

Amt, Datum, Telefon

600.41 Bauamt, 13.07.2020, 51-3226

Drucksachen-Nr.

11203/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	20.08.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" für das Gebiet östlich der Gütersloher Straße, südlich der Autobahn 33, westlich des Tüterbachs und nördlich der Kasseler Straße sowie die 235. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße“ im Parallelverfahren

- Stadtbezirk Brackwede -

Beschluss über die Erweiterung der Geltungsbereiche

Entwurfsbeschlüsse

Beschlüsse zur Durchführung der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Entwurfsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV-Brackwede 27.02.2014, TOP 8; StEA, 18.03.2014, TOP 21.1; Rat, 20.03.2014, TOP 18; Drucks.-Nr. 6996/2009-2014

BV-Brackwede 18.06.2015, TOP 9 (Ö), StEA, 23.06.2015, TOP 18.1 (Ö), Drucks.-Nr. 1599/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des „Pivitsweges“ sowie der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2015 im Süden erweitert. Für die genaue Abgrenzung ist die im Bebauungsplanentwurf (Nutzungsplan) bzw. im Entwurf der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des „Pivitsweges“ für das Gebiet östlich der Gütersloher Straße, südlich der Autobahn 33, westlich des Tüterbachs und nördlich der Kasseler Straße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Gleichzeitig wird die 235. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen.
4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit den Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
5. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Die vertraglichen Regelungen erfolgen wie üblich in dem sogenannten Dreiecksvertrag. Der Stadt Bielefeld entstehen für die Planung oder erforderliche Gutachten keine Kosten. Diese werden vom Investor getragen, die Unterlagen durch externe Fachbüros erarbeitet. Die erforderlichen Erschließungskosten sowie alle naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Folgekosten nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden ebenfalls von Investor bzw. vom späteren Projektträger getragen.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch diesen Beschluss nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Allgemeines

Am 23.06.2015 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld das Verfahren zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" sowie parallel das Verfahren der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße" eingeleitet.

Die Aufstellung bzw. Änderung der genannten Bauleitpläne sollen im Parallelverfahren erfolgen. Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/U 15 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie, da der Aufstellungsbeschluss zu den Bauleitplänen vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in der Sitzung am 23.06.2015 bereits vor dem vorgenannten Ratsbeschluss gefasst wurde.

Anlass und Ziel der Planung

Um im Wettbewerb bestehen zu können, beabsichtigt der Investor eine Fortentwicklung und Erweiterung der Produktion. Der heutige Betriebsstandort wurde bereits aus- und umgebaut und verfügt faktisch über keine weiteren Erweiterungskapazitäten. Auch im unmittelbaren Umfeld bestehen keine Flächenreserven und Entwicklungsoptionen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen - unter Aufrechterhaltung des vorhandenen Produktionsstandortes – betriebliche Erweiterungen an einem neuen, zweiten Betriebsstandort zu realisieren. Die vorliegende Bauleitplanung soll auf der Basis maßgebender Regelwerke wie u.a. dem Baugesetzbuch (BauGB) allgemeines Planungsrecht schaffen, um einerseits die aus wirtschaftlichen Gründen zukünftig notwendigen Erweiterungen des Betriebes zu ermöglichen. Andererseits sind hierbei insbesondere auch die Anforderungen des Umfelds, u.a. im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und relevante Umweltbelange, zwingend zu berücksichtigen.

Übergeordnetes Entwicklungsziel ist die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe im Rahmen eines eingeschränkten Industriegebietes gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

zu 1.)

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes wurden auf Grundlage der Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung ausgearbeitet. Begleitend zur Bearbeitung des Bebauungsplanes hat es u. a. entwässerungstechnische Untersuchungen durch die plan.b Ingenieurgesellschaft mbH aus Bielefeld gegeben. Die entsprechenden Inhalte – u.a. Lage, Größe und Gestaltung der Regenrückhaltung sowie der angrenzenden Freiflächen - wurden mit der Stadt Bielefeld abgestimmt.

In diesem Zusammenhang sind der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes sowie der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes im Süden zu erweitern, um diese Flächen auch planungsrechtlich zu sichern.

Zu 2./3.)

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 den Beschluss zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 sowie 235. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst.

Am 19.08.2015 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede, Germanenstr. 22, 33647 Bielefeld die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und die Inhalte mit der Verwaltung und Planern zu erörtern. Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 28.08.2015 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld und nachrichtlich im Internet eingesehen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“ sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bedarfsgerechte Neuausweisung eines Gewerbebestandes und für die künftige städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sind aus der Öffentlichkeit und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB seitens der Behörden/TöB sowie der städtischen Fachämter im Wesentlichen Anregungen und Hinweise zu vorhandenen und erforderlichen technischen Infrastrukturen und zur Verkehrsanbindung vorgetragen worden. Unter Umweltgesichtspunkten erfolgten insbesondere Anregungen und Hinweise zu Eingrünungsmaßnahmen, zum Umfang der Artenschutzuntersuchung (Kiebitzvorkommen), zur Eingriffsbilanzierung und zu Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Umgang mit dem angrenzenden Wald und der Tüterbachaue und zur Niederschlagswasserbeseitigung. Darüber hinaus wurden Hinweise zu Auswirkungen der Planung auf Stadtklima, Energieeffizienz und Luftqualität gegeben. Eine wesentliche Frage war die Lösung der möglichen Lärmschutzkonflikte in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Möglichkeiten denkbarer Standortalternativen waren im Vorfeld der vorliegenden Bauleitpläne bereits im Rahmen der 23. Änderung des Regionalplanes betrachtet worden. Mit der Darstellung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) wurden die notwendigen regionalplanerischen Voraussetzungen geschaffen; Umweltbelange fanden im Zuge der Regionalplan-Änderung Berücksichtigung.

Dem Entwurf zum Bebauungsplan wurden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung sowie Fachgutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm zugrunde gelegt und die Inhalte in die Festsetzungen und die Begründung eingearbeitet. Die Fachgutachten sind als Anlagen dem Bebauungsplan beigefügt. Eingeflossen sind ebenfalls die fachlich abgestimmten Vorplanungen zur straßentechnischen und entwässerungstechnischen Erschließung.

Zudem wurde der vollständige Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

und den erforderlichen Minderungsmaßnahmen erstellt. In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen, der für die einzelnen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der genannten Kompensations- und CEF-Maßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen so reduziert bzw. ausgeglichen werden können, dass die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden.

Als Ergebnis des ebenfalls erarbeiteten Artenschutzbeitrags wird festgestellt, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen bzw. die über den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und aufgenommenen Hinweise soweit verringert werden können, dass die jeweiligen lokalen Populationen der Arten in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes kann zur Vermeidung der Mehrfachprüfungen im vorliegenden Parallelverfahren auf einen gesonderten Umweltbericht sowie eine eigenständige Artenschutzprüfung verzichtet werden. Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. I/U 15 sowie die 235. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf zu beschließen.

Zu 4.-5.)

Nach Vorliegen der Entwurfsbeschlüsse werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****235. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

„Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße“

Stand: Entwurf, Juni 2020

B**235. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld sowie Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"**

- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: Entwurf; Juni 2020

C**Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"**

- Nutzungsplan Entwurf
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Entwurf; Juni 2020

D**Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"**

- Begründung

Stand: Entwurf, Juni 2020

E

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"

- Umweltprüfung / Umweltbericht

Stand: Entwurf, Juni 2020

F

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Entwurf, Juni 2020