

228. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Baugesetzbuch zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

1. Planungsziele

Die Verfügbarkeit gewerblich bzw. industriell nutzbarer Flächen ist eine der entscheidenden Voraussetzungen für die Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung im Bereich der Liegenschaftspolitik. In seiner Sitzung am 04.11.2010 hat der Rat der Stadt Bielefeld deshalb beschlossen, die erkennbar positive wirtschaftliche Entwicklung auch in der Stadt Bielefeld durch die ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen zu unterstützen. Dem absehbaren Mangel an geeigneten und verfügbaren Arealen soll im wichtigen Interesse der Stadt Bielefeld durch die zeitnahe Bereitstellung zusätzlicher Flächen entgegengewirkt werden.

Zur Umsetzung der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen in dem Bereich westlich des Ostrings (L 787) und nördlich der Bechterdisser Straße (K 1) im Süden des Stadtbezirkes Heepen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die insbesondere die Neudarstellung von „Gewerblicher Baufläche“ zum Gegenstand hat. Der Änderungsbereich besteht aus vier räumlich nicht unmittelbar zusammenhängenden Teilbereichen und hat eine Größe von insgesamt 27,2 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in allen vier Teilbereichen „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Die Änderung soll als 228. Änderung „Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ durchgeführt werden und erfolgt parallel zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Umweltprüfung wurden neben der Nutzungskartierung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Im Bauleitplanverfahren wurde zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeholt. Auf dieser Basis wurden die Umweltberichte für die 228. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan erstellt bzw. fortgeschrieben.

Auf Grund der zeitlichen Parallelität der Verfahren zur 228. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Erstaufstellung des genannten Bebauungsplanes wurde dabei für den Teilbereich der 228. Flächennutzungsplan-Änderung, der sich mit dem räumlichen Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes deckt, kein eigenständiger Umweltbericht bzw. keine Artenschutzrechtliche Betrachtung erarbeitet, sondern gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. Artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen. Für die übrigen Teilbereiche wurde ein eigenständiger Umweltbericht erstellt.

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

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. Ein errechneter Kompensationsflächenbedarf in Höhe von 5.263 m², der nicht im Bereich des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden kann, wird durch Maßnahmen auf einer städtischen Sammelkompensationsfläche im Stadtbezirk Heepen im Bereich des Schelphofes erbracht.

Bei Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Kompensationsflächen im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes können die durch den Bebauungsplan resultierenden flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 15 (2) BNatSchG vollständig ausgeglichen werden.

Immissionsschutz

Bezüglich der Immissionsauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes wurde ein Gutachten 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 Schallleistungspegeln (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.

Klimaschutz

Da der Geltungsbereich des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer teils mäßigen, teils hohen Klimaempfindlichkeit eingestuft wird, wurden die Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse 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.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.09.2012, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 23.08.2012, den Aufstellungsbeschluss für die 228. Flächennutzungsplan-Änderung und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 17.09.2012 bis zum 21.09.2012 zur Einsicht bereitgehalten und ein Unterrichts- und Erörterungstermin am 25.09.2012 durchgeführt. Weiterhin erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 26.02.2013 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen den Entwurfsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung gefasst.

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung 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 frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben die Landwirtschaftskammer NRW und der BUND NRW e.V. Bedenken hinsichtlich der grundsätzlichen Überplanung der Flächen geäußert, die vom Geologischen Dienst NRW aufgrund der sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig eingestuft wurden, die zudem als größere zusammenhängende Fläche von besonderem Wert für die Landwirtschaft sei.

Darüber hinaus sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von Seiten der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen zur grundsätzlichen Plandarstellung und Standortwahl auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der 228. Änderung des FNP vorgetragen worden.

Die im Planverfahren sonstigen eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich ausschließlich auf die konkreten Vorgaben des Bebauungsplans.

4. Planentscheidung

In einer Informationsvorlage der Verwaltung (Drucksachen Nr. 2236/ 2009-2014, März 2011) zu den Bauland- und Siedlungsreserven für Gewerbenutzungen im Flächennutzungsplan wird ausführlich dargelegt, dass insbesondere größere, zusammenhängende Gewerbegrundstücke ab 2 bis 3 ha und solche, die sich auch für die Ansiedlung von Industriebetrieben eignen, im Stadtgebiet knapp sind. Die in den vergangenen Jahren erschlossenen Flächen in den angrenzenden Gewerbegebieten sind mittlerweile größtenteils ausgeschöpft.

Für die gewerbliche Wirtschaft ist die Verkehrsanbindung ein Standortfaktor von herausragender Bedeutung, da 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 A2, A30, A44 und an die A33 sind deshalb ein wichtiger Standortfaktor bei der Neuausweisung von Gewerbe- und Industrie Flächen. Diese Voraussetzung ist an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort mit seiner räumlichen Nähe zur Autobahnanschlussstelle Bielefeld-Zentrum gegeben.

Ein weiterer Vorteil der Fläche liegt darin, dass Wohngebäude innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind und die Wohnnutzungen außerhalb des Gebietes von der Ansiedlung von Gewerbe nur in relativ geringem Umfang betroffen sind. Auch die ökologische Wertigkeit der zu überplanenden Flächen ist vergleichsweise niedrig.

Aus diesen Gründen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt Bielefeld somit für den Abschluss des Planverfahrens entschieden. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis weiter erläutert.