

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	18.05.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.05.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

240. Änderung des Flächennutzungsplanes "Naturschutzgebiet Strothbachwald" und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße (heute: Gildemeisterstraße)" für das Teilgebiet Naturschutzgebiet Strothbachwald und einen Teilbereich der nördlich angrenzenden Fläche des Gewässers Strothbach und dessen Aue zwischen der Gildemeisterstraße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn, die als Landschaftsschutzgebiet 2.2.3 "Feuchtsenne" im Landschaftsplan Bielefeld-Senne festgesetzt sind.

**- Stadtbezirk Sennestadt -
Entwurfsbeschlüsse**

Betroffene Produktgruppe

110901 Generelle räumliche Planung und 110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Aufhebung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Der Stadt Bielefeld entstehenden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine Kosten. Durch die Teilaufhebung entstehen der Stadt Bielefeld aber Einkommensverluste durch die entgangenen Gewinne bei einer Veräußerung der städtischen Fläche. Mit einem potentiellen Verkauf des Grundstücks zur gewerblich/industriellen Nutzung wäre eine Einnahme in Höhe von rd. 1,75 Mio. Euro zu erzielen. Zudem sind durch den Ausschluss von gewerblich-industriellen Nutzungen in dem betroffenen Bereich auch Verluste bei den jährlichen Gewerbesteuereinnahmen zu erwarten.

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

Rat der Stadt, 12.03.2015, TOP. 4.1, Drucks.- Nr. 1183/2014-2020 und 1229/2014-2020 (Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 für den Teilbereich des Naturschutzgebietes Strothbachwald).
Aufstellungsbeschluss und Änderungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:
Bezirksvertretung Sennestadt, 24.09.2015, TOP. 9, Stadtentwicklungsausschuss, 03.11.2015, TOP 23.3, Drucks.- Nr. 1383/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die 240. Änderung des Flächennutzungsplans „Naturschutzgebiet Strothbachwald“) wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit Begründung als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

2. Die Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße (heute: Gildemeisterstraße)" für das Teilgebiet des Naturschutzgebietes Strothbachwald und einen Teilbereich der nördlich angrenzenden Fläche des Gewässers Strothbach und dessen Aue zwischen der Gildemeisterstraße und der Bahnstrecke Bielefeld- Paderborn, die als Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Feuchtsenne“ im Landschaftsplan Bielefeld-Senne festgesetzt sind wird mit Begründung gem. § 3(2) BauGB als Entwurf beschlossen.

3. Der Entwurf der 240. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Entwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße" (heute Gildemeisterstraße) sind mit den Begründungen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehenden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Durch die Teilaufhebung entstehen der Stadt Bielefeld aber Einkommensverluste durch die entgangenen Gewinne bei einer Veräußerung der städtischen Fläche.

Das Flurstück 3841 (Gemarkung Sennestadt Flur 11) hat lt. Kataster eine Größe von 31.511m² (rd. 500 m² Bach, rd. 100 m² Teich, rd. 30.900 m² Wald).

Der Bereich des Strothbachs selbst wäre bei einer Veräußerung höchstwahrscheinlich nicht einer gewerblichen Nutzung übergeben worden, sondern im Eigentum der Stadt verblieben. Daher reduziert sich die potentiell vermarktbar Fläche auf rd. 25.000 m².

Der Kaufpreis der Fläche hätte voraussichtlich dem vollen Gewerbeberichtwert entsprochen – evtl. abzüglich dem Käufer entstehender Kosten für A&E.

Aktuell liegt der örtliche Gewerbeberichtwert bei 70,- €/m. Insgesamt wäre auf dieser Basis mit einem potentiellen Verkauf eine Einnahme in Höhe von rd. 1,75 Mio. Euro zu erzielen.

Zudem sind durch den Ausschluss von gewerblich-industriellen Nutzungen in dem betroffenen Bereich auch Verluste bei den jährlichen Gewerbesteuerereinnahmen zu erwarten.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 12.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/St 24 für den Teilbereich des Geltungsbereiches des Naturschutzgebietes Strothbachwald aufzuheben. Durch diese Teilaufhebung soll Rechtsklarheit dahingehend geschaffen werden, dass hier der Status als Naturschutzgebiet maßgeblich ist. Zudem wurde u.a. beschlossen, dass der Strothbachwald im städtischen Eigentum verbleibt und gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes entsprechend der festgesetzten Fläche als Naturschutzgebiet als Naturwald gepflegt wird, um die einzigartige Qualität dauerhaft zu sichern.

Hintergrund für diesen Beschluss war die abschließende Klarstellung der sich widersprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (Industriegebiet) und den Festsetzungen des Landschaftsplanes Bielefeld- Senne (Naturschutzgebiet).

Im Bebauungsplan Nr. I/St 24 (ursprüngliche Bezeichnung I/St III/2) ist die betroffene Fläche überwiegend als überbaubare Fläche in einem Industriegebiet festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der von der Teilaufhebung betroffene Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung wird mit der nachrichtlichen Darstellung für das Naturschutzgebiet Strothbachwald überlagert.

In dem seit dem 03.06.1995 rechtskräftigen **Landschaftsplan Bielefeld- Senne** ist die betroffene Fläche als Naturschutzgebiet Nr. 2.1-16 „Eichen-Buchenwald Strothbach“ festgesetzt.

Planungsziele

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 24 soll für den Bereich des Naturschutzgebietes „Strothbachwald“ und einen Teilbereich der nördlich angrenzenden Fläche des Gewässers Strothbach und dessen Aue zwischen der Gildemeisterstraße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn, die als Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Feuchtsenne“ im Landschaftsplan Bielefeld-Senne festgesetzt sind gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgehoben werden (Teilaufhebung). Durch die Einbeziehung der außerhalb des Naturschutzgebietes nördlich angrenzenden Fläche des Strothbachs und seiner Uferbereiche bis zur Grundstücksgrenze des Logistikbetriebes in die Teilaufhebung soll das Verbleiben von nicht nutzbaren Restflächen des Industriegebietes vermieden werden. Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>240. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Naturschutzgebiet Strothbachwald“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße (heute: Gildemeisterstraße)" für das Teilgebiet Naturschutzgebiet Strothbachwald und einen Teilbereich der nördlich angrenzenden Fläche des Gewässers Strothbach und dessen Aue zwischen der Gildemeisterstraße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange <p>Planungsstand: Entwurf April 2017</p>
B	<p>240. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Naturschutzgebiet Strothbachwald“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderungsbereich • Begründung <p>Planungsstand: Entwurf April 2017</p>
C	<p>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße (heute: Gildemeisterstraße)" für das Teilgebiet Naturschutzgebiet Strothbachwald und einen Teilbereich der nördlich angrenzenden Fläche des Gewässers Strothbach und dessen Aue zwischen der Gildemeisterstraße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn, die als Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 "Feuchtsenne" im Landschaftsplan Bielefeld-Senne festgesetzt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angabe der Rechtsgrundlagen • Übersichtsplan • Bebauungsplan Nr. I/St 24 • Auszug Bebauungsplan Nr. I/St 24 • Abgrenzungsplan • Luftbild • Auszug Landschaftsplan <p>Planungsstand: Entwurf April 2017</p>
D 1	<p>Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24</p> <p>Planungsstand: Entwurf April 2017</p>

D 2	Umweltbericht zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 Planungsstand: Entwurf April 2017
------------	---