

I

**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. III/ O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof
zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt überwiegend nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, wird allerdings von den Bebauungsplänen Nr. III/ O 13 Teilplan 1 und 2 von Osten sowie von Süden und vom Bebauungsplan Nr. III/ O 12 im Südosten umgeben. Lediglich im südlichen Bereich ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. III/O 12 Teilplan 2 in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen.

Von Nordwesten grenzt eine zum Wohnen und für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Hofanlage an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese wird von der Hillegosser Straße aus erschlossen und ist an den Weg, der durch das Plangebiet führt, angeschlossen.

Von Westen und Norden wird das Plangebiet überwiegend von Grün- und Freiflächen umgeben. Im Westen verläuft der Oldentruper Bach, dessen umgebender Bereich als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. In diesem Bereich befinden sich auch mehrere Naturdenkmäler.

Der Bereich des Plangebietes wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Im südlichen Bereich, an der Bechterdisser Straße, befindet sich eine als Erdbeerfeld genutzte Fläche. Durch das Plangebiet verläuft ein geschotterter Weg, der von Norden kommend, entlang der Hofanlage Niedermeyer, im Süden an die Bechterdisser Straße anschließt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert (228. FNP-Änderung „Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof“). Ein großer Teil des Änderungsbereiches soll zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Die 228. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst außerdem die Flächen, die im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/O 15 außerhalb dessen Geltungsbereiches für Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 21,6 ha.

Planungsanlass und Planungsziele

Die Bielefelder Gewerbeflächensituation weist insbesondere einen Mangel an gewerblich zu nutzenden Grundstücken, die insbesondere die folgenden Kriterien erfüllen, auf:

- Größere und zusammenhängende Flächen ab 2-3 ha
- Flächen, die sich auch für die Ansiedlung von Industriebetrieben eignen sowie
- baureife Flächen, die tatsächlich zur Vermarktung zur Verfügung stehen.

Die in den vergangenen Jahren erschlossenen Flächen in den angrenzenden Gewerbegebieten sind mittlerweile größtenteils ausgeschöpft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb das Ziel verfolgt, der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbe- und Industriegrundstücken nachzukommen. Für Teilbereiche haben Gewerbetreibende an einem Grundstückskauf konkretes Interesse bekundet.

Diese vorhandene Nachfrage soll angemessen bedient werden, um den Wirtschaftsstandort Bielefeld auch in Zukunft zu sichern. Da sich die Flächen in städtischem Besitz befinden, werden eine schnelle Umsetzung der Planung und damit eine schnelle Vermarktung der Industrie- und Gewerbegrundstücke angestrebt.

Bestimmte, in diesem Gewerbegebiet nicht gewünschte Nutzungen wie:

- Einzelhandel (mit Ausnahmen)
- Reine Logistikbetriebe wie Speditionen u. ä.
- Wohnen (auch betriebsbedingt)
- Spielhallen und Vergnügungsstätten
- Sowie Bordelle und gewerbliche Wohnheime

werden allerdings nach den Festsetzungen ausgeschlossen, insbesondere um dem produzierenden Gewerbe Vorrang einzuräumen.

Verkehr und technische Erschließung

Um die zukünftigen Verkehrsabflüsse im Bereich des geplanten Gewerbegebietes leistungsfähig abwickeln zu können, soll an der Bechterdisser Straße ein Kreisverkehrsplatz hergestellt werden, der die Erschließung von außen sichern soll.

Von dort aus sollen zwei Stichstraßen mit für LKW geeigneten Wendeanlagen die Gewerbeflächen so erschließen, dass flexible Grundstückszuschnitte in unterschiedlichen Größen möglich sind. Da die geplanten Erschließungsstraßen nur zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes dienen, ist der Straßenquerschnitt mit 9,75 m ausreichend bemessen.

Zu- und Abfahrten vom Ostring sollen ausgeschlossen werden.

Eine Durchgängigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer soll auch in Zukunft gewährleistet werden. Am Ende der Wendeanlagen sollen 2 Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt werden, die weiter Richtung Norden führen und wieder an den in diesem Bereich vorhandenen Weg anschließen. Zudem soll ein 3-5 m breiter, geschotterter Weg für Spaziergänger und Naherholungssuchende durch die im Norden und Westen angrenzenden Grün- bzw. Ausgleichs- und Ersatz-Flächen (A+E-Flächen) geführt werden. Dieser Weg soll im Westen des Plangebietes an den in der Grünfläche südlich der Bechterdisser Straße weiterverlaufenden Weg angebunden werden. In den teils vorhandenen, teils neuangelegten Waldflächen soll er dann weitgehend parallel zur Plangebietsgrenze in Richtung Norden verlaufen.

Darüber hinaus wird durch den Ausbau des Kreisverkehrsplatzes und die Verlängerung der Linksabbiegerspur in der Bechterdisser Straße sichergestellt, dass der Verkehrsknoten Bechterdisser Straße und Ostring ausreichend leistungsfähig betrieben werden kann.

Dazu ist ein gegenwärtig bereits erarbeitetes Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009 an die aktuelle Planung und an die geplanten verkehrlichen Maßnahmen angepasst worden.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen und durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet werden. Die Planung zur Entwässerungskonzeption sieht für das Regenwasser eine Einleitung in den Oldentruper Bach vor. Dazu soll das Regenwasser

zunächst in einem Becken vorgeklärt und anschließend über ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken gedrosselt in das Gewässer eingeleitet werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange – Umweltbericht mit Eingriff- / Ausgleichsregelung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, so dass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde und zum Entwurfsbeschluss vorlag und mit öffentlich ausgelegt wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen als Gewerbeflächen ergeben, sollen weitestgehend auf den an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen umgesetzt werden.

Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Grundlage des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Stand Mai 2010). Der Kompensationsbedarf errechnet sich anhand von ökologischen Verrechnungsmittelwerten (ö. V.), die den überplanten Biototypen zugeordnet werden. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Grundlage des Entwurfs des Nutzungsplanes des Büros Enderweit und Partner (Stand Januar 2013) und ist im landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert dargestellt (NZO-GMBH 2012b).

Für den Bebauungsplan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ wurde ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 64.246 m² ermittelt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes stehen keine Kompensationsflächen zur Verfügung. Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen mit einer Größe von insgesamt ca. 62.506 m² liegen direkt angrenzend an das Plangebiet (Flächen-Nr. 058/010, 058/011, 058/014), ca. 230 m nördlich (Flächen-Nr. 058/012) und ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes sowie westlich des Oldentruper Baches (Flächen-Nr. 058/013). Teilflächen der geplanten Kompensationsflächen im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes besitzen derzeit schon einen höheren Biotopwert, so dass die den Wert steigernden Maßnahmen nicht zu 100% angerechnet werden können. Somit reduziert sich für die gesamten zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen mit einer Größe von 62.506 m² die anrechenbare Kompensationsfläche auf insgesamt 58.983 m². Somit bleibt ein Kompensationsflächenbedarf in Höhe von 5.263 m², der nicht im Bereich des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden kann. Dieser wird durch Maßnahmen auf einer städtischen Sammelkompensationsfläche im Bereich des Schelphofes (Nr. 038/007) erbracht.

Bei Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Kompensationsflächen im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes, die im Einzelnen im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt sind, und der Maßnahmen auf der städtischen Sammelkompensationsfläche können und sollen die durch den Bebauungsplan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ resultierenden flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 15 (2) BNatSchG vollständig ausgeglichen werden.

Diese Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt auch im Zuge der 228. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Berücksichtigung der Umweltbelange – Artenschutz

Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag B-Plan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“, NZO GmbH, Januar 2013 zu der Planung erstellt.

Von den insgesamt 86 gezählten Arten sind sieben Arten in die vertiefende Prüfung der Verbotsbestände in Bezug auf das Planvorhaben einbezogen worden. Von diesen sieben Arten sind drei für das Planvorhaben relevant:

- Feldlerche
- Rebhuhn
- Kleiner Wasserfrosch

Im Rahmen der Erfassung der Avifauna zwischen April und Juni wurde festgestellt, dass in der Brutperiode 2012 die Feldlerche als einzige planungsrelevante Art innerhalb des B-Plangebietes brütet. Der Brutplatz des Rebhuhns wurde 2012 ca. 115 m nördlich des Plangebietes in der Flur Aesterkamp verortet. Teilflächen dieses Ackers werden für den Kanalbau zum RKB/RRB direkt in Anspruch genommen. Für beide betroffenen Vogelarten gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen: Verbesserung Lebensraumangebot außerhalb des B-Plangebietes: Anlagen von zwei Lerchenfenstern im Getreideacker (für die Bauzeit) und eines Brachestreifens auf den Ackerflächen nördlich außerhalb des Plangebietes vor Beginn der Brutzeit (April bis September) der Arten und eine Bauzeitenbeschränkung während der Brutphase. Weitere betroffene Art ist der Kleine Wasserfrosch, welcher durch die Einrichtung von Leitrichtungen und Querungshilfen deutlich sichere Wanderwege erhält. Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Wanderphasen vom kleinem Wasserfrosch (d.h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar) durchgeführt werden.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Amphibien sind erforderlich, um eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen. Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG Stufe III der Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe und die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind im landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Berücksichtigung der Umweltbelange – Immissionsschutz

Bezüglich der Immissionsauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes wurde ein Gutachten (AKUS GmbH Dez. 2012) erarbeitet. Diesem liegen die gewerblichen Geräusch-Vorbelastungen der angrenzenden Gebiete zugrunde. Ziel des Gutachtens und der geplanten Festsetzungen ist es, den Nachbarschutz in Bezug auf Lärm durch eine Geräuschkontingentierung sicherzustellen.

Demnach soll eine Gliederung des Plangebietes gem. § 1 (4) BauNVO nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften erfolgen, wozu auch deren Geräusch-Emissionsverhalten zählt.

Diese Kontingentierung ist durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) erfolgt. Weiterhin wird das Gebiet durch den Abstandserlass inkl. Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBI NRW 238) gegliedert, so dass auch sonstige Emissionen erfasst werden (Gerüche, Stäube, Erschütterungen etc.).

Im Plangebiet sollen Gewerbe- und (eingeschränkte) Industriegebiete gem. §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt werden. Dabei sollen Industrieflächen nach der Planungsempfehlung des schalltechnischen Gutachtens des Büros AKUS im inneren Bereich des Plangebietes sowie im Westen des Gebietes angeordnet werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange – Klimaschutz

Da der Geltungsbereich des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer teils mäßigen, teils hohen Klimaempfindlichkeit eingestuft wird, wurden die Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet Nr. III/O15 " Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße" in Bielefeld-Oldentrup auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse (Bericht des Büros Metcon Oktober 2012) gutachterlich untersucht.

Insgesamt ist damit der Einfluss der geplanten Nutzungsänderungen auf das bestehende Kaltluftabflusssystem und die Durchlüftungsverhältnisse in den angrenzenden Siedlungsgebieten als gering zu bewerten. Die klimatisch als wertvoll eingestufte Ausgleichsfunktion des Oldentruper Bachtals ist durch die Maßnahme nicht erheblich eingeschränkt.

Der vergleichsweise geringe Effekt ist darauf zurückzuführen, dass hier ein Kaltluftsystem mit regionalem Einzugsgebiet von Teutoburger Wald bis zum Tal der Windwehe vorliegt.

Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.09.2012, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 23.08.2012, den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. (1) BauGB für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage der in der Vorlage zum Vorentwurf dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 17.09.2012 bis zum 21.09.2012 zur Einsicht bereitgehalten und ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 25.09.2012 durchgeführt. Die Äußerungen aus dieser Beteiligung sind in Anlage A1 zusammengefasst. Weiterhin erfolgte auf Grundlage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Umweltberichte (Büro NZO Jan. 2013) sowie eine Eingriffsbilanzierung und eine Artenschutzprüfung (Büro NZO Jan. 2013) wurden vollständig erarbeitet und lagen zum Entwurfsbeschluss vor (siehe Anlagen C, E und F). Ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurde ebenfalls erarbeitet und wird Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage G).

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 26.02.2013 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen (am 14.02.2013) den Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag – einschließlich der wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten - in der Zeit vom 22.03.2013 bis einschließlich 22.04.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen keine Stellungnahmen von Bürgern sowie keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf geringfügige Änderungen und Ergänzungen. Durch die Änderungen/ Ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen und eine erneute Beteiligung und Offenlage i. S. d. § 4a (3) BauGB war nicht erforderlich.

Gesamtabwägungsvorgang

Anregungen und Einwendungen gingen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein. Im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins wurden die Fragen der Bürger erörtert.

Den im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurde, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung - ganz oder teilweise - gefolgt.

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbe- und Industriegrundstücken nachzukommen. Für Teilbereiche haben Gewerbetreibende an einem Grundstückskauf konkretes Interesse bekundet. Diese vorhandene Nachfrage soll angemessen bedient werden, um den Wirtschaftsstandort Bielefeld auch in Zukunft zu sichern. Da sich die Flächen in städtischem Besitz befinden, werden eine schnelle Umsetzung der Planung und damit eine schnelle Vermarktung der Industrie- und Gewerbegrundstücke angestrebt.

Aus städtebaulicher Sicht schließt sich der Standort des Bebauungsplanes III/O 15 direkt an die bestehenden Gewerbegebiete in der direkten Umgebung (B-Pläne III/O 12 und III/O 13) an. Somit wird die städtebauliche Prägung dieses Bereiches fortgesetzt, die unter anderem durch die hervorragende Anbindung an das Fernstraßennetz begründet ist. Eine anderweitige Nutzung würde sich an dieser Stelle nicht in das o.g. Umfeld einfügen.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie zum Bebauungsplan hinzutretende, verkehrsregelnde Maßnahmen für die bestehenden wie auch für die zusätzlichen Verkehrsmengen, kann die innerörtliche Belastung z. B. an der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes weitestgehend minimiert werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten oder bessere Planungsalternativen, die tatsächlich auch verfügbar und umsetzbar sind, sind nicht erkennbar. Die durch den Bebauungsplan Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ resultierenden

flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach § 15 (2) BNatSchG vollständig ausgeglichen.

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, auch unter Beachtung und Umsetzung der vorliegenden Gutachten, der getroffenen Festsetzungen sowie der geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen, keine negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bielefeld, im Juli 2013