

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	05.09.2024	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	17.09.2024	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“ sowie 269. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“**

**- Stadtbezirk Heepen -**

### Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Werden im Verfahren noch ermittelt.

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

Aufstellungsbeschluss:

BV Heepen, 18.01.2024, TOP 7 / StEA, 30.01.2024 TOP 19.1 (Drucks.-Nr. 7193/2020-2025)

#### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Heepen empfiehlt/der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Für den Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“ für das Gebiet südlich der Vinner Straße und östlich der östlichen Bebauung am Remusweg sowie westlich der Straße Kreuzbusch und nördlich des Vogelbachs und die 269. Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“ sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

2. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage D enthaltenen Ausführungen festgelegt

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans beruht auf einer Initiative der interkomm GmbH der Kommunen Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford. Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 notwendiger Fachgutachten, naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen und projektbedingter Erschließungsmaßnahmen. Die erforderlichen Beauftragungen externer Fachbüros sind durch die interkomm GmbH erfolgt.

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

### **Baulandstrategie:**

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“ fällt grundsätzlich unter die Regelungen zur Bielefelder Baulandstrategie gemäß Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020. Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 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 Vertrags dazu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld – analog der Regelungen zur Bielefelder Baulandstrategie – umzusetzen und anzuwenden. Dies gilt hier explizit für potenzielle Gewerbeflächen.

### **Stadtklimaverträglichkeit:**

Nach den für die gesamtstädtische Ebene dargestellten Empfehlungen in der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld ist eine bauliche Entwicklung für den wesentlichen Teil des Plangebiets bei entsprechenden optimierenden Maßnahmen akzeptabel. Randbereiche im Osten Richtung A 2 sowie der südlich an die geplanten Gewerbeflächen anschließende Freiraum werden von der Darstellung als Frei- und Grünflächen mit der 2. Schutzpriorität erfasst. Zudem sind Teile des Geltungsbereichs als Kaltluftquellgebiete und Kaltlufteinwirkungsbereiche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans geht ein erhöhter Versiegelungsgrad einher. Unter Berücksichtigung der aufgeführten klimatischen Empfehlungen im Bebauungsplanvorentwurf mit verschiedenen Regelungen zur Be- und Durchgrünung des Gebiets werden erste Maßnahmen aufgegriffen, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung positiv unterstützen und eine stadtklimaverträgliche Gewerbegebietsentwicklung unterstützen sollen. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### **zu 1.**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die östliche Erweiterung des interkommunalen Gewerbe- und Industriestandorts im Bereich Altenhagen-Hellfeld geschaffen werden. Hierfür sollen auf Grundlage der Vorentwurfsplanungen zunächst die für die Fortführung des Planverfahrens wesentlichen Planungsgrundlagen und die

hiermit verbundenen Belange zu erschließungstechnischen, immissionsschutzfachlichen, infrastrukturellen und umweltbezogenen Inhalten weiter geklärt werden. Erste gutachterliche Ergebnisse zu den Themen Gewerbelärm, Verkehr und Artenschutz liegen vor:

- Schalltechnisches Gutachten (Gewerbelärm) als Grundlage für die Festsetzung einer Lärmkontingentierung mittels sog. „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ (IFSP)
- Fortschreibung der für die Plangebiete „Hellfeld“ und „Hellfeld-West“ vorliegenden Verkehrsuntersuchungen (Ermittlung des aktuellen und zusätzlichen Verkehrsaufkommens, Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotens Vinner Straße/Altenhagener Straße, Empfehlung von Maßnahmen)
- Artenschutzfachbeitrag (Kartierung der Avifauna und vertiefende Prüfung einer möglichen Betroffenheit der für den Untersuchungsbereich ggf. relevanten Vogelarten, Empfehlung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen)

Diese bisherigen fachgutachterlichen (Zwischen-)Ergebnisse und sich hieraus für den Bebauungsplan ableitende Maßnahmen sind im Zuge des weiteren Planverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden/Fachämtern weiter abzustimmen. Darüber hinaus sind über die bereits vorliegenden Fachgutachten hinaus unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung weitere umweltbezogene und entwässerungstechnische Untersuchungen bzw. Fachplanungen als Grundlage für die spätere Entwurfsbearbeitung einzuholen.

Zunächst wurde im Januar 2024 ausschließlich der Aufstellungsbeschluss gefasst, um dem Investor auf Grundlage einer Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zunächst eine positive Grundhaltung gegenüber der Planung zu signalisieren. Hierauf basierend hat eine Fortschreibung der Planung stattgefunden, sodass nun eine detaillierte Planung vorliegt, die die Grundlage für die Abgabe fundierter Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte bildet. Es wird daher vorgeschlagen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB für die 269. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. III/A 20 auf Grundlage der vorgelegten Vorentwurfsplanungen durchzuführen.

## **zu 2.**

Die Planverfahren zur 269. FNP-Änderung und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 20 erfolgen im Parallelverfahren. Daher ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung im Sinne der Absichtungsregelung auf Ebene des Bebauungsplans durchzuführen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen im Sinne des Scopings dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Der Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in der Anlage D dargestellt. Der daraus resultierende Umweltbericht wird im weiteren Verfahren zum Entwurfsbeschluss ausgearbeitet.

## **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

### Anlass und Ziele der Planung

Die Städte Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford entwickeln bereits seit 2001 gemeinsam das interkommunale Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe („GewerbePark OWL“) im Umfeld der Autobahn A 2 an der Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe/Bielefeld Nord in mehreren Bauabschnitten. Auf Bielefelder Stadtgebiet sind im Zuge der Gewerbeparkentwicklung bislang die Bebauungspläne Nr. III/A 14 „Hellfeld“ und Nr. III/A 17 „Hellfeld-West“ als Teilabschnitte dieses interkommunalen Gewerbegebiets entwickelt und vermarktet worden. Die bauliche Umsetzung der dort vorbereiteten Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist im Wesentlichen erfolgt. Der Bereich östlich der Straße Kreuzbusch stand lange Zeit für eine entsprechende Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets nicht zur Verfügung und musste daher aus den bisherigen Bauleitplanungen ausgeklammert werden. Mittlerweile ist es der interkomm GmbH aber gelungen, die dafür wesentli-

chen Flächen inkl. einer weiteren Fläche für die Regenrückhaltung zu erwerben (ca. 13,7 ha).

In Anbetracht einer anhaltend hohen Nachfrage nach baureifen Gewerbe-/ Industrieflächen, der im Stadtgebiet insgesamt nur ein sehr geringes Angebot an erschlossenen und überplanten gewerblichen Bauflächen gegenübersteht, wird mit den vorliegenden Bauleitplanungen das primäre Ziel einer bedarfsgerechten Erweiterung des Gewerbeflächenangebots durch eine Ausdehnung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts „Hellfeld“ verfolgt. Schwerpunkt der geplanten Nutzung soll ein flexibles Angebot für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe und für hiermit in Verbindung stehende Nutzungen sein. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Detailvorgaben zu den zulässigen Nutzungen und Nutzungsmaßen. Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs sind neben der gewerblichen Entwicklung die nachbarlichen Belange sowie eine sinnvolle und vertretbare Einbindung der Flächen in den Landschaftsraum zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld mit Ausnahme der Überplanung des Bebauungsplans Nr. III/A 14 vollumfänglich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um der beabsichtigten Entwicklung von Gewerbeflächen sowie dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB gerecht zu werden, ist deshalb die Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich. Der FNP soll künftig für einen Großteil des Geltungsbereichs eine „gewerbliche Baufläche“, sowie im Süden im Bereich der geplanten Regenrückhaltung eine „Grünfläche“ – Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, darstellen.

#### Plankonzeption

Die Planungs- und Erschließungskonzeption berücksichtigt die Entwicklung möglichst flexibel nutzbarer Bauflächen, die räumlich und funktional die am Standort „Hellfeld“ vorhandenen Nutzungen und Betriebsstrukturen aufgreift und fortführt. Folgende Grundsatzüberlegungen liegen zugrunde:

- Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz durch Fortführung der Erschließungsstraße Remusweg in Höhe der heutigen Wendelage
- innere Erschließung über zwei von der o. g. fortgeführten Erschließungsstraße nach Süden abzweigende Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen
- Lärmkontingentierung mit Abstufungen des Störgrads; ergänzende Gliederung nach Abstandserlass mit stärkerer Einschränkung im Süden (Wohnsiedlung Büsumer Straße)
- Fortführung der im westlichen Gebiet „Hellfeld“ geregelten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets
- Anschluss an bestehende Schmutzwasserkanalisation im Bereich Hellfeld/Wolfsheide
- Niederschlagsentwässerung in südliche Richtung mit gedrosselter Einleitung in den Vogelbach über ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken
- Wirtschaftsweg Kreuzbusch als Nord-Süd-Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer im Bereich des Gewerbestandorts, darüber hinaus Beibehaltung als Wirtschaftsweg für die Nutzung durch die Unterhaltungsfahrzeuge ohne weitergehenden Ausbau
- Einbeziehung des für die Gewerbeentwicklung nicht zur Verfügung stehenden Einzelgrundstücks Kreuzbusch 2 mit Wohnbebauung und Regelung eines gewerblichen Entwicklungsspielraums analog zu der dort das Grundstück bereits umschließenden, eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebietsteilfläche im Plangebiet Nr. III/A 14

Beigeordneter

Bielefeld, den

Moss

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A**

**269. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Teilfläche nördlich des Vogelbachs“**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Planungsstand: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, Vorentwurf, Juli 2024

**B**

**Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Teilfläche nördlich des Vogelbachs“**

- Planzeichnung (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen
- Hinweise

Stand: Vorentwurf August 2024

**C**

**Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Teilfläche nördlich des Vogelbachs“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; August 2024

**D**

**Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Teilfläche nördlich des Vogelbachs“**

- Vorentwurf des Umweltberichtes mit Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Stand: Vorentwurf; August 2024