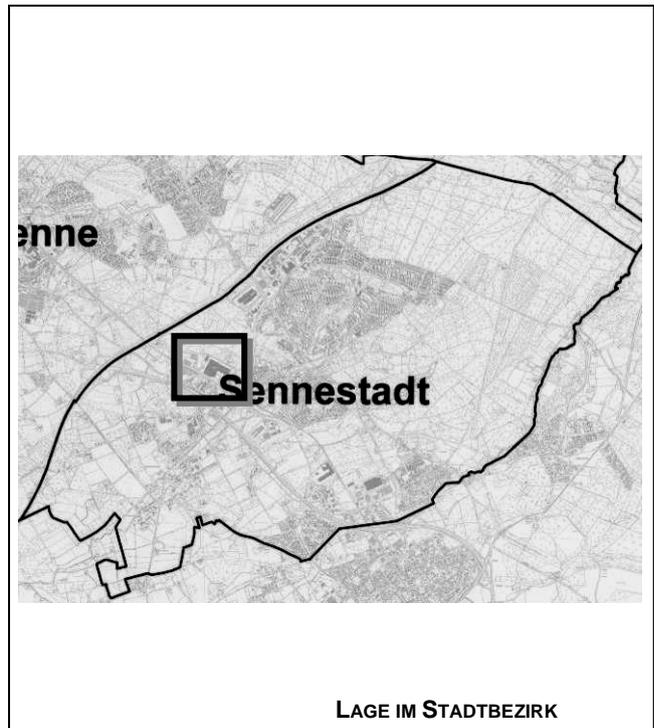
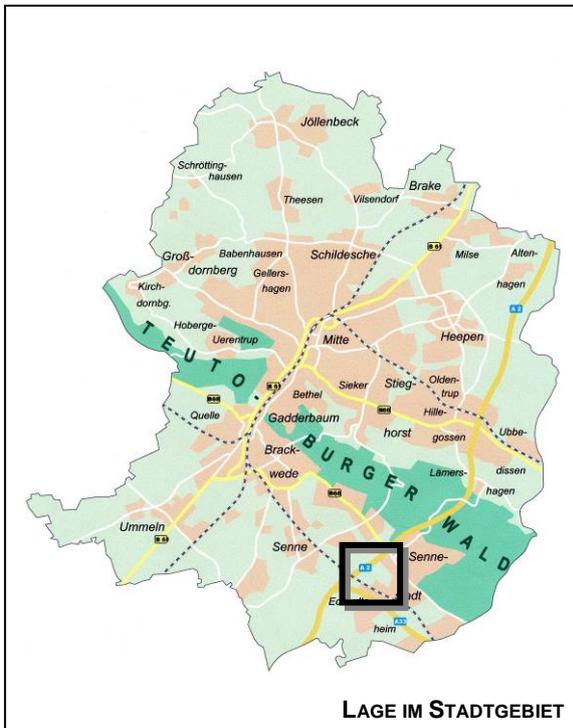


Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

241. Flächennutzungsplan-Änderung
„Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“

Entwurf



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 eine Revitalisierung und Inwertsetzung des bestehenden Gewerbestandortes südlich der Fuggerstraße und nördlich der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn. Es handelt sich um einen tradierten großflächigen Gewerbe- und Logistikstandort, der auch das südlich der Bahnlinie Bielefeld-Paderborn bestehende Gewerbegebiet Krackser Straße/ Dunlopstraße umfasst. Der Bereich ist seit den 1970er Jahren im Flächennutzungsplan als Gewerbestandort planerisch eingestuft, eine gewerbliche Entwicklung des Bereiches Fuggerstraße erfolgte ab den 1980er Jahren. Teile des Bereiches südlich der Fuggerstraße liegen derzeit brach bzw. sind untergenutzt.

In diesem Zusammenhang soll eine Umstrukturierung und Inwertsetzung zum „Logistik-Park-Fuggerstraße“ einschließlich des Baus neuer Lagerkomplexe erfolgen. Ziel ist es, den gesamten Standortbereich entsprechend den heutigen baulichen, ökonomischen und energetischen Anforderungen als Gewerbestandort zu sichern sowie als Logistikstandort zu aktivieren und weiter zu entwickeln. Der Bereich soll im o. a. Bebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen werden. Mindergenutzte Flächen sollen neugeordnet und nachverdichtet sowie die vorhandenen Lagerhallen schrittweise durch Neubauten ersetzt werden.

Mit der Revitalisierung und Umstrukturierung erfolgt eine weitere Nachverdichtung und Optimierung der Ausnutzung der Fläche des bestehenden Gewerbestandortes (Mehrschichtbetrieb). Mit der Ansiedlung/ Errichtung eines Paketlogistikbetriebs sollen 450 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Geeignete Alternativflächen für ein Industriegebiet im Stadtgebiet mit der Möglichkeit für einen Mehrschichtbetrieb sind, insbesondere unter Berücksichtigung, dass ein bestehender Gewerbestandort wiedergenutzt wird, nicht vorhanden. Es handelt sich um einen bestehenden Logistikstandort, der Synergieeffekte für Logistikbetriebe vorhält, sowie weitere Synergiepotenziale beinhaltet. Alternativen zur Ansiedlung des Logistikbetriebes an anderer Stelle auf dem Gewerbestandort bestehen nicht, da Puffer zur östlich angrenzenden Wohnbebauung einzuhalten sind und die vorhandenen Bauflächen bereits vermietet sind. Zeitliche Alternativen bestehen ebenfalls nicht, da der bisherige Betriebsstandort in der Region bis Ende 2017 gekündigt wurde.

Trotz intensiver Ausnutzung des bestehenden Gewerbestandortes ist es zur Optimierung des Flächenzuschnitts erforderlich, eine Erweiterung des Gewerbestandortes vorzunehmen. Dazu bestanden im Vorfeld der Planaufstellung grundsätzlich zwei Alternativen in Form von

potenziellen Erweiterungsflächen. Im Ergebnis einer naturschutzfachlichen Erstbewertung wurde der nun geplanten Erweiterung in Richtung Nordwesten ein geringeres Konfliktpotenzial attestiert.

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 Flächenschnitts 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 mit dem Ziel der Ausweisung eines „Industriegebietes“ dienen der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtbezirk Sennestadt.

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 Waldbereich eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt. Von der geplanten Erweiterung des Gewerbestandortes in Richtung Nordwesten sind lediglich Randbereiche dieser hier festgelegten Freiraumfunktionen betroffen.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Stadt Bielefeld die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung angefragt, die zwischenzeitlich mit Schreiben vom 16.12.2015 seitens der Bezirksregierung Detmold erklärt wurde. Diese Zustimmung ist mit Hinweisen für den o. a. parallel aufgestellten Bebauungsplan ergangen sowie mit dem Hinweis, dass die westlich an den Planbereich angrenzenden Waldbestände aufgrund von der Stadt Bielefeld dokumentierten hohen ökologischen Wertigkeit bei der geplanten Regionalplan-Neuaufstellung dem Freiraum zugeordnet werden sollen.

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.

Das Plangebiet ist über die Buslinien 39 (Richtung Sennestadt Bahnhof und Oerlinghausen Bahnhof), 46 (Richtung Sennestadt Bahnhof und Stukenbrock) und 47 (Richtung Sennestadt Bahnhof und Schloß Holte Bahnhof) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Bushaltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich Fuggerstraße / Verler Straße jeweils auf der östlichen und der westlichen Straßenseite der Verler Straße. In der Mitte der Verler Straße befindet sich eine Querungshilfe.

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Krackser Straße in ca.600 m fußläufiger Entfernung zur Kreuzung Fuggerstraße / Verler Straße der Bahnhof Sennestadt mit Anbindung an das Regionalbahnnetz der Linie 74 (Sennestadtbahn). Diese verkehrt im Stundentakt, wobei ein Ausbau der Taktung auf einen 30-Minutentakt geplant ist.

Um die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen, wurde ein Fachgutachten erstellt. In diesem wurden insbesondere das durch die Planung verursachte Verkehrsaufkommen, die Zusatzbelastung auf Straßen in der Umgebung sowie die Leistungsfähigkeit betroffener Knotenpunkte im Umfeld untersucht.

Im Ergebnis werden die Mehrbelastungen bei Umsetzung der geplanten Anbindung des Plangebietes an die angrenzenden überörtlichen Verkehrsstrassen als moderat bewertet. Das Straßennetz mit Anschluss an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen kann die Verkehrsmengen angemessen bewältigen.

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 2,1 ha der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche neu in Anspruch genommen werden.

Teile der Fläche des Änderungsbereiches liegen 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 liegen Teile der 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 im Wesentlichen 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:

„Gewerbliche Baufläche“	---	3,4 ha*
„Fläche für Wald“	3,4 ha	---
Gesamt		

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

Der vorliegende Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan geht im Ergebnis davon aus, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in der Summe so reduziert werden können, dass keine planungsrechtlichen Restriktionen hinsichtlich einer baulichen Entwicklung verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können darüber ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

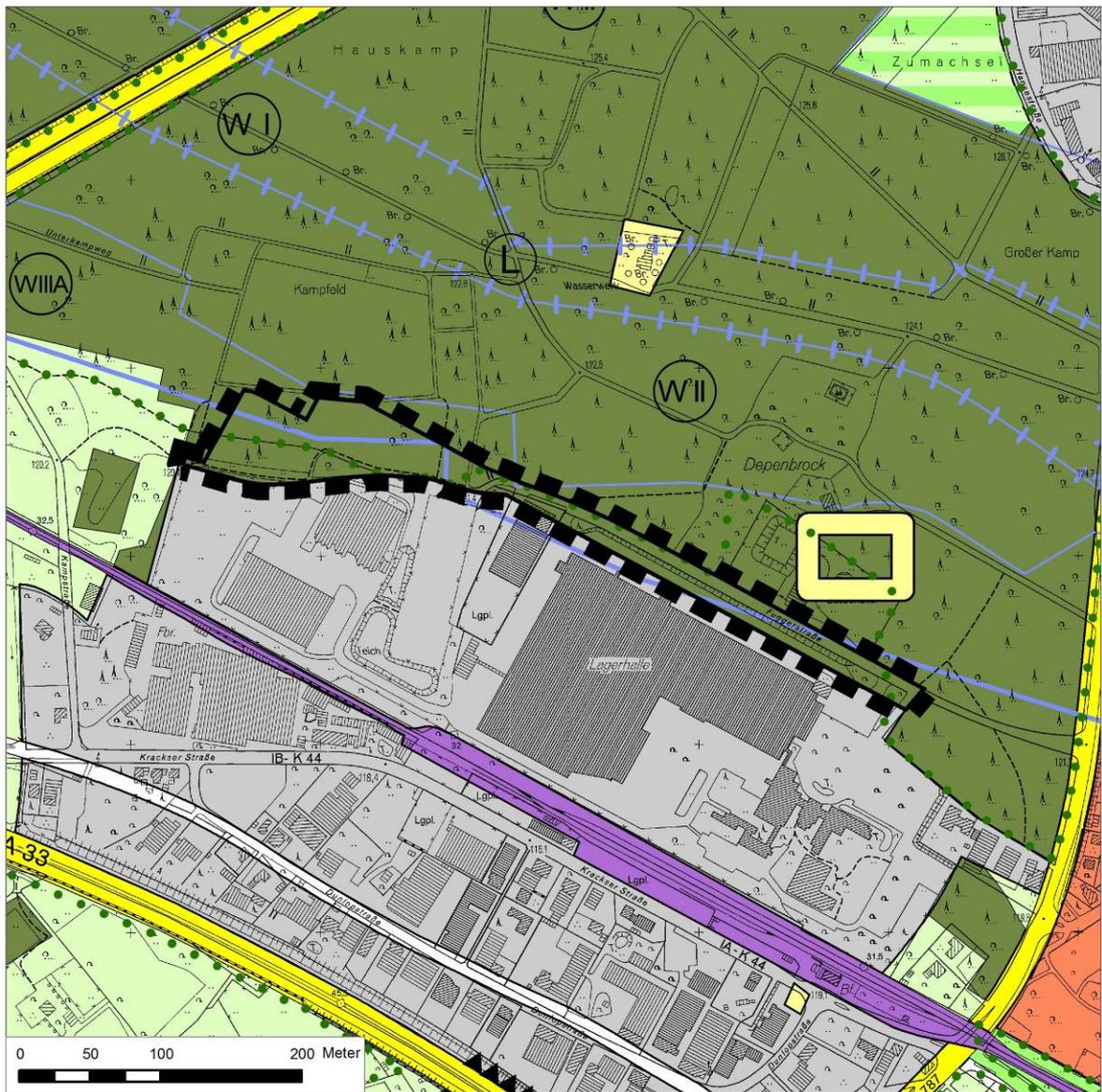
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 241. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

241.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

„Gewerbliche Baufläche
Fuggerstraße“

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

ENTWURF



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 Nutzungsbeschränkung
Immissionsschutz beachten

Kennzeichnungen

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

Zweckbestimmungen

-  von Bodelschwinger'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
-  Alteneinrichtung
-  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

Hinweise

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