

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	18.01.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“ für das Gebiet südlich der Vinner Straße und östlich der östlichen Bebauung am Remusweg sowie 269. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“

- Stadtbezirk Heepen -

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

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

Die Auswirkungen auf den Ergebnisplan und den Finanzplan werden im weiteren Verfahren noch ermittelt.

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

Keine

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Heepen empfiehlt und der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“ für das Gebiet südlich der Vinner Straße, östlich der östlichen Bebauung am Remusweg ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit schwarzer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (269. FNP-Änderung „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“).
3. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer Initiative der Interkomm GmbH der Kommunen Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Die Interkomm GmbH übernimmt die entstehenden Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich der zu erstellenden Fachgutachten. Die erforderlichen Beauftragungen externer Fachplaner sind durch die Interkomm GmbH erfolgt.

Darüber hinaus sind auch die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Interkomm GmbH zu übernehmen.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Geförderter Wohnungsbau:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten und 25 % der Bruttogeschossfläche im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Da für das vorliegende Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, sind keine Wohneinheiten vorgesehen, so dass der o.g. Beschluss keine Anwendung findet.

Baulandstrategie:

Der aufzustellende Bebauungsplan III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“ fällt grundsätzlich unter die Regelungen zur Bielefelder Baulandstrategie gemäß Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020. Da die Aufstellung des Bebauungsplans III/A 20 auf Initiative der Interkomm GmbH (einer Gesellschaft mit kommunaler Beteiligung) erfolgt, kann das Bauleitplanverfahren ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden. Die Beteiligten werden sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages dazu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld – analog der Regelungen zur Bielefelder Baulandstrategie – umzusetzen und anzuwenden. Dies gilt hier explizit für potentielle Gewerbeflächen.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für den Großteil des Plangebiets eine Fläche aus, für die eine bauliche Entwicklung bei entsprechenden optimierenden Maßnahmen zulässig ist. Teilflächen im Osten und Südosten des Geltungsbereichs werden als Frei- und Grünflächen mit der 2. Schutzpriorität dargestellt. Zudem sind Teile des Geltungsbereichs als Kaltluft Quellgebiete und Kaltlufteinwirkungsbereiche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geht ein erhöhter Versiegelungsgrad einher. Allerdings werden ausgleichende Maßnahmen festgesetzt, die im weiteren Verfahren noch genau zu definieren sind. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1. und 2.

Mit der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“ und der 269. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“ soll der Standort östlich des bestehenden Gewerbegebiets Hellfeld planungsrechtlich als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die Flächen des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die im Bebauungsplan Nr. III/A 20 vorgesehene Festsetzung von Gewerbegebieten und einem Regenrückhaltebecken lässt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entwickeln. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Flächennutzungsplan soll im Teilbereich A gewerbliche Baufläche und im Teilbereich B „Grünfläche“ – Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausweisen.

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im Abgrenzungsplan ersichtlich. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Bielefeld.

Zu 3.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“ neu aufzustellen und die 269. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen sowie den Aufstellungs- und Änderungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Das primäre Ziel der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“ ist die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeflächenangebots. In Anbetracht einer anhaltend hohen Nachfrage nach baureifen Gewerbe-/Industrieflächen soll deshalb die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes „Hellfeld“ erfolgen. Der Standort eignet sich für diesen Zweck sowohl aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der gewerblichen Vorprägung als auch durch die günstige Verkehrsanbindung. Schwerpunkt der geplanten Nutzung soll ein flexibles Angebot für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sein. Zur Sicherung der Niederschlagsentwässerung soll zudem am südlichen Ende des Geltungsbereichs ein Regenrückhaltebecken entstehen.

Der Standort „Hellfeld“ verfügt über eine hohe Lagegunst, die östliche Erweiterung verfügt nach der Einigung mit verschiedenen Beteiligten über einen guten Flächenzuschnitt. Zudem ist aufgrund der bereits umgesetzten Erschließungsmaßnahmen im Bereich Hellfeld die äußere Infrastruktur im Wesentlichen bereits vorhanden. Das Erweiterungsgebiet kann über eine Verlängerung der zentralen Erschließungsstraße Remusweg erschlossen werden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/A 20 überplant hier einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 14.

Flächennutzungsplan

Mit dem Bauleitplanverfahren wird vor allem das Ziel verfolgt, der nach wie vor andauernden Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Bauflächen nachzukommen. Dazu sind im Aufstellungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Als Grundlage für die künft-

tige bedarfsgerechte Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung hat die Stadt Bielefeld mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.06.2017 u.a. die Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose/ das Gewerbeflächenkonzept 2035 abschließend erörtert. Darin wurde ein jährlicher Bedarf von ca. 11 bis 12 ha Bruttobauland im Prognosezeitraum bis 2035 ermittelt. Im Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss wurde am 07.06.2023 bereits ausführlich über die anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen berichtet und erläutert, dass den Bedarfen aktuell keine nutzbaren Flächenreserven gegenüberstehen (Drucksachen-Nr. 6263/2020-2025). Mit der Aktivierung von gewerblichen Reserveflächen geht die Verwaltung dem politischen Auftrag nach, Bemühungen zur Schaffung von Planungsrecht zu intensivieren (Drucksachen-Nr. 4050/2020-2025).

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld mit Ausnahme der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 vollumfänglich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bei den umliegend dargestellten Nutzungen handelt es sich überwiegend ebenfalls um landwirtschaftliche Flächen. Westlich angrenzend wird gewerbliche Baufläche dargestellt. Um der beabsichtigten Entwicklung von Gewerbeflächen sowie dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB gerecht zu werden, ist deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll künftig für einen Großteil des Geltungsbereichs „gewerbliche Baufläche“ sowie im Süden im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens „Grünfläche“ - Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses darstellen.

Bestehendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (1) und (2) BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Somit ist es dem Außenbereich zuzuordnen; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Westen des Plangebiets überplant der Bebauungsplan Nr. III/A 20 mit einer untergeordneten Teilfläche in Verlängerung des Remusweges den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/A 14.

Örtliche Gegebenheiten

Das rd. 13,7 ha große Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Heepen nahe der Anschlussstelle der Autobahn A 2 „Ostwestfalen-Lippe“ an der Grenze zur Stadt Herford. Unweit nördlich des Plangebietes liegt – lediglich getrennt durch vereinzelte Bebauung – die Ostwestfalenstraße (L712). Östlich grenzen zunächst eine Hofstelle und landwirtschaftliche Flächen an, daran anschließend folgt in geringer Entfernung die Autobahn A 2. Südlich schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen mit vereinzelter Bebauung an. Westlich befindet sich der bereits entwickelte Teil des interkommunalen Gewerbegebietes Hellfeld (Bebauungspläne Nr. III/A 14 und Nr. III/A 17). Zudem bezieht der Geltungsbereich auch die südlich des geplanten Gewerbegebietes gelegenen Teile der bestehenden Verkehrsfläche der Straße Kreuzbusch sowie das an ihrem südlichen Ende und nördlich des Vogelbachs gelegene Flurstück 288 ein.

Innerhalb des Plangebiets, welches ebenso wie der überwiegende Teil der umliegenden Flächen bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, befinden sich ebenfalls vereinzelte Gebäude. Weitere Einzelheiten der örtlichen Gegebenheiten sind der Anlage B zu entnehmen.

Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) bzw. § 2a 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; dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im weiteren Verfahren werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.

<p>Moss Beigeordneter</p> <p style="text-align: right;">Bielefeld, den</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
--	---

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

269. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Stand: Aufstellungsbeschluss, Vorentwurf; November 2023

B

Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch“

- Allgemeine Ziele und Zwecke / Begründung

Stand: Aufstellungsbeschluss, Vorentwurf; Dezember 2023