269. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“

Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung sowie Begründung

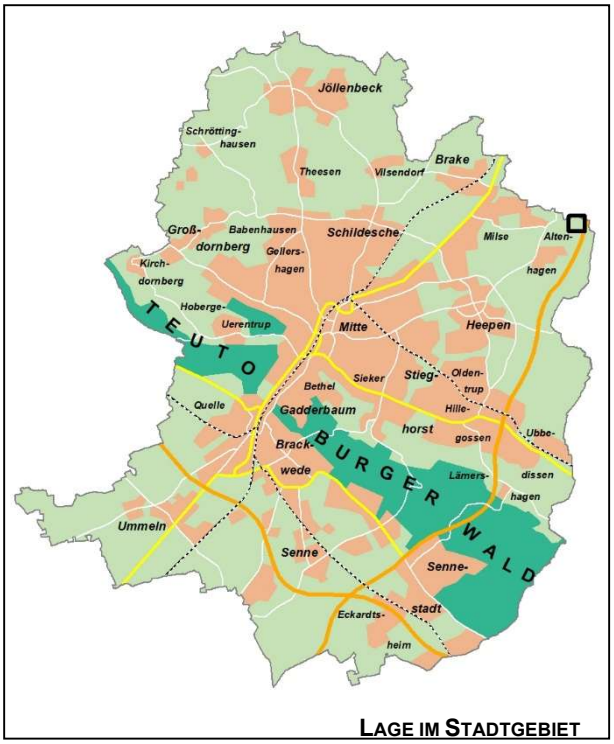
Stadt Bielefeld

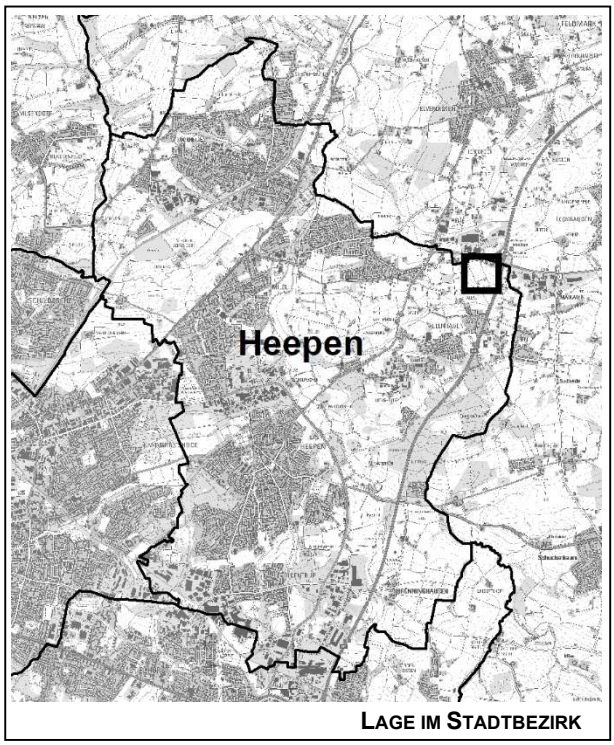
Stadtbezirk Heepen

269. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“

Entwurf





Bauamt, 600.21

Begründung zur 269. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Heepen im Bereich südlich der Ostwestfalen-Straße (L712) und westlich der Bundesautobahn A2 eine Erweiterung des Gewerbestandorts Hellfeld um ca. 12,6 ha östlich der Straße Kreuzbusch. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans in zwei Teilbereichen erforderlich. Der erste Teilbereich (A), der heute als “Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt wird, soll künftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Für den weiter südlich gelegenen zweiten Teilbereich (B) ist eine Änderung der Darstellung von „Landwirtschaftliche Fläche“ in künftig „Grünfläche“ mit „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ erforderlich. Die 269. Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“ erfolgen.

1. 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. Im Bielefelder Stadtgebiet erfolgte die Entwicklung und Vermarktung eines rd. 20 ha großen Abschnitts in Bielefeld-Altenhagen (Bebauungsplan Nr. III/A 14 „Teilabschnitt Hellfeld“), das zuletzt um eine 2,2 ha große westlich angrenzende Fläche ergänzt wurde (Bebauungsplan Nr. III/A 17 „Teilabschnitt Hellfeld-West“).

Auch die Vermarktung der Flächen der Erweiterung „Hellfeld-West“ gestaltet sich erfolgreich. Die überplanten Flächen sind fast vollständig 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 um ca. 12,6 ha östlich der Straße Kreuzbusch und südlich der Vinner Straße in Richtung der Bundesautobahn A 2. 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.

Als Grundlage für die künftige 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 des FNP gegenüberstehen (Drucksachen-Nr. 6263/2020-2025). Mit der Aktivierung von gewerblichen Reserveflächen auch des Regionalplans geht die Verwaltung dem politischen Auftrag nach, Bemühungen zur Schaffung von Planungsrecht zu intensivieren (Drucksachen-Nr. 4050/2020-2025).

Im Gewerbeflächenkonzept wurden alle bislang ungenutzten größeren Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche gemäß Darstellung im Regionalplan 2004 mit einer Fläche größer/gleich ein Hektar, welche im FNP nicht bereits als Baufläche dargestellt sind, analysiert. Im Ergebnis wurde dem nördlichen Teilbereich der FNP-Änderung eine Eignung für eine gewerbliche Nutzung zugesprochen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll entsprechend der gutachterlichen Empfehlung aus der Analyse die Profilierung, Planung und Aktivierung dieser Fläche umgesetzt werden.

Um die entwässerungstechnische Erschließung der geplanten „Gewerblichen Baufläche“ umzusetzen, wird die bestehende Schmutzwasserkanalisation des Gewebegebiets „Hellfeld“ im Bereich Hellfeld/Wolfsheide ausgebaut. Für die Niederschlaggsentwässerung ist die Anlage eines neuen Regerückhaltebeckens erforderlich. Aufgrund der Größe der dafür vorgesehenen Fläche, wird diese als Teilbereich in die Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Der dafür vorgesehene Teilbereich grenzt nördlich an den Vogelbach und südlich an die Straße Kreuzbusch.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans 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. Ziel der 269. Änderung des FNP ist es, parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes die Planungsgrundlagen für die Neuausweisung einer „Gewerblichen Baufläche“ zu schaffen und mit der Änderung von heute „Landwirtschaftliche Fläche“ die Art der Bodennutzung an die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

2. Entwicklung aus dem Regionalplan

Im seit April 2024 wirksamen Regionalplan OWL der Bezirksregierung Detmold, wird für die Stadt Bielefeld ein Flächenkontingent an Wirtschaftsflächen von 285 ha für den Planungszeitraum bis 2042 ermittelt, wodurch der erhebliche Bedarf an Wirtschaftsflächen zusätzlich verdeutlicht wird. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung sowie die umliegenden Bereiche sind im Regionalplan OWL als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit regionaler Bedeutung“ festgelegt (Erläuterungskarte 2, Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept). Die bauleitplanerische Entwicklung dieser Fläche trägt gemäß Ziel 6.3-1 (Flächenangebot) LEP NRW zur Sicherung eines regional abgestimmten geeigneten Flächenangebots für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe bei.

Entsprechend dem Ziel S 5 werden die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Regionalplan als Vorranggebiete festgelegt. Sie dienen der Unterbringung von überwiegend emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben, da diese dort siedlungsräumlich, verkehrlich und umweltverträglich sinnvoll angesiedelt werden können. Ausnahmsweise, insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes, können auch gewerbliche Nutzungen mit geringem Störungspotenzial geplant werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird die Erforderlichkeit einer Gebietsgliederung aus Gründen des Immissionsschutzes geprüft werden. Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind aber nicht erkennbar.

3. Verkehrliche Anbindung

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 Buslinien 33, 52, 115 sowie im Spätverkehr durch Anrufsammeltaxis (AST). Mit den Buslinien 33 und 35, Haltestelle Horst (in Höhe Straße Kreuzbusch), 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.

4. Derzeitige und zukünftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt die zwei Teilbereiche der FNP-Änderung als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Der künftig für die Regenrückhaltung vorgesehene Teilbereich (B) ist zusätzlich mit dem Hinweis „geeignete Erholungsräume“ versehen. Zur Umsetzung der oben dargestellten Planungsziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 269. FNP-Änderung „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“ durchgeführt. Teilbereich A des FNP-Änderungsverfahrens soll künftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Im Teilbereich B kommt eine „Grünfläche“ hinzu, die zusätzlich mit der Umgrenzung zur Regelung

des Wasserabflusses versehen wird. Hier ist ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken geplant, das der Drosselung des in dem geplanten Gewerbegebiet niedergehenden Regenwassers dient.

Aufgrund seiner Lage im Außenbereich wird der Planbereich derzeit von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans Bielefeld-Ost der Stadt Bielefeld erfasst, die als solche in den wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden. Die Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Ravensberger Hügelland“. Für dieses Schutzgebiet sind u. a. die Erhaltung und Wiederherstellung eines abwechslungsreichen Landschaftsbilds sowie die Sicherung von Freiräumen zur Feierabend- und Wochenenderholung als Schutzziele formuliert. 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.

5. Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Flächennutzungsplan | Art der Bodennutzung	bisher	künftig
„Landwirtschaftliche Fläche“	13,3 ha	0,0 ha
„Gewerbliche Baufläche“	0,0 ha	12,6 ha
„Grünfläche“ – Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	0,0 ha	0,7 ha
Gesamt	**13,3 ha**	**13,3 ha**

6. 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.

In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des FNP erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum verbindlichen Bauleitplan zu verweisen. Der Umweltbericht wurde im Planverfahren erarbeitet und den Planunterlagen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung des o. a. Bebauungsplanes beigefügt.

7. Hinweise

Die 269. FNP-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum FNP ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

269.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“

PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich der 269. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

269.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“

PLANBLATT 2

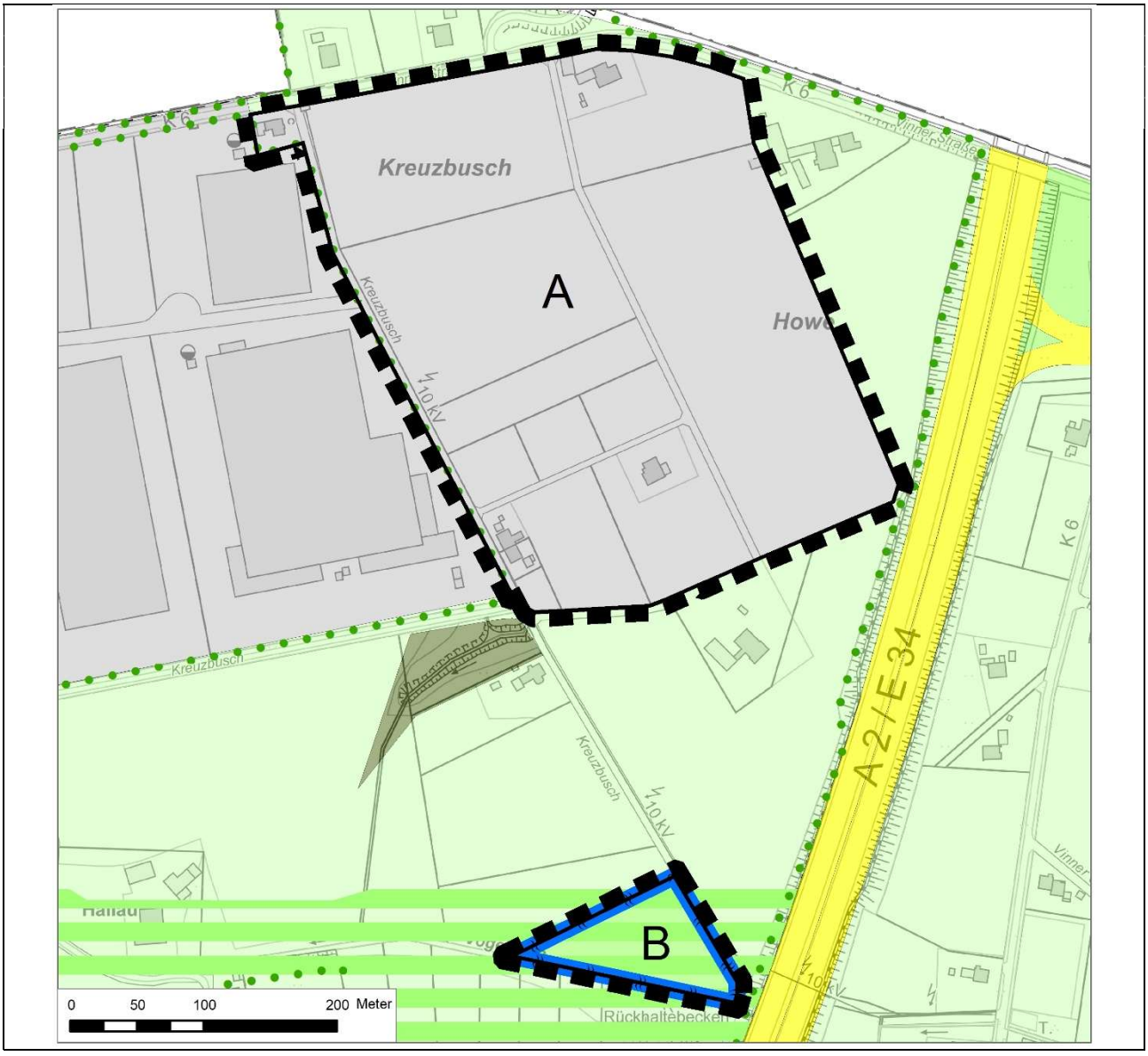
ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Entwurf

Geltungsbereich der 269. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

269.
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 Nutzungsbeschränkung; 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 Flächen
- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Bodenschätze
- 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 umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zweckbestimmungen

- B: von Bodelschwingh´sche Stiftungen Bethel
- U: Universität
- H: Hochschuleinrichtung
- Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
- D: Dienstleistungseinrichtung
- S: Sonstiges Sondergebiet
- Konzentrationszone Windenergie
- Verkehrssicherheitszentrum
- W: Wochenendhausgebiet
- CA: Campingplatz
- M: Messe, Ausstellung, Beherbergung
- K: Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
- E: Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
- L: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- GH: Großflächiger Großhandel
- W: Warenhaus
- M: Möbelmarkt / Einrichtungshaus
- B: Baumarkt
- G: Gartencenter
- Post
- V: Verwaltung
- Polizei
- F: Feuerwehr
- Krankenhaus
- Kindergarten
- Schule
- J: Jugendeinrichtung
- FS: Fürsorgeeinrichtung
- A: Alteneinrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Sporthalle
- Hallenbad
- F: Freizeiteinrichtung
- Forstamt
- Freibad
- Parkanlage
- naturbelassenes Grün
- Kleingärten
- Friedhof
- G: Golfplatz
- Sportanlage
- Landeplatz Windelsbleiche
- P: Parkfläche
- Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

- Sanierungsgebiet nach BauGB
- L: Landschaftsschutzgebiet
- N: Naturschutzgebiet
- Naturpark
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserabflussgrenze
- W1: Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
- W2-WSZ: Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

Hinweise

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