

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	23.10.2008	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	04.11.2008	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	20.11.2008	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 43 "Gewerbegebiet Senner Hellweg" für den Bereich nördlich des Senner Hellweg, östlich der A 2, westlich der Lämershagener Straße**

- Stadtbezirk Sennestadt -
- Beschluss über Stellungnahme
- Satzungsbeschluss

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

BV Sennestadt 16.08.2007, UStA 21.08.2007 - Drucks.-Nr. 3878 Aufstellungsbeschluss;  
 BV Sennestadt 03.04.2008, UStA 15.04.2008 - Drucks. Nr. 4969 Entwurfsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wird gemäß Vorlage A. 1 zurückgewiesen.
2. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen geringfügigen redaktionellen Änderungen werden gemäß Anlage A. 2 beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“ wird als Satzung gemäß §10(1) BauGB beschlossen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
5. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“ ist gemäß § 10(3) BauGB mit den notwendigen Angaben öffentlich bekannt zu machen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich für den Bau eines Regenwasserkanals im Senner Hellweg auf einer Länge von ca. 50m. Für diese äußere Erschließung fallen Kosten in Höhe von ca. 27.000,00€ an.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

## Inhaltsübersicht der Vorlage

### Begründung zum Beschlussvorschlag

### Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

#### Anlagen:

<b>A</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“</b></p> <p>A.1 Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsschrittes gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p> <p>A.2 Auswertung der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB</p>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen;</li> <li>- Begründung - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen</li> </ul> <p>Planungsstand: Satzung September 2008</p> <p>Hinweis: Das Gutachten zum Bebauungsplan ist der Originalakte beigelegt und kann im Bauamt eingesehen werden.</p>

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

In der BV Sennestadt wurden am 16.08.2007 und im UStA am 21.08.2007 die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB gefasst.

Dieser Beschluss ist am 25.08.2007 gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Der Unterrichts- und Erörterungstermin für die Bürgerschaft gemäß § 3(1) BauGB wurde am 10.09.2007 durchgeführt. Im Anschluss bestand die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu Protokoll oder schriftlich an Bauamt oder Bezirksamt. In der Anlage A.1, die inhaltlich der Bezirksvertretung Sennestadt und dem UStA bereits im April 2008 vorgelegen hat, die aber zur umfassenden Information für die abschließende Abwägung des Rates der Stadt Stadt Bielefeld beigefügt wird, werden das Protokoll der Versammlung und die Stellungnahme eines Bürgers dargelegt und ausgewertet.

Nach den Beratungen in der BV Sennestadt und im UStA wurde der Entwurfsbeschluss im UStA am 15.04.2008 gefasst. Anschließend wurde die Entwurfsopenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.05.2008 bis zum 10.06.2008 einschließlich durchgeführt. In Anlage A.2 werden die wenigen in der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise beigefügt und ausgewertet. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Somit wird nunmehr die Fassung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (1) BauGB vorgeschlagen.

In Anlage B wird die nach den Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und nach der weiteren Abstimmung mit den städtischen Fachämtern redaktionell geringfügig ergänzte Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“ mit Begründung beigefügt.

Das Schallschutzgutachten ist in der Gesamtfassung der Originalakte beigefügt und kann im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Es wurde zudem im Zuge der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zur Einsichtnahme und Information ausgelegt.

### **Kurzfassung der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

Im Norden der Sennestadt an der Kreuzung Lämershagener Straße und Senner Hellweg liegt eine gewerblich genutzte Grundstücksfläche, die aktuell als Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Kraftfahrzeuge genutzt wird. Eine Genehmigung für diese Nutzung wurde bislang durch die Verwaltung nicht ausgesprochen. Auf dieser Fläche wurde 1964 eine Lagerhalle mit Büro für einen Baustoffhandel genehmigt. Diese Nutzung ging einher mit der Aufbauphase der Sennestadt. In Folge der kommunalen Neuordnung 1973 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld neu aufgestellt. Für diesen Bereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Planerisches Ziel dieser Darstellung ist, eine Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzungen nach Norden über den Senner Hellweg hinaus auszuschließen.

Aufgrund eines von der Verwaltung eingeleiteten ordnungsbehördlichen Verfahrens gegen die Nutzung als Verkaufsfläche für Kraftfahrzeuge wurde bei einem Ortstermin mit dem Verwaltungsgericht Minden im Juni 2007 dieser Bereich nach gerichtlicher Auffassung noch im Zusammenhang mit der Umgebungsstruktur dem bebauten Innenbereich zugeordnet. Vorhaben auf dieser Fläche sind somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Ausgehend von dieser Beurteilung soll daher für diesen Bereich ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Planungsziel ist durch Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen die Entwicklung für diesen Bereich zu steuern und die bereits genutzten Flächen für die Ansiedlung von Kleingewerbe planungsrechtlich zu sichern. Durch den Ausschluss von Einzelhandel an dieser Stelle wird einer gewerblichen Nutzung Vorrang eingeräumt.

Das ursprüngliche Ziel eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung auf der Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes (Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche) zu verhindern, kann auf Grund der Auffassung des Verwaltungsgerichtes nicht weiter verfolgt werden. Nur über ein Bauleitplanverfahren mit der Ausweisung von Nutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung kann langfristig negativen Entwicklungen entgegengesteuert werden.

In den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 43 werden die derzeit gewerblich genutzten Flächen sowie das Flurstück 276, für das im Jahre 2002 ein Aufforstungsverfahren durchgeführt wurde, einbezogen. Durch Einbeziehung in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“ sowie der beabsichtigten Festsetzung als Wald wird diesem Sachverhalt planungsrechtlich entsprochen. Einzig im Osten wird entlang der Lämershagener Straße noch ein Grünstreifen mit einbezogen, da so die erforderliche geometrische Eindeutigkeit des Geltungsbereiches klarer gegeben ist.

Eine Einbeziehung von weiteren Grundstücken in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus städtebaulicher und planerischer Sicht nicht erforderlich. Die Situation im Kreuzungsbereich Lämershagener Straße / Senner Hellweg ist zu drei Seiten eindeutig planungsrechtlich definiert. Der Bereich östlich der Lämershagener Straße ist dem beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Das Gebiet ist geprägt durch eine Wohnbebauung und entspricht in seinen Grundzügen eindeutig einem Allgemeinen Wohngebiet. Der Bereich südlich des Senner Hellwegs westlich der Lämershagener Straße ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB wird hier trotz der bestehenden Wohnbebauung innerhalb der gewerblich festgesetzten Flächen nicht gesehen. Die vorhandene Wohnbebauung hat Bestandsschutz. Über diesen Bestandsschutz hinaus soll diese Wohnnutzung planungsrechtlich nicht gesichert werden. Wie oben ausgeführt, waren die Grundstücke im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes in der Vergangenheit immer nur unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes betrachtet worden. Ein Planungserfordernis wurde nicht gesehen, da dieser Bereich bislang durch die Verwaltung nach § 35 BauGB (Außenbereich) eingestuft wurde. Erst die Einstufung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil durch das Verwaltungsgericht Minden erforderte ein Einschreiten, da die angestrebte Nutzung mit den städtebaulichen und planerischen Zielen der Stadt Bielefeld nicht vereinbar sind.

Nach §§ 13a (2), 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Umweltbelange werden durch dieses Planverfahren nicht berührt, da nur die derzeit bestehenden Versiegelungen auf den Grundstücken im Rahmen des Bauleitplanverfahrens planungsrechtlich gesichert werden.

Die beabsichtigte Gebietsausweisung eines Gewerbegebietes ist aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelt. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den