

<b>A1</b>	<b>241. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld</b> „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“  Zusammenfassende Erklärung  September 2016
-----------	---

## **241. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Baugesetzbuch zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden**

#### **1. Planungsziele**

Das Unternehmen Alpha Industrial GmbH & Co. KG plant eine Revitalisierung und Inwertsetzung des bestehenden Gewerbestandortes südlich der Fuggerstraße und nördlich der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn. Es handelt sich um einen tradierten großflächigen Gewerbe- und Logistikstandort, der auch das südlich der Bahnlinie Bielefeld-Paderborn bestehende Gewerbegebiet Krackser Straße/ Dunlopstraße umfasst. Der Bereich ist seit den 1970er Jahren im Flächennutzungsplan als Gewerbestandort planerisch eingestuft, eine gewerbliche Entwicklung des Bereiches Fuggerstraße erfolgte ab den 1980er Jahren. Teile des Bereiches südlich der Fuggerstraße liegen derzeit brach bzw. sind untergenutzt.

In diesem Zusammenhang soll eine Umstrukturierung und Inwertsetzung zum „Logistik-Park-Fuggerstraße“ einschließlich des Baus neuer Lagerkomplexe erfolgen. Ziel ist es, den gesamten Standortbereich entsprechend den heutigen baulichen, ökonomischen und energetischen Anforderungen als Gewerbestandort zu sichern sowie als Logistikstandort zu aktivieren und weiter zu entwickeln. Mindergenutzte Flächen sollen neugeordnet und nachverdichtet sowie die vorhandenen Lagerhallen schrittweise durch Neubauten ersetzt werden.

Trotz intensiver Ausnutzung des bestehenden Gewerbestandortes ist es zur Optimierung des Flächenzuschnitts erforderlich, eine Erweiterung des Gewerbestandortes vorzunehmen. Dazu bestanden im Vorfeld der Planaufstellung grundsätzlich zwei Alternativen in Form von potenziellen Erweiterungsflächen. Im Ergebnis der im Rahmen des Umweltberichtes erfolgten naturschutzfachlichen Bewertung wurde der nun geplanten Erweiterung in Richtung Nordwesten ein geringeres Konfliktpotenzial attestiert. Eine Erweiterung in Richtung Westen würde zu deutlich höheren Altbaumverlusten und zu einer höheren Beeinträchtigung und Beanspruchung potenzielle Habitatfunktionen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten führen.

Mit der Neustrukturierung des bestehenden Gewerbestandortes wird dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne einer städtebaulichen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch entsprochen. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes erfolgt zur Optimierung des Flächenzuschnitts eine Erweiterung des Gewerbestandortes in den Bereich einer heute im Flächennutzungsplan dargestellten und der realen Nutzung entsprechenden „Fläche für Wald“ in einer Größe von 2,1 ha. Davon werden im o. a. Bebauungsplan lediglich 1,8 ha als Bauflächen und im Übrigen als „Fläche für Wald“ festgesetzt.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begrün-

dung dargelegt sind. Im Rahmen der 241. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß §2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. Artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

Der vorliegende Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan geht im Ergebnis davon aus, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in der Summe so reduziert werden können, dass keine planungsrechtlichen Restriktionen hinsichtlich einer baulichen Entwicklung verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können darüber hinaus ebenfalls ausgeschlossen werden.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten" sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich. Geeignete Alternativflächen für ein Industriegebiet im Stadtgebiet mit der Möglichkeit für einen Mehrschichtbetrieb sind, insbesondere unter Berücksichtigung, dass ein bestehender Gewerbestandort wiedergenutzt wird, nicht vorhanden. Es handelt sich um einen bestehenden Logistikstandort, der Synergieeffekte für Logistikbetriebe vorhält, sowie weitere Synergiepotenziale beinhaltet.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

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.

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. Die eingegangenen Anregungen haben nicht zu Änderungen des Entwurfs zur 241. Flächennutzungsplanänderung geführt. Die Begründung wurde um die entsprechenden Sachverhalte ergänzt bzw. angepasst.

Parallel zur Offenlage wurde eine weitere Schalltechnische Untersuchung eingeholt, um mögliche Auswirkungen oder Effekte zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auf im Umfeld befindliche Wohngrundstücke abschätzen zu können. Im Ergebnis werden mit entsprechenden Maßnahmen keine direkten Beeinträchtigungen mehr erwartet. Die Umsetzung dieser Maßnahmen soll außerhalb dieses Planverfahrens sichergestellt werden.

Im Rahmen der bereits eingeleiteten artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgte ein Nachweis von planungsrelevanten Arten. 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 – auf der Grundlage einer erneuten eingeschränkten Beteiligung – bereits zugestimmt und die Umsetzung zugesichert.

#### **4. Planentscheidung**

Die 241. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ST 49 mit dem Ziel der Ausweisung eines „Industriegebietes“ dienen der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtbezirk Senne-stadt. Geeignete Alternativflächen für ein Industriegebiet im Stadtgebiet mit der Möglichkeit für einen Mehrschichtbetrieb sind, insbesondere unter Berücksichtigung, dass ein bestehender Gewerbestandort wiedergenutzt wird, nicht vorhanden. Es handelt sich um einen bestehenden Logistikstandort, der Synergieeffekte für Logistikbetriebe vorhält, sowie weitere Synergiepotenziale beinhaltet.