

Anlage

B1

**Zusammenfassende Erklärung zum
Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“**

Planungsstand: Satzung, September 2016

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ Bielefeld - Sennestadt

Vorbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Revitalisierung des bestehenden Gewerbestandortes an der Fuggerstraße im Stadtbezirk Sennestadt.

Das Plangebiet wird überwiegend bereits gewerblich genutzt. Das Gelände ist mit Hallen und Gebäuden unterschiedlicher Funktionen bebaut sowie zu großen Teilen bereits als Verkehrsfläche versiegelt. Im Nordwesten des Plangebietes erfolgt zur Optimierung des Flächenzuschnitts eine Erweiterung um ca. 2,1 ha in den bisherigen Außenbereich.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes stehen demnach die Festsetzung eines Industriegebiets mit einer Ausrichtung Logistik (GI) i.S. § 9 für die südlich der Fuggerstraße liegenden Bauflächen. Darüber hinaus werden weitgehend bestehende Verkehrsflächen sowie großräumige Waldflächen festgesetzt und gesichert.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertungen wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen und Umwelteinflüsse etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Untersuchungen

- Fachbeitrag Naturschutz,
- Fauna- und Biotoperhebung,
- Artenschutzrechtlicher Beitrag,
- Fachbeitrag Verkehr,
- Schalltechnische Untersuchung,
- Staubimmissionsprognose,
- Fachbeitrag Entwässerung und
- Geotechnische Untersuchung

eine weitgehend abschließende Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen ermöglichen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Aufgrund der langjährigen Nutzungen im Plangebiet und dem bereits vorhandenen hohen Überbauungsgrad ist die Bedeutung des Untergrundes als Retentionsraum für das Niederschlagswasser gering. Für Boden und Wasserhaushalt sind deshalb keine erheblichen Eingriffswirkungen zu erwarten.
- Gegenüber dem aktuellen Zustand des Logistikbereiches ist durch die geplante Erweiterung

sowie zukünftige Reaktivierung der Fläche eine Zunahme von Emissionen (insbesondere Schall) zu erwarten. Diese können nur durch Maßnahmen (z.B. Kontingentierung oder Schallschutzwand) zum Schutz von betroffenen Wohngebieten kompensiert werden.

- Im Zuge der Planung wurden neben einer Biotop- und Vegetationskartierung auch verschiedene Artengruppen untersucht. Die Erhebungen ergaben, dass die Vorkommen von Amphibien, Reptilien (Zauneidechse) und Fledermäusen durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschützt werden müssen. Eine Gefährdung besonders oder streng geschützter Arten kann ausgeschlossen werden.
- Negative Auswirkungen auf das Landschafts- oder Ortsbild sind unwahrscheinlich, da das Gelände kaum einsehbar bzw. bereits stark vorgeprägt ist. Die Eingriffe in die vorhandene Waldstruktur muss als Eingriff gewertet werden. Durch eine Ersatzpflanzung und Neubewaldung auf externe Flächen, kann hier eine Kompensation erfolgen. Für den Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild werden die bestehenden Gehölzflächen entlang der Bahnlinie am Südrand des Plangebietes vervollständigt.
- Negative Auswirkungen auf einen Teil des ausgewiesenen Wanderpfades Kulturhistorischer Landschaftsweg Senne sind nicht abwendbar und können auch nicht kompensiert werden. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle Kielkämper (ehemalige Station 9) mit einer noch vorhandenen alten Baumformation aus Eichen und Buchen befindet sich direkt auf dem privaten Gewerbegrundstück und muss im Zuge der Erweiterung des Logistik-Parks weichen, sodass diese Station auf der Wanderroute entfällt. Dennoch bieten die verbleibenden Wegstrukturen eine Möglichkeit eines Rundweges zu den verbleibenden Hofstellen an.
- Von der südlich benachbarten Stahl- und Eisgießerei gehen Staubemissionen aus, die in einer Staubimmissionsprognose fachgutachterlich untersucht wurden. Im Ergebnis der Staubimmissionsprognose wird festgestellt, dass keine Überschreitung abgeleitet werden kann. Durch den Ausschluss von Betriebswohnungen, der Festsetzung eines Industriegebietes sowie dem vorliegenden Entwässerungskonzept ist eine Einschränkung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird ausführlich in der Abwägung (Anlage D) sowie verkürzt nachfolgend dargestellt:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- der Hinweis der Bürger und des Umweltamts zwecks der Sicherung gesunder Lebens- und Wohnbedingungen mit der Forderung geeigneter Maßnahmen gegenüber einer erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastung,
- der Hinweis vom Umweltamt die Artenschutzprüfung auf die Zauneidechse zu erweitern und geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen,
- der Hinweis vom Umweltamt über die Oberflächengestaltung von Stellplatzflächen,
- der Hinweis vom Umweltamt die Eingrünungsfestsetzungen anzupassen und mit möglichen Maßnahmen zur Anlegung von Ausweichquartieren für Zauneidechsen zu erweitern
- der Hinweis vom Bauamt auf der Planzeichnung einen Hinweis zum Umgang mit kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden aufzunehmen
- der Hinweis der Stadtwerke Bielefeld GmbH zum Status "Wasserschutzzone IIIA" sowie auf zwei

Bäume welche für eine dauerhafte Dokumentation zu Grundwasserveränderungen entfallen

- der Hinweis des Projektentwicklers auf fehlende Zugriffsmöglichkeiten der bisher geplanten externen Waldaufforstungsflächen und der Nachweis anderer Flächen mit einer Kapazität von nun ca. 2,3 ha Waldaufforstungspotenzial

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- Eine generelle Ablehnung der Entwicklung eines bestehenden Gewerbe- und Logistikareals und wichtigen Arbeitsstätten- und Wirtschaftsgebietes der Stadt Bielefeld.
- Eine generelle Ablehnung der Waldinanspruchnahme und Überplanung einer ehemaligen Hofstelle da diese als notwendig erachtet wurde hinsichtlich eine räumlichen Abrundung eines bestehenden und sich entwickelnden wichtigen Arbeitsstätten- und Wirtschaftsgebietes der Stadt Bielefeld.
- Die Anregung einer Erweiterung der Festsetzung zu Amphibienleit-/Sperrvorrichtungen für die Bereiche des öffentlichen Straßenlandes durch das Umweltamt. Hier greift ohnehin die Selbstbindung auf öffentlichen Flächen der Stadt Bielefeld. Die Maßnahme wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.
- Die Anregung einer Erweiterung der Festsetzung zu Pflanzbeeten und -gruben durch das Umweltamt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Stand der Technik und auch den Rahmenbedingungen einer gewerblich-industriell genutzten Fläche.
- Die Anregung einer generellen Pflicht von Dachsolaranlagen, Dach- und Fassadenbegrünung durch das Umweltamt. Die geforderten Festsetzungen basieren nicht auf ein mögliches Ausgleichserfordernis und schränken die technischen, wirtschaftlichen oder sicherheitsrelevanten Aspekte einer gewerblich genutzten Fläche erheblich ein. Da auch kein Ausschluss der geforderten Anlagen vorliegt, obliegt dem Projektentwickler eigenverantwortlich eine diesbezügliche Umsetzung.
- Die Anregung einer westlichen zusätzlichen Feuerwehrezufahrt durch das Feuerwehramt. Die geforderte zusätzliche Straße würde weitere erhebliche Einschnitte in die Waldstruktur und Kulturlandschaft erzeugen.
- Die Anregung einer Festsetzung von generellen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Kanalisationsleitungen auf dem Betriebsgelände durch den Umweltbetrieb. Da diese keine Verbundsysteme darstellen und eher privaten Erschließungscharakter besitzen, ist eine weitestgehende Flexibilität erforderlich.
- Die Anregung einer fußläufigen Verbindung zum Bahnhof Senne konnte nicht über das Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Einerseits liegt die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches, andererseits liegt die Planungshoheit zum Ausbau von Bahnhöfen und ihrer Anbindung beim Eigentümer der Bahnflächen selbst.
- Weitere redaktionellen Anregungen zu Formulierungen ohne Auswirkungen auf die generellen Inhalte der Planung.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Begründung wird beschreibend auf einzelne Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu erwartende Auswirkungen durch das geplante Vorhaben eingegangen. Dabei wurde ermittelt, inwieweit die einzelnen Schutzgüter gestört bzw. gefährdet sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen (und damit Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und Landschaft) ergeben sich hauptsächlich durch die geplanten geänderten Bau- oder Verkehrsflächen, die teilweise zum Verlust von Biotopen und Waldflächen führen. Zum Ausgleich erfolgen jedoch die in den Planfestsetzungen vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesicherten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Waldausgleich).

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen und ausgelösten Belastungen (Lärm) werden mittels Planfestsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen und den Nutzungseinschränkungen im Plangebiet ausgeschlossen sowie durch die über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesicherten externe Schallschutzwand verhindert.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nicht-durchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das Gelände des Logistikschwerpunktes in näherer Zukunft einer baulichen Umstrukturierung zugeführt wird. Diese Prognose gründet sich auf der verkehrsgünstigen und gut erschlossenen Lage und der Größe des Plangebiets.

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen eine Regelung des Bestandes und eine Festlegung über die zukünftige Nutzung. Dabei werden die Schutzansprüche der Umgebung hinreichend berücksichtigt. Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Aus diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für einen Logistikpark innerhalb von Bielefeld nicht auffindbar sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der zu bewältigenden Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Planentscheidung

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 Sennestadt. Geeignete Alternativflächen für ein Industriegebiet im Stadtgebiet mit der Möglichkeit für einen Mehrschichtbetrieb sind, insbesondere unter Berücksichtigung, dass ein beste-hender Gewerbestandort wiedergenutzt wird, nicht vorhanden. Es handelt sich um einen bestehenden Logistikstandort, der Synergieeffekte für Logistikbetriebe vorhält, sowie weitere Synergiepotenziale beinhaltet.

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, und der betroffene Eigentümer seine Zustimmung zu den getroffenen Anpassungen schriftlich niedergelegt hat, wurde der Bebauungsplan vom Rat der Stadt Bielefeld in der Sitzung vom als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am in der öffentlichen Anzeige vom bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit dem