

Anlage

D 1	Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 Planungsstand: Entwurf April 2017
------------	--

Begründung zur 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.

Planungsrechtliche Situation

Der **Bebauungsplan** Nr. I/St 24 (ursprüngliche Bezeichnung I/St III/2) ist am 20.04.1976 in Kraft getreten. Planungsziel war hier die Sicherung von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Anpassung an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977 wurde am 13.06.1983 rechtskräftig.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Rechtskraft am 23.02.2012 wurden auf Grundlage des vom Rat der Stadt am 10.09.2009 beschlossenen städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bisher zulässige, bestimmte Einzelhandelsnutzungen sowie bisher ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Planungsziel war hier die Sicherung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete für Unternehmen, die auf diese Flächen angewiesen sind.

Das in den Jahren 1985 bis 1991 eingeleitete Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes unter der Bezeichnung I/St 24 –Teilplan 1- „Industriegebiet Schlinghofstraße“ wurde nach dem Entwurfsbeschluss und der Offenlage nicht mehr weitergeführt. Planungsziel war hier mit der zweiten Entwurfsfassung aus dem Jahr 1991 die Festsetzung einer Waldfläche anstatt des Industriegebietes im Bereich des Strothbachwaldes.

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. Der Schutz begründet sich durch das hohe Alter des Baumbestandes und seine besondere Bedeutung für Baumhöhlen bewohnende Arten wie dem Schwarz- und Grünspecht, der Hohltaube sowie Fledermäusen. Zur Erhaltung der hohen ökologischen Wertigkeit der Waldfläche sind im Landschaftsplan mehrere Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung festgesetzt worden. Dies sind u. a. die Wiederaufforstung mit ausschließlich Baumarten der potenziellen natürlichen Vegetation, die Untersagung von Kahlhieben, die natürliche Bewirtschaftung der Waldfläche und der Erhalt von Einzelbäumen über die Hiebreife hinaus.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Betriebsflächen (Errichtung von Abstellflächen) des angrenzenden Logistikbetriebes auf eine festgesetzte Grünfläche im Jahr 2011 wurde ein Rechtsgutachten zur Gewichtung und Priorisierung der unterschiedlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Landschaftsplanes erstellt. Dieses Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass der zeitliche vorgelagerte Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 nicht durch andere inhaltliche Festsetzungen des 1995 beschlossenen Landschaftsplanes Bielefeld- Senne überlagert werden konnte.

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.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der landschaftsplanerischen- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen kann die Fläche zukünftig planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt werden.

Für die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführende 240. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung als Waldfläche beabsichtigt.

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 vermarktbare 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 Gewerbesteureinnahmen zu erwarten.

Verfahren

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.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2015, nach vorhergehender Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt am 24.09.2015 den Änderungsbeschluss zur 240. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße" sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 25.01.- 12.02.2016 durchgeführt, die öffentliche Unterrichtung fand am 02.02.2016 statt.

Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.