

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	27.10.2016	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	08.11.2016	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	17.11.2016	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 "Logistik-Park-Fuggerstraße" und 241. Flächennutzungsplan-Änderung "Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße" im Parallelverfahren für das Gebiet südlich der Fuggerstraße, nördlich der Bahnanlage der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn, im Westen begrenzt durch die Kampstraße bis zur Verler Straße im Osten**

**- Stadtbezirk Sennestadt -**

**- Beschluss über Stellungnahmen**

**- Abschließender Beschluss zur 241. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. I/St 49 gemäß § 10 (1) BauGB**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung / 11 09 01 Generelle räumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht; Satzungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

### Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Sennestadt 22.01.2015 TOP 17, Stadtentwicklungsausschuss 03.02.2015 TOP 17, Drucksachennummer 0924/2014-2020

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen:

18.06.2015 TOP 6, Stadtentwicklungsausschuss 23.06.2015 TOP 26.1, Drucksachen-Nr. 1583/2014-2020

Entwurfsbeschlüsse:

BV Sennestadt 25.02.2016 + 17.03.2016 TOP 7, Stadtentwicklungsausschuss 01.03.2016 TOP 4.2.1, Drucksachen-Nr. 2534/2014-2020

### Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird gemäß Vorlage Anlage D1 gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

2. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB mit Hinweisen oder Bedenken werden gemäß Anlage D2 zur Kenntnis genommen und teilweise nicht stattgegeben (Ifd. Nrn. 1 bis 7). Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit allgemeinen Hinweisen gemäß Anlage D2 (Ifd. Nrn.1 bis 8) werden zur Kenntnis genommen.
3. Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß Anlage D2 zur Kenntnis genommen und teilweise nicht stattgegeben (2.38 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, 2.39 Sennestadtverein e. V.). Die sonstigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit allgemeinen Hinweisen gemäß Anlage D2 werden zur Kenntnis genommen. Die Begründungen sowie der Umweltbericht zum B-Plan und zur FNP-Änderung wurden angepasst.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage D2 beschlossen.
  - Anpassungen oder Änderungen zeichnerischer Festsetzungen erfolgten in der Planzeichnung durch eine zusätzliche Abgrenzung einer neuen W6 Waldfläche und einer M2 Maßnahmenfläche sowie die Umbenennung der ursprünglichen P1, P2 und P3 Pflanzbindungsflächen.
  - Anpassungen oder Änderungen textlicher Festsetzungen (Kap.1.8 der Begründung) erfolgten für die Nr. 5.1.2, Nr. 5.1.5, Nr. 7.1.1, Nr. 7.1.2, Nr. 7.4.2, Nr. 8.2.1, sowie für die Hinweise Nr. 5.1.4, Nr. 5.1.6, Nr. 6.1.2, Nr. 7.1.3, Nr. 7.1.4, Nr. 7.4.2 sowie der Hinweis zur externen Waldausgleichsfläche.
5. Die 241. Flächennutzungsplan-Änderung „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ wird mit der Begründung abschließend beschlossen.
6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
7. Der Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
8. Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur 241. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ gemäß §§ 6 (5), 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative des Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren oder gesonderten Kosten.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### **Zu 1.**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 18.06.2015 den Aufstellungsbeschluss bzw. Änderungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ und die 241. Flächennutzungsplan-Änderung „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 10.08.2015 bis einschließlich 28.08.2015 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 19.08.2015 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 08.07.2015 bis zum 10.08.2015. Nach Auswertung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes ausgearbeitet.

Der Erstellung der Entwürfe, des Umweltberichtes und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurden zudem die Ergebnisse der vorliegenden Fachgutachten (Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Gutachten zu Gewerbe- und Verkehrslärm, Artenschutzfachbeitrag und weiterer gutachterliche Stellungnahmen) zugrunde gelegt.

### **Zu 2. / 3.**

Die Entwurfsbeschlüsse wurden vom Stadtentwicklungsausschuss am 01.03.2016 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ und der 241. Flächennutzungsplan-Änderung „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.04.2016 bis einschließlich 30.05.2016 und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 29.04.2016 bis zum 30.05.2016 sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage teilweise hinsichtlich des Schallschutzes durch umfängliche Maßnahmen (z.B. Option der Errichtung einer Schallschutzwand) stattgegeben wird bzw. die zurückgewiesen werden sollen oder deren allgemeine Hinweise/ Bedenken zur Kenntnis genommen werden (siehe Anlage D zur Beschlussvorlage).

Parallel zur Offenlage wurde eine weitere Schalltechnische Untersuchung eingeholt, um mögliche Auswirkungen oder Effekte einer zusätzlichen optionalen Schallschutzwand auf im Umfeld befindliche Wohngrundstücke abschätzen zu können. Im Ergebnis werden keine direkten Beeinträchtigungen mehr erwartet. Alternativ sind passive Schallschutzmaßnahmen an den ermittelten Wohngebäuden erforderlich.

Im Rahmen der bereits eingeleiteten artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgte ein Nachweis von Zauneidechsen. Dementsprechend wurden parallel zur Offenlage Auswirkungen und mögliche Maßnahmen mit der zuständigen Umweltbehörde abgestimmt. Im Ergebnis sind weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen als Festsetzung abgestimmt und in die Planung übernommen worden. Der Projektentwickler und Eigentümer hat diesen Maßnahmen im Rahmen einer erneuten eingeschränkten Beteiligung bereits zugestimmt.

Alle Fachgutachten sind in der Gesamtfassung in der Originalakte beigefügt und können im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Die bereits zur Offenlage vorliegenden Gutachten wurden gemäß § 3 (2) BauGB mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Einsichtnahme und Information ausgelegt.

**Zu 4.**

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Die zusätzlichen Maßnahmen zum Artenschutz sind mit dem Eigentümer und der zuständigen Umweltbehörde und der Forstbehörde abgestimmt und vertraglich geregelt worden. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/St 49 sowie der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden entsprechend angepasst. Das Plankonzept wird jedoch insgesamt beibehalten.

Hierdurch ergeben sich dementsprechend keine negativen Betroffenheiten Dritter. Ein erweitertes Beteiligungsverfahren erfolgt nicht mehr. Der Eigentümer hat der Anpassung im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB als direkt Betroffener zugestimmt und sich durch einen Maßnahmenfolgevertrag gebunden.

Maßnahmen zum Schallschutz außerhalb des Plangebietes wurden mit den zuständigen Verwaltungen als auch mit den Bürgern vor Ort abgestimmt und sollen vertraglich geregelt werden. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst. Änderungen von Festsetzungen erfolgen nicht, da diese ohnehin nur eine Relevanz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besitzen.

**Zu 5. / 6. / 7. / 8.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 241. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ abschließend und den Bebauungsplans Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

**Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**Planungsanlass / Planungsziel / Planinhalt

Ziel der Bebauungsplanes ist es, den gesamten Standortbereich einer den heutigen ökonomischen und ökologischen Anforderungen gerecht werdenden Logistiknutzung zu aktivieren und zu erweitern. Der gesamte Grundstückskomplex befindet sich südlich der Fuggerstraße und nördlich der Bahnstrecke Paderborn - Bielefeld. Die bestehenden Gebäude liegen auf einer Grundstücksfläche mit einer Größe von rund 20 Hektar. Die Größe des gesamten Areals beträgt circa 24 Hektar.

Die geplanten Neubauten stellen Lagerkomplexe dar, in denen Anlieferung, Zwischenlagerung, Kommissionierung und Auslieferung von Handelsprodukten stattfinden sollen. Hier wird die Beförderung aller Arten von Industrie- und Konsumgütern geplant. Geplant ist eine schrittweise und langfristige Umstrukturierung des Gesamtareals als Logistik-Park-Fuggerstraße.

Aus strukturellen sowie betrieblichen Gründen bedarf der Logistikstandort einer Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen. Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes wurden zwei Alternativflächen als Erweiterungsbereiche verglichen. Im Ergebnis wurde sich für die nördliche Entwicklungsachse entschieden.

Im Rahmen der Reaktivierung bzw. Sicherung des Gewerbestandes war neben dem gewerblich vorgeprägten Bestandsareal bereits der Neubau einer Ausweichhalle erforderlich. Die Realisierung der Ausweichhalle erforderte bereits Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz. Insofern sind

bereits Maßnahmen umgesetzt worden. Hierzu zählt auch ein Ausweichwasserbecken für Amphibien, welches durch Festsetzungen langfristig gesichert wird.

### Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu geplanten Ausgleichs-, Ersatz- oder Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung (siehe Anlage C) dargestellt.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung (siehe Umweltbericht, zusammenfassend in Kapitel 3.3), dass durch die Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Landschaft nur geringe Umweltauswirkungen erfolgen.

Durch die bestehenden Nutzungen (Gewerbegebiet/Logistik und überörtliche Hauptverkehrsstraße) unterliegen z. T. alle Schutzgüter bereits Vorprägungen sowie erheblichen Vorbelastungen. Aufgrund der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und Waldflächen sowie der Folgen für das Landschaftsbild ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Landschaft unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit. Hier besteht grundsätzlich ein Zielkonflikt, über den im Planverfahren abwägend zu entscheiden ist. In diesem Planungsfall werden die Belange der Wirtschaft (Erhalt/Schaffung von Arbeitsplätzen) vor dem Hintergrund landesplanerischer Zielvorgaben stärker gewichtet. Über die im Plangebiet getroffenen Minderungsmaßnahmen hinaus werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden/Wald durch externe Aufforstungsmaßnahmen kompensiert.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 erfolgte eine detaillierte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Sinne einer Waldinanspruchnahme. Der zusätzliche externe Ausgleichsbedarf von insgesamt 1,8 ha Wald kann durch entsprechend umfassende Maßnahmen (Waldaufforstung) insgesamt von 2,23 ha angemessen und sachgerecht vollständig ausgeglichen werden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage E) hat ergeben, dass die Frei- und Waldflächen im Plangebiet vor allem eine generelle Funktion als Nahrungs- und Jagdrevier für unterschiedliche Arten besitzen. Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist festzuhalten, dass die Gehölze von häufig vorkommenden, nicht planungsrelevanten Vogelarten zur Brut genutzt werden, die Strukturen eine Eignung als Jagdhabitat für Fledermäuse aufweisen und in der Umgebung ausreichende Ausweichmöglichkeiten in vergleichbarer Qualität vorhanden sind. Ebenso wurden potenziell geeignete Fledermaus-Quartiere sowie Amphibien und Zauneidechsen nachgewiesen. Daher wurden vorsorglich entsprechende Festsetzungen zur Schaffung von Ausweichquartieren, Saumstrukturen mit Strukturaneicherung oder künstliche Fledermausquartiere sowie Hinweise auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen in die Planung aufgenommen. Ein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG wird durch die Bauleitplanung nicht ausgelöst.

Ein Landschaftsschutzgebiet und eine Trinkwasserschutzzone IIIA sind randlich betroffen und werden beachtet. Diese werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Das Planvorhaben führt zu Zusatzbelastungen durch Straßenverkehr und Gewerbe/Industrie. Gutachterlich ist nachgewiesen worden, dass sich hieraus keine besonderen Probleme oder zu hohe Belastungen für die weiteren Siedlungsbereiche ergeben, wenn abgestimmte Maßnahmen (z.B. Errichtung einer optionalen Schallschutzwand oder alternativ passiver Schallschutz an betroffenen Wohngebäuden) umgesetzt werden. Auf Grundlage der immissionsschutzfachlichen Regelungen im Bebauungsplan werden die Auswirkungen insgesamt begrenzt. Die im Umfeld betroffenen Wohnnutzungen werden entsprechend ihres Schutzanspruchs somit berücksichtigt. Angesichts

der angebotsorientierten Planung kann nicht mit abschließender Sicherheit prognostiziert werden, mit welchem Verkehrsaufkommen gerechnet werden kann. Die Schalltechnische Prüfung ist aufgrund der Berücksichtigung eines vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommens „auf der sicheren Seite“ gerechnet, insofern spricht viel dafür, dass die genannten Eckdaten realistisch sind und eingehalten werden können. Daher werden zur Beobachtung der Entwicklung auf den direkt angrenzenden und von der Planung betroffenen Straßen sowie von ggf. betroffenen Tierarten Maßnahmen im Sinne des Monitorings erforderlich.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen.

Clausen  
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

**Anlagen:**

<b>A</b>	<b>241. Flächennutzungsplan-Änderung „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“</b> Änderungsbereich und Begründung - Abschließender Beschluss Planungsstand: Abschließender Beschluss, September 2016
<b>A 1</b>	<b>241. Flächennutzungsplan-Änderung „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“</b> - Zusammenfassende Erklärung Planungsstand: Abschließender Beschluss, September 2016
<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“</b> - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Satzung - Textliche Festsetzungen - Begründung Planungsstand: Satzung, September 2016
<b>B1</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“</b> - Zusammenfassende Erklärung Planungsstand: Satzung, September 2016
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b> <b>zum Bauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“</b> Planungsstand: Satzung, September 2016
<b>D</b>	<b>Abwägung</b> <b>zum Bauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“</b> Anlage D1 - Übersicht und Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (Planungsstand: Auswertung zum Vorentwurf, Mai 2015) Anlage D2 - Übersicht und Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Planungsstand: Auswertung zum Entwurf Dezember 2015 / Abschluss Satzung, September 2016)

**Ergänzende Gutachten**

<b>E1</b>	<b>Artenschutzfachbeitrag / Naturschutz / Fauna</b> <b>zum Bauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“</b> Dezember 2015 sowie Ergänzung September 2016
<b>E2</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung</b> <b>zum Bauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“</b> Dezember 2015 sowie Ergänzung September 2016
<b>E3</b>	<b>Fachgutachten Verkehr</b> <b>zum Bauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“</b>
<b>E4</b>	<b>Fachgutachten Entwässerung</b> <b>zum Bauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“</b>
<b>E5</b>	<b>Fachgutachten Staub</b> <b>zum Bauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“</b>

<b>E6</b>	Fachgutachten Geotechnik zum Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“
-----------	--