

Anlage

B

247. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

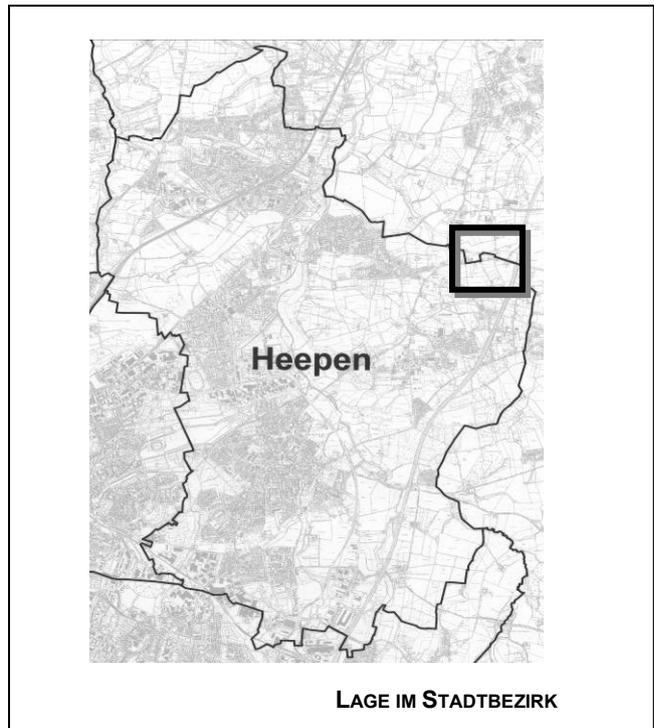
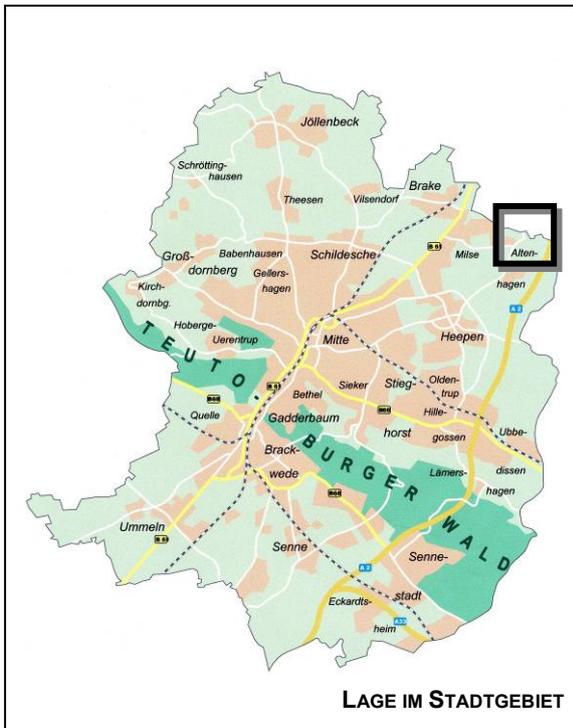
Planungsstand: Abschließender Beschluss, April 2020

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

247. Flächennutzungsplan- Änderung
„Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“

Abschließender Beschluss



Begründung zur 247. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt in dem Bereich südlich der Ostwestfalenstraße (L 712) und östlich der Altenhagener Straße (L 778) im Nordosten des Stadtbezirkes Heepen die Erweiterung des Gewerbestandorts „Hellfeld“ um ca. 2,3 ha westlich der Straße Hellfeld und südlich der Vinner Straße.

Dafür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die die Neudarstellung von „Gewerblicher Baufläche“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 247. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Parallel hierzu erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 „Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld Hellfeld-West“.

Die östlich und südlich an den Änderungsbereich anschließenden Flächen wurden bereits mit der am 23.04.2015 rechtswirksam gewordenen 232. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 „Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld Hellfeld“) als Teil des interkommunalen Gewerbegebiets auf Bielefelder Stadtgebiet entwickelt.

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 durch die Stadt Herford mit den Bebauungsplänen Nr. 6.61 „Auf der Helle I“ und 6.62 „Auf der Helle II“ sowie durch die Stadt Bad Salzuflen mit dem Bebauungsplan Nr. 0721 „Gewerbegebiet Vinnerholz“ entwickelt und vermarktet worden. Zuletzt erfolgte die Entwicklung eines rd. 20 ha großen Abschnitts durch die Stadt Bielefeld in Bielefeld-Altenhagen mit dem o. a. Bebauungsplan Nr. III/A 14.

Die Vermarktung der Flächen im o. a. Gewerbegebiet „Hellfeld“ gestaltet sich erfolgreich. Bis auf eine ca. 6.500 m² große Teilfläche konnten die überplanten Flächen schon veräußert werden. 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 „Hellfeld“ um ca. 2,3 ha westlich der Straße Hellfeld und südlich der Vinner Straße. 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.

Die zu überplanende Fläche verfügt über eine hohe Lagegunst und einen sehr guten Flächenzuschnitt. Zudem ist aufgrund der bereits umgesetzten verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung im Bereich Hellfeld die äußere Infrastruktur bereits gegeben. Die örtlichen Rahmenbedingungen sprechen insofern für eine entsprechende Arrondierung des Gewerbestandorts.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.06.2017 die Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose / das Gewerbeflächenkonzept 2035 abschließend erörtert. Die im Rahmen der Prognose vorgenommene Bilanzierung von bestehenden gewerblichen Siedlungsflächenreserven auf Ebene des Flächennutzungsplanes bzw. des Regionalplanes und den vorliegenden Prognoseergebnissen zum Gewerbeflächenbedarf im Planungszeitraum des neuen Regionalplanes bis 2035 zeigt, dass ein Defizit von rund 58 bis 83 ha Bruttobauland besteht. Insbesondere bezogen auf kurz- und mittelfristige Bedarfe zeichnen sich demnach deutliche Handlungsbedarfe ab. Die Stadt Bielefeld muss daher im Rahmen der vorsorgenden Flächenpolitik einen zusätzlichen Vorratentwicklungsfähiger Flächen sichern bzw. für den neuen Regionalplan anmelden, der den Fehlbedarf decken kann. Der Beschlussfassung des Fachausschusses liegt eine Analyse aller bislang ungenutzten größeren Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) gemäß Darstellung im Regionalplan mit einer Fläche größer/gleich ein Hektar im Stadtgebiet zugrunde, welche im Flächennutzungsplan nicht bereits als Baufläche dargestellt sind. Dies betrifft u.a. GIB-Reserven im betreffenden Bereich außerhalb des bereits bauleitplanerisch umgesetzten Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes Nr. III/A 14.

Im Ergebnis weisen die westlich des o. g. Bebauungsplangebietes bzw. der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan, an der Altenhagener Straße gelegenen GIB-Reserven keine Eignung für eine gewerbliche Entwicklung auf und sollen gemäß Empfehlung der Analyse entsprechend perspektivisch in einen Freiraum- und Agrarbereich umgewandelt werden. Den östlich des o. g. Bebauungsplangebietes bzw. der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan gelegenen GIB-Reserven wird eine Eignung für eine gewerbliche Eignung zugesprochen. Für diese sollen die im Rahmen der Analyse formulierten gutachterlichen Empfehlungen zur Profilierung, Planung und Aktivierung umgesetzt werden. Allerdings stehen diese Flächen nach vorliegendem Kenntnisstand für eine gewerbliche Entwicklung kurzfristig nicht zur Verfügung.

Die hier in Rede stehende unmittelbar westlich an das o. g. Bebauungsplangebiet bzw. die gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan angrenzende Erweiterungsfläche war nicht Gegenstand der Betrachtung der o. b. GIB-Reserve, steht aber im unmittelbaren Zusammenhang zum bereits bauleitplanerisch umgesetzten Gewerbegebiet und stellt eine untergeordnete Arrondierung des betreffenden gewerblichen Bereichs dar. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll deshalb zunächst diese derzeit aktivierbare Fläche vorgezogen entwickelt und damit die kurzfristige Verfügbarkeit von gewerblich nutzbarem Bauland gesichert werden.

Für den Bereich Hellfeld sind im Planverfahren für den o. a. Bebauungsplan Nr. III/A 14 bereits diverse gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 zwischenzeitlich fortgeschrieben bzw. ergänzt wurden.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Der Bereich des Interkommunalen Gewerbegebietes OWL ist im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, großflächig über die Bielefelder Stadtgrenzen hinaus als GIB dargestellt. Der Planbereich liegt im Übergang des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs zum GIB, der gemäß Regionalplan bis zum Planungshorizont 2015 entwickelt werden sollte.

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. In diesem Rahmen wurden auch die Perspektiven am Standort des interkommunalen Gewerbegebiets entsprechend geprüft. Dabei wurden die im Regionalplan im Westen (entlang der Altenhagener Straße) für den „GewerbePark OWL“ vorgehaltenen Flächen aufgrund ihrer Nähe zum dort benachbarten Wohnsiedlungsbereich als Fläche ohne gewerbliche Entwicklungsperspektive eingestuft. Eine Weiterentwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets über den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanungen hinaus wird insofern nicht mehr angestrebt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans wird die Stadt Bielefeld entsprechend der politischen Beschlusslage gegenüber dem Träger der Regionalplanung darauf hinwirken, dass anstelle dieser westlichen GIB künftig eine Freiraumfestlegung erfolgt.

Mit Schreiben vom 15.02.2018 wurde seitens der Bezirksregierung mitgeteilt, dass keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

Verkehrliche Anbindung und Eignung des Plangebietes für gewerbliche Nutzungen; ÖPNV-Anschluss

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.

Der Planbereich liegt im Einzugsbereich der Haltestellen Horst und Vinner Straße (ca. 200 m Luftlinie) und wird mit dem halbstündig zwischen den Stadtbahn-Verknüpfungspunkten Milse (Linie 2), Stieghorst (Linie 3) und Sieker (Linie 2) sowie mit dem durch den Heeper Ortskern fahrenden Bus 33 erschlossen. Von allen Verknüpfungspunkten bestehen Stadtbahnverbindungen in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof im 10-MinutenTakt. Vom Ortszentrum Heepen ist die Bielefelder Innenstadt mit Bussen im 10-Minuten-Takt gut erreichbar. Nach 20.30 Uhr wird das Gebiet durch Anruf-Sammeltaxen erschlossen, am Wochenende und vor Feiertagen fährt die Nachtbuslinie N4 bis zur Haltestelle Starke (ca. 400 m Luftlinie).

Das Gewerbegebiet Interkomm auf Herforder und Bad Salzufler Seite wird durch die Anruf-Linienfahrt 233 von Milse aus auch zur Spätschicht gegen 22 Uhr erschlossen.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der Änderungsbereich soll zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt im Änderungsbereich „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Die östlich und südlich anschließenden Flächen werden bereits als Teil des Interkommunalen Gewerbegebiets auf Bielefelder Stadtgebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt (s. 232. Änderung des Flächennutzungsplans).

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. Für die Straße Hellfeld, unmittelbar östlich anschließend ist in den Landschaftsplan das Ziel einer Heckenpflanzung aufgenommen worden. 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.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
„Gewerbliche Baufläche“	---	2,3 ha
„Landwirtschaftliche Fläche“	2,3 ha	---
Gesamt	2,3 ha	2,3ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, wurden in einem Umweltbericht dargelegt und bilden einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 „Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld Hellfeld-West“ zu verweisen. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 247. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Die mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebiets verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind gemäß o. a. Umweltbericht begrenzt und vertretbar. Durch die im Plangebiet sowie benachbart vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, überörtliche Hauptverkehrsstrassen, Höchstspannungsleitung) unterliegen alle Schutzgüter bereits entsprechenden Vorbelastungen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden für die einzelnen Schutzgüter ganz überwiegend nur geringe Umweltauswirkungen erwartet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden angesichts der allgemeinen Versiegelung sowie dem Verlust von schützenswerten Böden mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (8.220 m²) soll u. a. durch Aufwertungsmaßnahmen entlang des Vogelbachs westlich der Altenhagener Straße umgesetzt werden. Die Fläche bietet insgesamt ein Aufwertungspotenzial von 6.380 m². Zur Deckung des verbleibenden Defizits (1.840 m²) wird eine Teilfläche der städtischen Sammelkompensationsfläche im Bereich des Modells Schelphof beansprucht. Umfang und Maßnahmen sind im Vorfeld der Entwurfsplanungen mit der Fachbehörde abgestimmt worden. Eine entsprechende Regelung bzgl. Zuordnung ist im Bebauungsplan enthalten. Ebenso sind entsprechende Pflanzmaßnahmen (soweit mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten konfliktfrei möglich) im Bebauungsplan berücksichtigt. Bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen wurde zwischen der Interkomm GmbH und der Stadt Bielefeld eine Vereinbarung abgeschlossen.

Zusammenfassend ergeben sich nach den vorliegenden Erkenntnissen keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Hinweise

Die 247. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

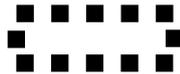
**247.
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

Interkommunales Gewerbegebiet
OWL, Teilabschnitt Bielefeld
„Hellfeld-West“

PLANBLATT 1

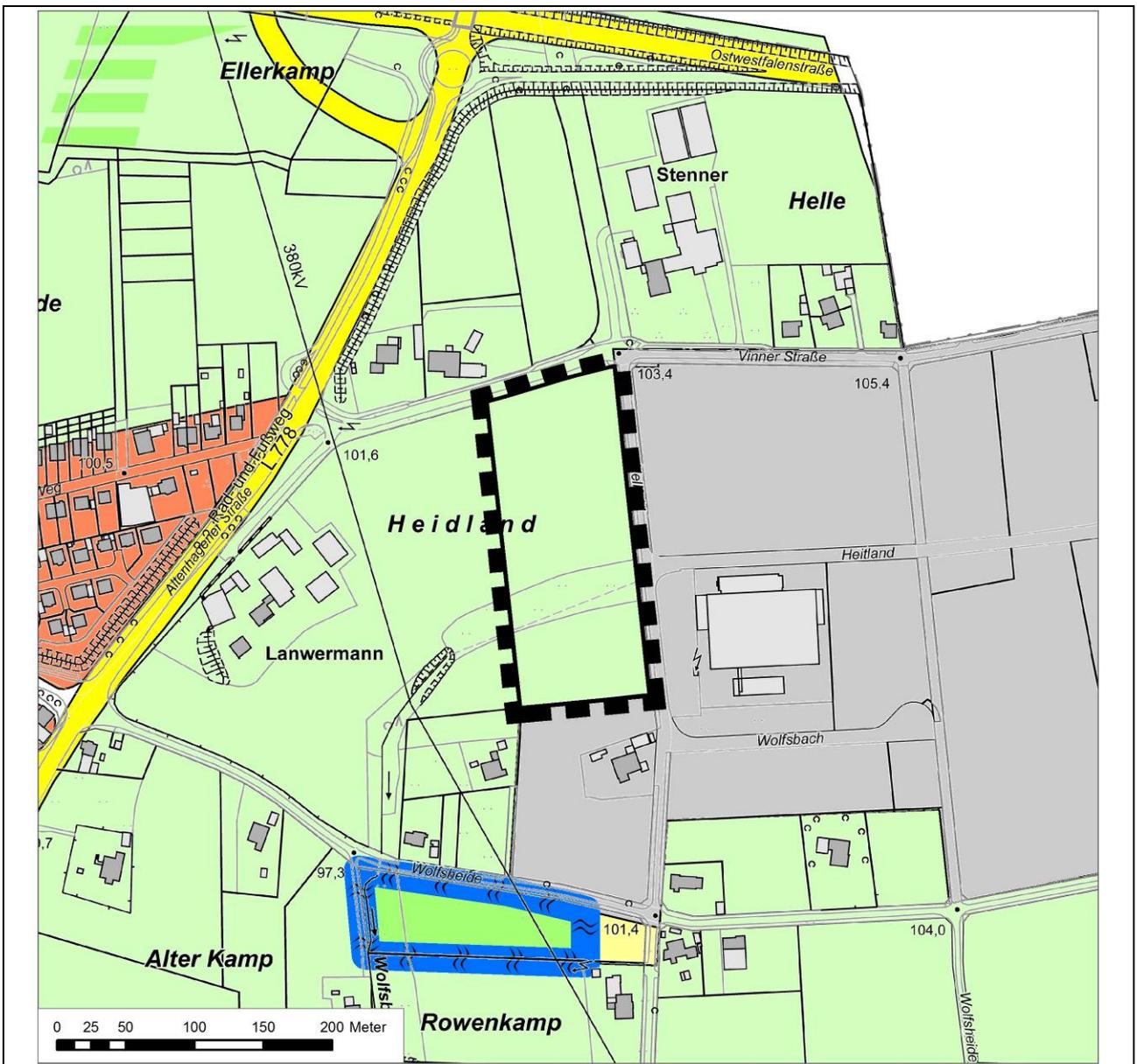
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 247. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

247.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

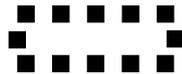
Interkommunales Gewerbegebiet
OWL, Teilabschnitt Bielefeld
„Hellfeld-West“

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

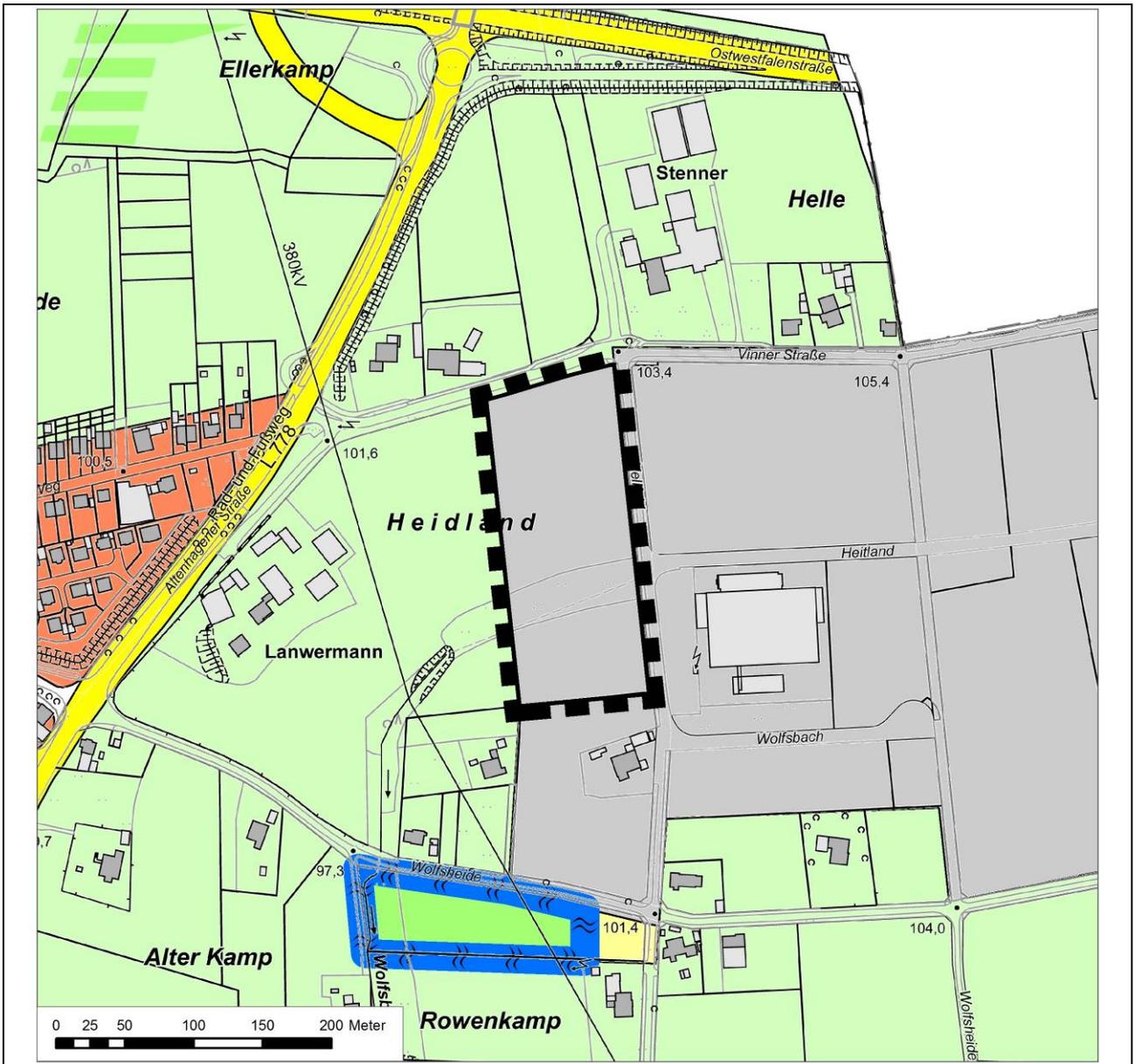
TEILPLAN FLÄCHEN

Abschließender Beschluss



Geltungsbereich
der 247. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

247.

**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
-  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
-  Einzleinrichtungen, 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.

Abwägung
hinsichtlich
Nutzungs-
beschränkung
Immissionsschutz
beachten

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

-  von Bodelschwingh'sche
Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche
und Soziale Zwecke
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone
Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung,
Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschafts-
prägender Hofanlage
-  Einkaufszentrum /
großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger
Lebensmitteleinzelhandel
-  Großflächiger Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteneinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Freizeiteinrichtung
-  Forstamt
-  Freibad
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Golfplatz
-  Sportanlage
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Müllbeseitigungsanlage
(Rekultivierungsabsichten dargestellt,
soweit die Fläche nicht ständig als
Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Sanierungsgebiet nach BauGB
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Überschwemmungsgebiet
-  Hochwasserabflussgrenze
-  Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
-  Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

Hinweise

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