Anlage

A	**247. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld** **„**Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ ▪ Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung ▪ Begründung Planungsstand: Vorentwurf September 2017

Stadt Bielefeld

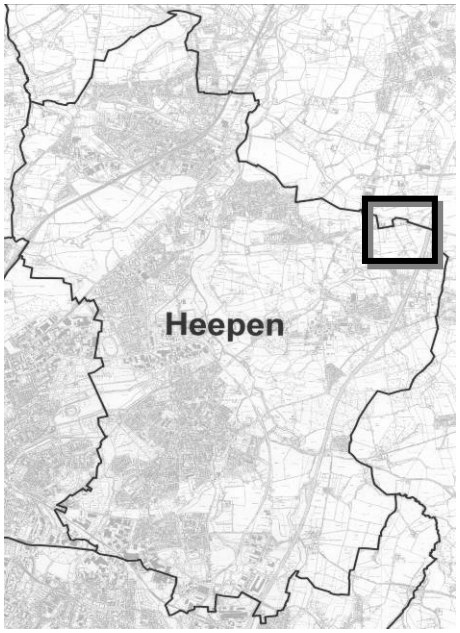
Stadtbezirk Heepen

247. Flächennutzungsplan- Änderung

„Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“

Aufstellungsbeschluss

LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.31

Begründung zur 247. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt in dem Bereich südlich der Ostwestfalenstraße (L 712) und östlich der Altenhagener Straße (L 778) im Nordosten des Stadtbezirkes Heepen die Erweiterung des Gewerbestandorts „Hellfeld“ um ca. 2,27 ha westlich der Straße Hellfeld und südlich der Vinner Straße.

Dafür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die insbesondere die Neudarstellung von „Gewerblicher Baufläche“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 247. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Parallel hierzu erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 „Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld Hellfeld-West“.

Die östlich und südlich an den Änderungsbereich anschließenden Flächen wurden bereits mit der am 23.04.2015 rechtswirksam gewordenen 232. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 „Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld Hellfeld“) als Teil des Interkommunalen Gewerbegebiets auf Bielefelder Stadtgebiet entwickelt.

Planungsanlass und Planungsziel

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. Zunächst sind rund 16 ha im Norden der Ostwestfalenstraße im Bereich Röntgenstraße (Stadt Herford Bebauungspläne Nr. 6.61 „Auf der Helle I“ und 6.62 „Auf der Helle II“ sowie Stadt Bad Salzuflen Bebauungsplan Nr. 0721 „Gewerbegebiet Vinnerholz“) entwickelt und vermarktet worden. Zuletzt erfolgte die Entwicklung eines rd. 20 ha großen Abschnitts in Bielefeld-Altenhagen (Bebauungsplan Nr. III/A 14).

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, so dass erforderliche betriebliche Investitionen nicht getätigt werden können und nachfragende Firmen in der Region nicht fündig werden.

Die Interkomm OWL GmbH bereitet auch vor diesem Hintergrund die Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets OWL vor. Vorgesehen ist die Erweiterung des Gewerbestandorts „Hellfeld“ um ca. 2,2 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 eine hohe Lagegunst und einen sehr guten Flächenzuschnitt. Zudem ist aufgrund der bereits umgesetzten verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung im Bereich Hellfeld die äußere Infrastruktur bereits gegeben. Die örtlichen Rahmenbedingungen sprechen insofern für eine entsprechende Arrondierung des Gewerbestandorts.

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 Vorrat entwicklungsfähiger Flächen sichern bzw. für den neuen Regionalplan anmelden, der den Fehlbedarf decken kann.

Der Beschlussfassung des Fachausschusses liegt eine Analyse aller bislang ungenutzten größeren Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche gemäß Darstellung im Regionalplan mit einer Fläche größer/gleich ein Hektar im Stadtgebiet zugrunde, welche im Flächennutzungsplan nicht bereits als Baufläche dargestellt sind. Dies betrifft u.a. GIB-Reserven im betreffenden Bereich außerhalb des bereits bauleitplanerisch umgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/A 14.

Im Ergebnis weisen die westlich des o. g. Bebauungsplangebietes bzw. der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan, an der Altenhagener Straße gelegenen GIB-Reserven keine Eignung für eine gewerbliche Entwicklung auf und sollen gemäß Empfehlung der Analyse entsprechend perspektivisch in einen Freiraum- und Agrarbereich umgewandelt werden. Den östlich des o. g. Bebauungsplangebietes bzw. der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan gelegenen GIB-Reserven wird eine Eignung für eine gewerbliche Eignung zugesprochen. Für diese sollen die im Rahmen der Analyse formulierten gutachterlichen Empfehlungen zur Profilierung, Planung und Aktivierung umgesetzt werden. Allerdings stehen diese Flächen nach vorliegendem Kenntnisstand für eine gewerbliche Entwicklung kurzfristig nicht zur Verfügung.

Die hier in Rede stehende unmittelbar westlich an das o. g. Bebauungsplangebiet bzw. die gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan angrenzende Erweiterungsfläche war nicht Gegenstand der Betrachtung der o. b. GIB-Reserve, steht aber im unmittelbaren Zusammenhang zum bereits bauleitplanerisch umgesetzten Gewerbegebiet und stellt eine untergeordnete Arrondierung des betreffenden gewerblichen Bereichs dar. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll deshalb zunächst diese derzeit aktivierbare Fläche vorgezogen entwickelt und damit die kurzfristige Verfügbarkeit von gewerblich nutzbarem Bauland gesichert werden.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Der Bereich des Interkommunalen Gewerbegebietes OWL ist im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, großflächig über die Bielefelder Stadtgrenzen hinaus als Gewerbe-

und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der verschiedenen Teilbereiche des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches zum angrenzenden Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Verkehrliche Anbindung und Eignung des Plangebietes für gewerbliche Nutzungen

Der „GewerbePark OWL“ liegt im Norden der Region Ostwestfalen-Lippe unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Bielefeld-Ostwestfalen-Lippe der Bundesautobahn A 2.

Für die gewerbliche Wirtschaft ist die überregionale Verkehrsanbindung ein Standortfaktor von herausragender Bedeutung, weil die Waren und Dienstleistungsströme vor dem Hintergrund der Internationalisierung und der Bedeutung des Exports für die deutsche Wirtschaft nach wie vor zunehmen. Nach allen Prognosen wird sich dieser Trend weiter fortsetzen.

Die gute Anbindung an die großräumigen Ost- West-Verkehrsachsen A 2, A 30, A 44 und an die A 33 sind deshalb ein wichtiger Standortfaktor bei der Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen. Diese Voraussetzung ist an dem geplanten Standort gegeben.

Die **ÖPNV-Erschließung** des Planbereiches erfolgt tagsüber durch die Buslinie 33 sowie im Spätverkehr durch Anrufsammeltaxis (AST). Mit der Buslinie 33, Haltestelle Vinner Straße (in Höhe Straße Hellfeld), sind tagsüber von Montag bis Freitag im 30 Minuten-Takt die Umsteigemöglichkeiten zu den Endhaltestellen der Stadtbahn in Milse bzw. Sieker (Linie 2) und in Stieghorst (Linie 3) zu erreichen. Von dort verkehren die Stadtbahnen im 10 Minuten-Takt zum Bielefelder Zentrum und zurück.

Für den Bereich Hellfeld sind im Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 bereits verschiedene Aussagen getroffen und gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden. Erforderlich werden im Rahmen der vorliegenden Erweiterung insofern entsprechende Fortschreibungen bzw. ergänzende Prognosen der Fachgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm, Verkehrsuntersuchung, Artenschutzprüfung) sowie des Landschaftspflegerischen Begleitplans.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der Änderungsbereich soll zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt im Änderungsbereich „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Die östlich und südlich anschließenden Flächen werden bereits als Teil des Interkommunalen Gewerbegebiets auf Bielefelder Stadtgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt (s. 232. Änderung des Flächennutzungsplans).

Das Plangebiet ist heute Landschaftsschutzgebiet und wurde als solches in den wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW (LG) treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 LG auf die Grenze zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem Landschaftsschutzgebiet zurückgenommen werden.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus dem beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitt hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	**bisher**	**künftig**
"Gewerbliche Baufläche"	---	2,2 ha
„Landwirtschaftliche Fläche"	2,2 ha	---
Gesamt	**2,2 ha**	**2,2 ha**

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen und bilden einen gesonderten Teil der Begründung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 „Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld Hellfeld-West" zu verweisen. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 247. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinweise

Die 247. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen". Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

247.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“

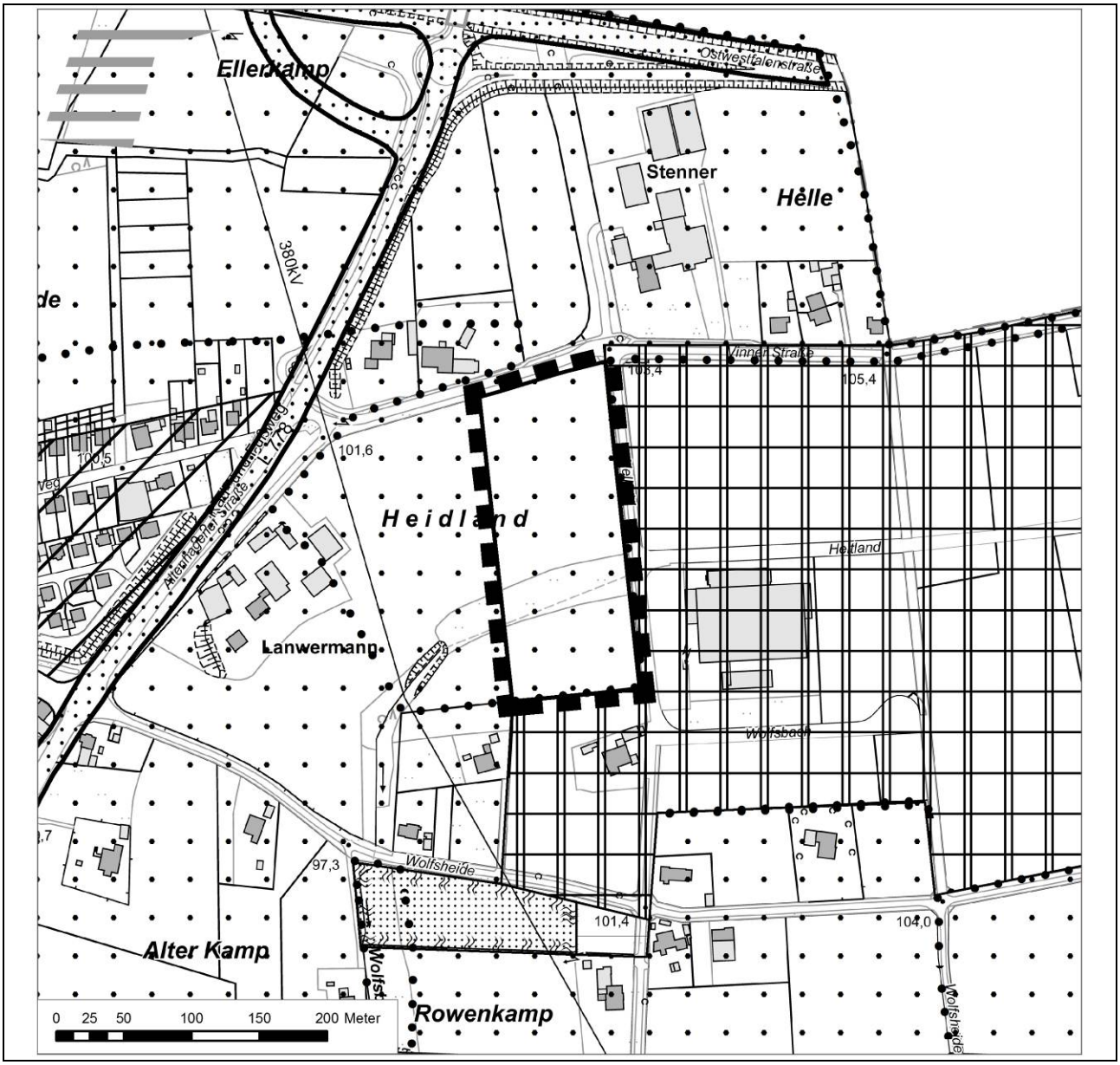
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

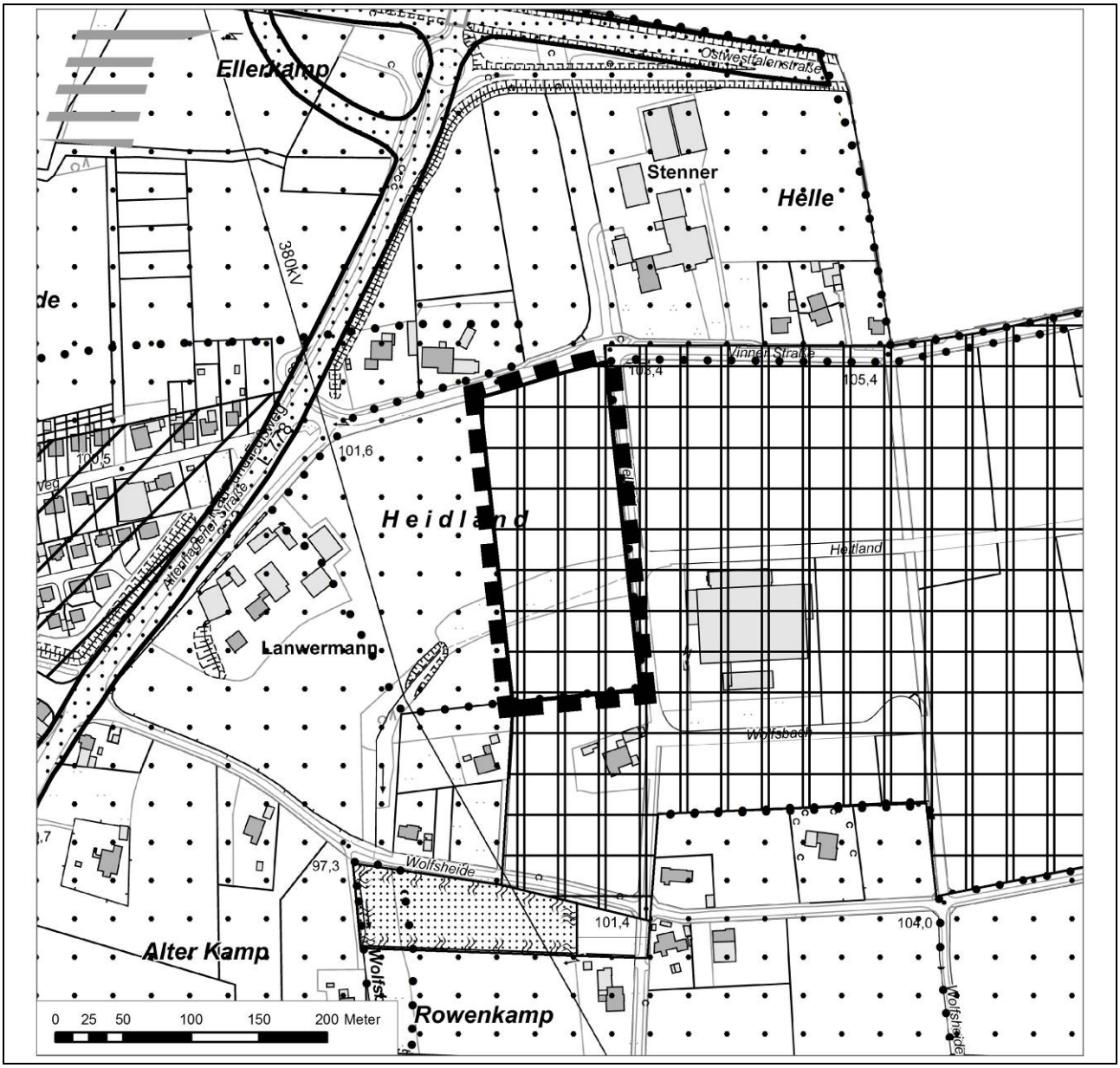
TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich der 247. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD	PLANBLATT 2
247. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“	ÄNDERUNG TEILPLAN FLÄCHEN **Aufstellungsbeschluss** Geltungsbereich der 247. FNP-Änderung Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD 247. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	PLANBLATT 3 ZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
- Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
- Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
- Trassenverlauf unbestimmt
- Bahnanlage
- Stadtbahn mit Station

  Abwägung hinsichtlich Nutzungs-beschränkung

  Imissionsschutz beachten
- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Grünflächen
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Flächen für Wald
- Naturbestimmte Fläche
- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Zweckbestimmungen

- von Bodelschwingh´sche Stiftungen Bethel
- Universität
- Hochschuleinrichtung
- Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
- Dienstleistungseinrichtung
- Sonstiges Sondergebiet
- Konzentrationszone Windenergie
- Verkehrssicherheitszentrum
- Wochenendhausgebiet
- Campingplatz
- Messe, Ausstellung, Beherbergung
- Wohnen in kulturlandschafts-prägender Hofanlage
- Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- Großflächiger Großhandel
- Warenhaus
- Möbelmarkt / Einrichtungshaus
- Baumarkt
- Gartencenter
- Post
- Verwaltung
- Polizei
- Feuerwehr
- Krankenhaus
- Kindergarten
- Schule
- Jugendeinrichtung
- Fürsorgeeinrichtung
- Alteneinrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Sporthalle
- Hallenbad
- Freizeiteinrichtung
- Forstamt
- Freibad
- Parkanlage
- naturbelassenes Grün
- Kleingärten
- Friedhof
- Golfplatz
- Sportanlage
- Landeplatz Windelsbleiche
- Parkfläche
- Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

- Sanierungsgebiet nach StBauFG
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturpark
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserabflussgrenze
- Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
- Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

Hinweise

- Geeignete Erholungsräume
- Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
- ★ Option Straßenverbindung