

Anlage

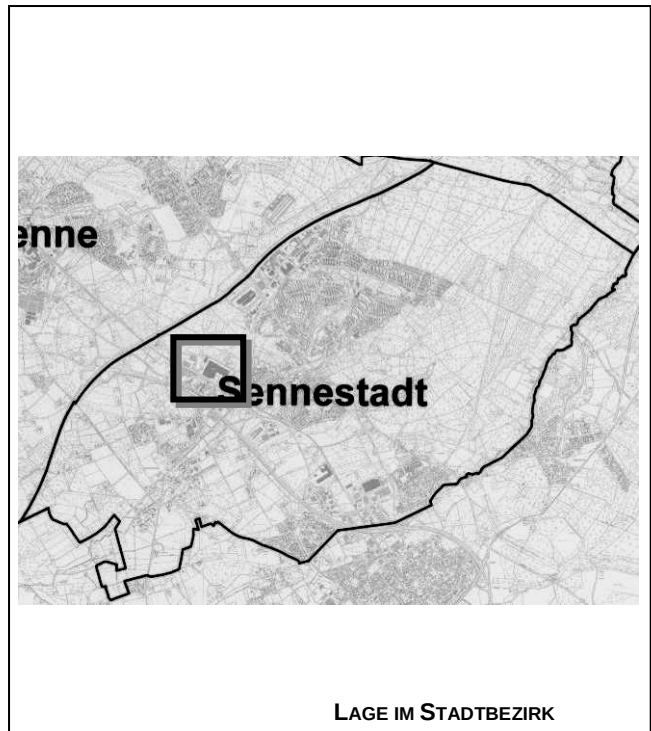
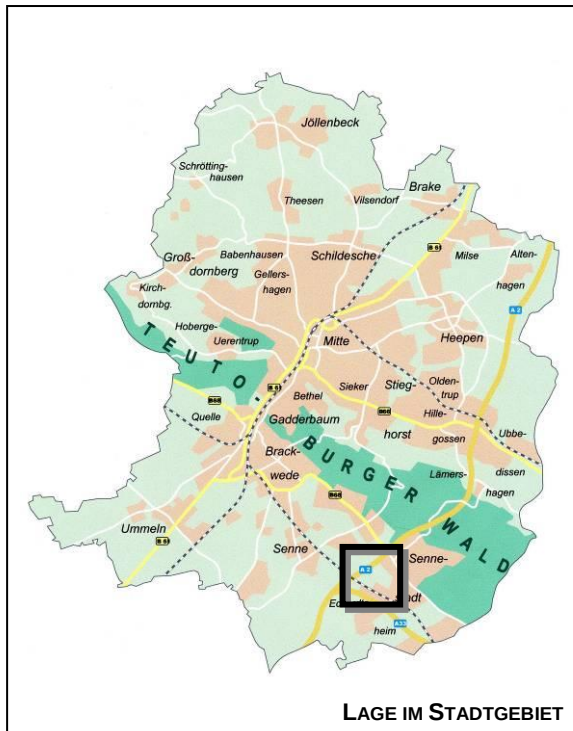
A	241. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ ▪ Änderungsbereich ▪ Begründung Planungsstand: Vorentwurf
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

241. Flächennutzungsplan-Änderung
„Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“

Vorentwurf



Begründung zur 241. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Bereich nördlich der Bahntrasse Bielefeld-Paderborn westlich der Verler Straße im Südwesten des Stadtbezirkes Sennestadt die Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes.

Dafür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die eine geringfügige Erweiterung nach Nordwesten der heute schon im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Gewerblichen Baufläche“ zum Gegenstand hat.

Sie soll als 241. Änderung „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ durchgeführt werden. Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“.

Planungsanlass und Planungsziel

Das Unternehmen Alpha Industrial GmbH & Co. KG plant auf dem Gelände des heutigen „Logistik-Park-Bielefeld“ im Stadtbezirk Sennestadt eine Revitalisierung des alten Gewerbestandortes und eine Umstrukturierung zum „Logistik-Park-Fuggerstraße“ einschließlich des Baus neuer Lagerkomplexe. Ziel ist es, den gesamten Standortbereich entsprechend den heutigen baulichen, ökonomischen und energetischen Anforderungen weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollen schrittweise mindergenutzte Flächen neugeordnet und nachverdichtet sowie die vorhandenen Lagerhallen schrittweise ersetzt werden.

Konkreter Anlass für die Neustrukturierung und Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes ist die beabsichtigte Ansiedlung eines internationalen Paketlogistikbetriebes mit einem zusammenhängenden Flächenbedarf von ca. 6,1 ha. Hierfür sollen die im westlichen Teil des Bebauungsplanes vorhandenen gewerblichen Nutzungen in einem neuen Gebäude räumlich konzentriert werden. Nach Abbruch der Bestandsgebäude kann der neue Betrieb auf der frei werdenden Fläche untergebracht werden. Im östlichen Teil des Logistikstandorts sollen ebenfalls die vorhandenen Hallen perspektivisch beseitigt werden und durch funktional und energetisch zeitgemäße Neubauten ersetzt werden.

Mit der Neustrukturierung des bestehenden Gewerbestandortes wird dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne einer städtebaulichen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch entsprochen. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes erfolgt zur Optimierung des Flächenzuschnitts eine Erweiterung des Gewerbestandortes in den Bereich einer heute im Flächennutzungsplan dargestellten und der realen Nutzung entsprechenden „Fläche für Wald“.

Die 241. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ST 49 dienen der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtbezirk Sennestadt.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde alternativ die Erweiterung in Richtung Westen geprüft. Im Ergebnis einer naturschutzfachlichen Erstbewertung wurde der nun geplanten Erweiterung in Richtung Nordwesten ein geringeres Konfliktpotenzial attestiert.

Entwicklung aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan

Der im Entwurf vorliegende **Landesentwicklungsplan** Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) formuliert unter Pkt. 6.1-1 das Ziel, dass die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten ist. Diesem Ziel wird entsprochen, da die weitest gehende Wiedernutzung eines bestehenden Gewerbestandortes geplant ist, mit dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen.

In dem seit 2004 wirksamen **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 16), wird der Gewerbestandort Fuggerstraße als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Nach Westen bis zur Autobahn A 2 und nach Süden über die Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn hinaus, bis zur Autobahn A 33, schließen sich weitere GIB-Flächen an. Nördlich des Gewerbestandortes liegen Waldbereiche mit überlagernden Darstellungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz sowie zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Somit findet mit der geplanten Weiternutzung des bestehenden gewerblich-industriellen Standortes unter Einbeziehung von Randflächen im Übergangsbereich zwischen GIB und Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt. Von der geplanten Erweiterung des Gewerbestandortes in Richtung Nordwesten sind lediglich Randbereiche dieser hier festgelegten Freiraumfunktionen betroffen.

Verkehrliche Anbindung und Eignung des Plangebietes für gewerbliche Nutzungen

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 Gewerbestandort Fuggerstraße durch die gute Erreichbarkeit der beiden Autobahnanschlüsse der A 2 und der A 33 gegeben.

Das Plangebiet wird von Norden über die Fuggerstraße erschlossen. Die Fuggerstraße führt zur Verler Straße, die die Verteilung nach Norden und Süden übernimmt. Eine schienenseitige Anbindung über die angrenzende Bahntrasse liegt nicht vor.

Die ÖPNV-Erschließung des Planbereiches erfolgt durch die Buslinie 39, mit der an der Haltestelle Fuggerstraße u. a. der Bahnhof Sennestadt zu erreichen ist. Von dort verkehrt die NordWestBahn in Richtung Bielefeld bzw. Paderborn.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der bestehende Gewerbestandort bereits als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die geplante nordwestliche Erweiterungsfläche sowie die Fuggerstraße selbst sind bisher als „Fläche für Wald“ dargestellt und sollen künftig insgesamt als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden.

Dabei stellt die Neudarstellung der Fuggerstraße mit einer Fläche von 1,3 ha lediglich eine Bereinigung des wirksamen Flächennutzungsplanes dar, so dass für eine gewerbliche Entwicklung lediglich 2,8 ha der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche neu in Anspruch genommen werden

Die überwiegende Fläche des Änderungsbereiches liegt heute im Geltungsbereich des "Landschaftsschutzgebietes Trockensenne" (L 2.2-2) des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne, das als solches in den wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurde. 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 und wird in der neuen Grenzziehung zum gegebenen Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Ebenso liegt die überwiegende Fläche des Änderungsbereiches im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bielefeld Sennestadt-West. Nach Nr. 10.1 der Anlage A der am 5. August 2013 festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung stellt die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete in der Zone III A einen Verbotstatbestand dar. Die im Verfahren befindliche neue Verordnung enthält ein gleichlautendes Verbot. Aufgrund derzeitiger Einschätzung der hydrogeologischen Situation ist jedoch eine zukünftige Nutzung der Flächen im Wasserschutzgebiet als PKW- und Trailerstellplätze sowie als Parkhaus unter Einhaltung von erhöhten Sicherheitsstandards (u.a. Schutzfolien, flüssigkeitsdichter Belag, sichere Ausleitung des Niederschlagswassers, Hochbordsteine, Schutzzaun) möglich und insoweit gemäß Anlage A Nr. 5.1 nach § 9 Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungsfähig, weil eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Trinkwassergewinnung nicht zu besorgen ist.

Im Bebauungsplan erfolgt deshalb eine entsprechende Festsetzung als Verkehrsfläche, die in der Flächennutzungsplan-Änderung innerhalb der „Gewerblichen Baufläche“ liegt.

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“	---	4,1 ha*
„Fläche für Wald“	4,1 ha	---
Gesamt	4,1 ha	4,1 ha

*Davon sind 1,3 ha heute schon bebaut (Fuggerstraße), so dass für eine gewerbliche Entwicklung lediglich die Differenz von 2,8 ha neu in Anspruch genommen wird.

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind. Im Rahmen der 241. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. Artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten" sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich, da die weitest gehende Wiedernutzung eines bestehenden Gewerbestandortes geplant ist, mit dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen.

Hinweise

Die 241. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft die Teilpläne „Flächen“ und „Ver- und Entsorgung“. Änderungen der übrigen Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

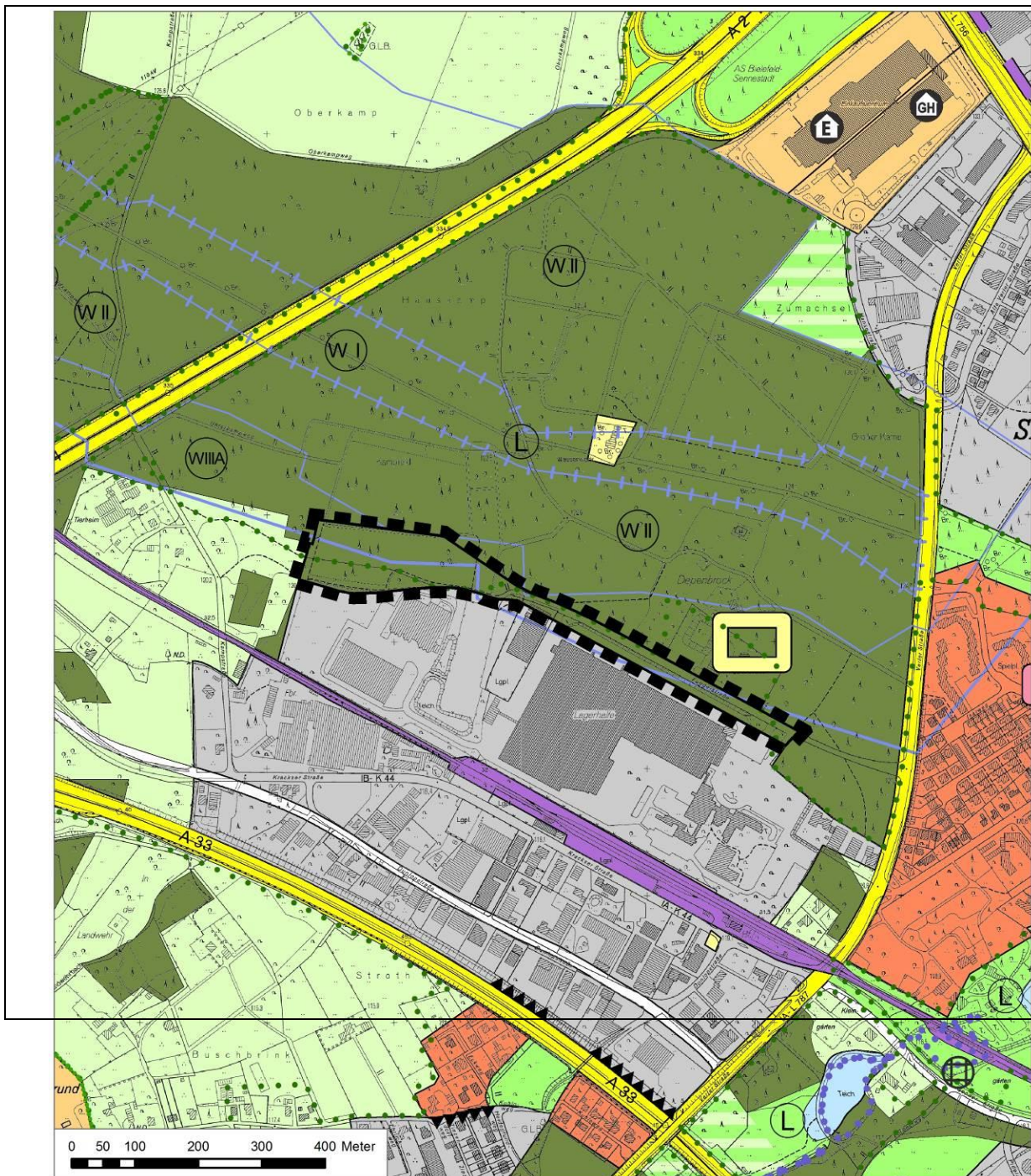
STADT BIELEFELD

241.**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG****„Gewerbliche Baufläche
Fuggerstraße“**

PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG**TEILPLAN FLÄCHEN**Geltungsbereich
der 241. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD**241.****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 Fläche
	Wasserflächen
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Vorrangflächen für Windenergieanlagen
	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.

Abwägung
hinsichtlich
Nutzungs-
beschränkung
Immissionsschutz
beachten

Zweckbestimmungen

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

Nachrichtliche Übernahmen

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

Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung