

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	12.10.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	17.10.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld "Hellfeld-West" für das Gebiet südlich der Vinner Straße, westlich der Straße Hellfeld und 247. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bielefeld Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld "Hellfeld-West"**  
**- Stadtbezirk Heepen -**

**Beschluss zur Einleitung der Bebauungsplan-Verfahren:**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ für das Gebiet südlich der Vinner Straße, westlich der Straße Hellfeld ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (247. Änderung Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“). Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.
3. Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. III/A 17 und für die 247. FNP-Änderung sind gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Bauleitplanung wird auf Initiative der Interkomm GmbH der Kommunen Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford eingeleitet. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Die Interkomm GmbH übernimmt die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren einschließlich der zu erstellenden Fachgutachten und für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die erforderlichen Beauftragungen externer Fachplaner sind durch die Interkomm GmbH erfolgt.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag**

### Zu 1.

Die Städte Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford entwickeln gemeinsam das interkommunale Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe („GewerbePark OWL“) im Umfeld der Autobahn A 2 an der Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe/Bielefeld Nord. Die Sicherung und Stärkung des lokalen Arbeitsmarkts sowie die Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung und der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Region sind hierbei wesentliche Ziele der beteiligten Kommunen. Die Entwicklung des GewerbeParks erfolgt schrittweise in mehreren Bauabschnitten. Zuletzt wurde die Entwicklung eines rund 20 ha großen Abschnitts im Bereich Hellfeld in Bielefeld-Altenhagen vorbereitet (Bebauungsplan Nr. III/A 14, Rechtskraft 04/2015).

Die Vermarktung der Flächen im Gewerbegebiet „Hellfeld“ gestaltet sich erfolgreich. Bereits mehr als die Hälfte der überplanten Flächen sind veräußert und werden derzeit bebaut. Mit Blick auf die weiterhin positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft übersteigt die Nachfrage nach erschlossenen und überplanten gewerblichen Bauflächen in der Region aber weiter das verfügbare Angebot. Die Interkomm OWL GmbH bereitet auch vor diesem Hintergrund die Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets OWL vor. Vorgesehen ist die Erweiterung des Gewerbebestands „Hellfeld“ um ca. 2,27 ha westlich der Straße Hellfeld und südlich der Vinner Straße. Der Bereich stand bisher aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung und musste daher aus den damaligen Bauleitplanungen zunächst ausgeklammert werden. Zwischenzeitlich konnte die Interkomm GmbH mit dem Eigentümer der heute noch landwirtschaftlich genutzten Fläche eine entsprechende Einigung erzielen, so dass nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden können.

Die zu überplanende Fläche verfügt über einen sehr guten Flächenzuschnitt und wie der gesamte Standort des GewerbeParks OWL über eine hohe Lagegunst. Zudem ist aufgrund der bereits umgesetzten verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung im Bereich Hellfeld die äußere Infrastruktur gegeben. Die örtlichen Rahmenbedingungen sprechen insofern für eine entsprechende Arrondierung des Gewerbebestands. Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass dort eher mehrere kleine Firmen angesiedelt werden. Konkrete Verhandlungen mit Firmen sind für die Fläche aber bislang nicht geführt worden.

Der vorliegende Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll als Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens dienen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind ebenso wie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung etc. im Laufe des Planverfahrens zu erarbeiten und werden den zuständigen politischen Gremien im Rahmen der späteren Entwurfsberatung ausführlich dargelegt. Aufgrund des engen räumlichen und sachlichen Zusammenhangs mit dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet Hellfeld sowie angesichts der angestrebten Arrondierung dieses Gewerbegebiets soll hier – soweit städtebaulich verträglich und sinnvoll – ein vergleichbarer Entwicklungsrahmen ermöglicht werden.

Für den Bereich Hellfeld sind im Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 bereits verschiedene gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden. Erforderlich werden im Rahmen der vorliegenden Erweiterung insofern entsprechende Fortschreibungen bzw. ergänzende Prog-

nosen der Fachgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm, Verkehrsuntersuchung, Artenschutzprüfung) sowie des Landschaftspflegerischen Begleitplans. Umfang und Inhalt dieser Fachgutachten sowie der darüber hinaus erforderlichen Umweltprüfung sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

#### Zu 2.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Bauflächen bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele wird somit auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Vorgeschlagen wird daher die 247. FNP-Änderung Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“, die zweckmäßig im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt werden soll. Der Vorentwurf der FNP-Änderung ist in Anlage A beigefügt. Die Fläche des Plangebiets soll künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.06.2017 die Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose / das Gewerbeflächenkonzept 2035 abschließend erörtert. Die im Rahmen der Prognose vorgenommene Bilanzierung von bestehenden gewerblichen Siedlungsflächenreserven auf Ebene des Flächennutzungsplanes bzw. des Regionalplanes und den vorliegenden Prognoseergebnissen zum Gewerbeflächenbedarf im Planungszeitraum des neuen Regionalplanes bis 2035 zeigt, dass ein Defizit von rund 58 bis 83 ha Bruttobauland besteht. Insbesondere bezogen auf kurz- und mittelfristige Bedarfe zeichnen sich demnach deutliche Handlungsbedarfe ab. Die Stadt Bielefeld muss daher im Rahmen der vorsorgenden Flächenpolitik einen zusätzlichen Vorratentwicklungsfähiger Flächen sichern bzw. für den neuen Regionalplan anmelden, der den Fehlbedarf decken kann. Die Bauleitplanung bezweckt die Schaffung kurzfristig umsetzbarer gewerblicher Bauflächen.

Es wird vorgeschlagen, auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanungen für den Bebauungsplan Nr. III/A 17 und für die zugehörige 247. FNP-Änderung die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen, um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und ergänzender fachgutachterlicher Untersuchungen sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen:

<b>A</b>	<b>247. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“</b>  - Änderungsbereich - Begründung  Planungsstand: Vorentwurf September 2017
<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“</b>  - Übersichtspläne - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung  Planungsstand: Vorentwurf September 2017