Amt, Datum, Telefon

600.5 PM Bauamt, 11.06.2019, 51- 6688

Drucksachen-Nr.

8831/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.06.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.07.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A17 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 über die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Entwurfsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

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 durch die Interkomm GmbH sind erfolgt.
Für die Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten.

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

Aufstellungsbeschluss
BV Heepen, 12.10.2017, TOP 7; StEA, 17.10.2017, TOP 18.1; Drucksachen-Nr. 5430/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die 247. Änderung des Flächennutzungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.

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

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2017 im Süden um 3 m erweitert. Für die genaue Abgrenzung ist die im Bebauungsplanentwurf (Nutzungsplan) eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

3. Der Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ für das Gebiet südlich der Vinner Straße, westlich der Straße Hellfeld wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.

4. Der Entwurf der 247. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 sind mit den Begründungen und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2, 3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

5. Parallel zur Auslegung sind gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen einzuholen.

Finanzielle Auwirkungen:

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 durch die Interkomm GmbH sind erfolgt.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Das Interkommunale Gewerbegebiet OWL soll am Standort Hellfeld erweitert werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung soll hierfür im Rahmen der 247. FNP-Änderung die bisher dargestellte Fläche für die Landwirtschaft auf ca. 2,2 ha in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Änderungsplanung seitens der Unteren Naturschutzbehörde und des BUND unter Bezugnahme auf die derzeitigen Festlegungen des Regionalplans (2004) kritisiert. Auch der Naturschutzbeirat der Stadt Bielefeld lehnt die Planung bei gegebener Sachlage ab. Da derzeit im Regionalplan noch weitere Flächen westlich der vorliegenden Änderung bis zur Altenhagener Straße als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) vorgehalten werden, wird der Verlust einer verbliebenden Nord-Süd-Freiraumverbindung befürchtet und vor diesem Hintergrund eine Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung nicht gesehen. Angesichts der hiermit auf Flächennutzungsplan-Ebene verbundenen Standortfrage ist vorliegend festzuhalten, dass die angestrebte Arrondierung des „GewerbePark OWL“ im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB steht. Die landesplanerische Zustimmung liegt vor. Unter Berücksichtigung der derzeit laufenden Neuaufstellung des Regionalplans, in deren Rahmen die Stadt Bielefeld gemäß politischer Beschlusslage gegenüber dem Träger der Regionalplanung darauf hinwirkt, anstelle der westlichen GIB-Flächen des „GewerbePark OWL“ künftig eine Freiraumfestlegung vorzunehmen, wird ein ausreichend breiter Freiraumkorridor auch künftig möglich sein.

Die Entwurfsunterlagen sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte weiter ausgearbeitet worden. Inhaltliche Änderungen haben sich dabei gegenüber dem Vorentwurf nicht ergeben.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

zu 2./3.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 17 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbestandorts „Hellfeld“ und für die künftige städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sind aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen. Über die grundsätzliche Standortfrage im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung hinaus (s. Punkt 1) wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB seitens der Behörden/TöB sowie der städtischen Fachämter i. W. Anregungen und Hinweise zu vorhandenen und erforderlichen Versorgungsinfrastrukturen und zur ÖPNV-Anbindung vorgetragen. Die angestrebte Fortführung/Orientierung der geplanten Festsetzungen an den Regelungen des Bebauungsplans Nr. III/A 14 wurde grundsätzlich befürwortet. Unter Umweltgesichtspunkten erfolgten insbesondere Anregungen und Hinweise zu Eingrünungsmaßnahmen, zum Umfang der Artenschutzuntersuchung, zu Eingriffsbilanzierung und Ausgleichmaßnahmen sowie zum Umgang mit einem verbliebenen Restabschnitt des Wolfsbachs und zur Niederschlagswasserbeseitigung. Darüber hinaus wurden Hinweise zu Auswirkungen der Planung auf Stadtklima, Energieeffizienz und Luftqualität gegeben.

In Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange wurden auf Grundlage der Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung als Entwurf ausgearbeitet. In diesem Rahmen war auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans um 3 m nach Süden zu erweitern, um einen sinnvollen Anschluss an die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 14 zu erhalten Plangebietsgröße insgesamt ca. 2,3 ha). Zudem wurde der Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der erforderlichen Minderungsmaßnahmen erstellt. Die für den Bereich Hellfeld aus dem Planverfahren des Bebauungsplans Nr. III/A 14 bereits vorhandenen Fachgutachten wurden entsprechend fortgeschrieben bzw. durch weitergehende Prognosen etc. ergänzt (Gewerbe- und Verkehrslärm, Verkehrsuntersuchung, Artenschutzprüfung, Hydrogeologisches Gutachten) und dem Umweltbericht sowie der Entwurfserarbeitung zugrunde gelegt. Von den damaligen Ergebnissen jeweils wesentlich abweichende gutachterliche Bewertungen wurden hierbei nicht festgestellt. Die Arrondierung des Gewerbestandorts kann im Ergebnis der Fachgutachten verträglich mit der Nachbarschaft/ den umliegenden Nutzungen erfolgen.

Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen.

zu 4./5.

Der nächste Schritt in den Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Die Entwürfe der 247. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. III/A 17 sollen daher mit Begründungen sowie Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Ziele / Inhalte der Planung

Die Städte Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford entwickeln im Umfeld der Autobahn A 2 an der Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe gemeinsam das interkommunale Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe („GewerbePark OWL“) in mehreren Bauabschnitten. Im zuletzt entwickelten Teilbereich am Standort Bielefeld-Hellfeld (s. Bebauungsplan Nr. III/A 14) ist nur noch eine rund 0,6 ha große Restfläche verfügbar. Mit Blick auf die weiterhin positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft übersteigt die Nachfrage nach erschlossenen und überplanten gewerblichen Bauflächen in der Region das verfügbare Angebot weiterhin, so dass die Interkomm OWL GmbH die bedarfsgerechte Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebiets OWL am bereits erschlossenen und in Umsetzung befindlichen Standort „Hellfeld“ anstrebt. Hierzu wird die gewerbliche Entwicklung auf einer nunmehr verfügbaren, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche vorbereitet. Die vorliegende Erweiterungsplanung dient vor diesem Hintergrund unter Ausnutzung bestehender Infrastrukturen der weiteren Stärkung des interkommunalen Gewerbe- und Industriestandorts OWL und soll den westlichen Abschluss der gewerblich-industriellen Entwicklung am Standort Hellfeld bilden. Über die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs und der hiermit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen hinaus liegen weitere wesentliche Ziele in der angemessenen Berücksichtigung nachbarlicher Belange (v. a. im Hinblick auf den Immissionsschutz) und in der Gewährleistung einer sinnvollen und vertretbaren Einbindung in den Landschaftsraum.

Aufgrund des engen räumlichen und sachlichen Zusammenhangs sowie der angestrebten Arrondierung des Gewerbegebiets „Hellfeld“ soll – soweit städtebaulich verträglich und sinnvoll – für die Erweiterungsfläche ein vergleichbarer Entwicklungsrahmen ermöglicht werden. Festgesetzt wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Detailvorgaben zu den zulässigen Nutzungen und einer landschaftsbildverträglichen Höhenentwicklung der hinzukommenden Baukörper sowie zu Maßnahmen der Eingrünung zum Landschaftsraum.

Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 als separatem Teil der Begründung (s. Anlage E) dargestellt.

Die Fragestellungen bezüglich der durch die Planung verursachten Geräuschimmissionen (Gewerbe und Straßenverkehr) sind gutachterlich geprüft worden. Im Ergebnis ist die vorbereitete Gewerbenutzung im Rahmen eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO mit ergänzenden Regelungen nach dem Abstandserlass NRW im Hinblick auf den Immissionsschutz grundsätzlich wohnverträglich umsetzbar. Das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG wird hinreichend berücksichtigt. Auch der hinzukommende Mehrverkehr führt an den umliegenden

Immissionsorten nicht zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms, eine neue Konfliktlage wird nicht ausgelöst. Schalltechnische Minderungsmaßnahmen sind bezüglich des Gewerbe- und Verkehrslärms insgesamt nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist im Ergebnis des eingeholten Gutachtens eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten und somit Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insgesamt nicht zu erwarten. Artenschutzspezifische Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Gewährleistung des vollständigen Ausgleichs der flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte eine detaillierte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell. In den Berechnungen wurde auch die Inanspruchnahme der vorliegend schutzwürdigen Böden berücksichtigt. Der ermittelte Kompensationsbedarf soll auf Flächen außerhalb des Plangebiets (externe Kompensationsfläche am Vogelbach und städtische Sammelkompensationsfläche im Bereich Schelphof) vollständig gedeckt werden.

Nach den Ergebnissen des Hydrogeologischen Gutachtens ist für drei im westlichen Abstrom des Plangebiets liegende Hausbrunnen eine hydrochemische Beeinträchtigung vorerst nicht auszuschließen. Die Prüfung hinsichtlich der ggf. betroffenen Brunnen ist noch nicht abgeschlossen. Sollte im Ergebnis eine Verschlechterung der Trinkwasserversorgung infolge der vorliegenden Planung weiterhin nicht ausgeschlossen sein, strebt die Interkomm GmbH Vereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern zum Anschluss an das Trinkwassernetz an.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen nach bisheriger Kenntnis erwartet, dass die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A	**247. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“** - Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB (Planungsstand: Entwurf, Juni 2019)
B	**247. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“** - Änderungsbereich - Begründung (Planungsstand: Entwurf, Juni 2019)
C	**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“** - Übersichtspläne - Nutzungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise (Planungsstand: Entwurf, Juni 2019)
D	**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“** - Begründung (Planungsstand: Entwurf, Juni 2019)
E	**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“** - Umweltbericht (Planungsstand: Entwurf, Juni 2019)