

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	13.08.2008	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	26.08.2008	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	11.09.2008	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 "Gewerbegebiet Senner Straße"
- Stadtbezirk Senne -
- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

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

Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens: BV Senne 24.05.2007, TOP 7, USTA 12.06.2007, TOP 23; Drucksache Nr. 2009/3673
 Entwurfsbeschluss: BV Senne 14.02.2008, TOP 7, USTA 26.02.2008, TOP 16; Drucksache Nr. 2009/4790

Beschlussvorschlag:

1. Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Vorlage A.2 stattgegeben. (Ifd. Nr. 3),
2. Der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß Vorlage A.1 teilweise stattgegeben. (Ifd. Nr. 1),
3. Der Stellungnahme einer Anliegerin im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß Vorlage A.1 nicht stattgegeben. (Ifd. Nr. 2),
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen geringfügigen redaktionellen Änderungen werden gemäß Anlage A.2 beschlossen (Ifd. Nr. 4-6).
5. Der Bebauungsplan Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“ in Höhe der Fabrikstraße für einen Teilbereich östlich der Senner Straße wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“ mit Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
7. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB mit den notwendigen Angaben öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den auf Grundlage der Städtebaulichen Rahmenplanung „Erweiterung der Gewerbeflächen östlich der Senner Straße“ entwickelten Bebauungsplan Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“ sowie durch die geplante Erschließung des ersten Planungsabschnittes im Gewerbegebiet zu Gunsten eines ortsansässigen Gewerbebetriebes keine unmittelbaren Kosten. Die Initiative für diesen Bebauungsplan beruht auf einer privaten Anfrage. Die Stadt Bielefeld hat jedoch großes Interesse an der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. I/S 50 als Planungsabschnitt 1 für die mittel- bis langfristige Gewerbeentwicklung östlich der Senner Straße. Über die Kosten für die Erschließung der späteren Planungsabschnitte ist auf Grundlage der dann erforderlichen weiteren Bebauungspläne zu entscheiden.

Der ansiedlungswillige Gewerbebetrieb hat sich als Investor bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Hinweis:

Die Erschließungsmaßnahmen, die für die Ansiedlung erforderlich sind, werden durch einen Vertrag gemäß § 124 BauGB dem Vorhabenträger als Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung getragen werden, befreien.

Allerdings ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass die Baumaßnahmen auch der weiteren Erschließung des Gewerbegebietes gemäß der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld, die zu gegebener Zeit ggf. von der Stadt Bielefeld übernommen werden wird, zu Gute kommen (v.a. Ausbau Knotenpunkt mit der K 17 sowie Vorhalten der Flächen für Regenrückhaltebecken und schrittweise Anlage dieser Becken). Hierüber ist im Zuge der Vertragsvereinbarungen eine Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt. Die entsprechenden Verträge liegen vor.

Inhaltsübersicht der Vorlage

Begründung zum Beschlussvorschlag

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“ A.1 Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsschrittes gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB</p>
B	<p>Bebauungsplan Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“ - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen; - Begründung - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen Planungsstand: Satzung August 2008</p> <p>Hinweis: Die Gutachten zum Bebauungsplan sind der Originalakte beigelegt und können im Bauamt eingesehen werden.</p>
C	<p>Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. I/S 50 „Gewerbegebiet Senner Straße“ Planungsstand: Satzung August 2008</p>

Begründung zum Beschlussvorschlag

Nach intensiver Erörterung der planerischen Rahmenbedingungen wurden in der BV Senne am 24.05.2007 und im UStA am 12.06.2007 die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes, zur Durchführung der Umweltprüfung und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst.

Der Unterrichts- und Erörterungstermin für die Bürgerschaft gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 15.08.2007 durchgeführt. Im Anschluss bestand die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu Protokoll oder schriftlich an Bauamt oder Bezirksamt. In Anlage A.1, die der BV Senne und dem UStA bereits im Februar 2008 vorgelegen hat, die aber zur umfassenden Information für die abschließende Abwägung des Rates der Stadt Bielefeld beigefügt wird, werden das Protokoll der Versammlung sowie die Stellungnahme einer Bürgerin dargelegt und ausgewertet .

Nach den Beratungen in der BV Senne und im UStA wurde der Entwurfsbeschluss im UStA am 26.02.2008 gefasst. Anschließend wurde die Entwurfsopenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom 20.03.2008 bis zum 21.04.2008 einschließlich durchgeführt. In Anlage A.2 werden die wenigen in der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise beigefügt und ausgewertet. Stellungnahmen und Anregungen von Bürgern 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/S 50 mit Begründung beigefügt.

In Anlage C ist der ebenfalls redaktionell geringfügig ergänzte Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2 a BauGB beigefügt. Die umweltbezogenen Aussagen und Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 BauGB wurden entsprechend eingearbeitet.

Berücksichtigt wurden im Umweltbericht sowie im Bebauungsplan die erarbeiteten schalltechnischen Gutachten für die immissionsschutzrechtliche Gliederung des Gewerbegebietes und für die verkehrlichen Fragestellungen (Verkehrslärm Senner Straße und zusätzlicher Verkehrslärm aufgrund der Gebietserschließung). Diese Gutachten haben gezeigt, dass in der bauleitplanerischen Abwägung das Gewerbegebiet schalltechnisch so gegliedert und erschlossen werden kann, dass die Belange der umgebenden Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden. Gemäß Vorabstimmung mit dem Umweltamt wurde außerdem zur Klärung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen ein faunistisches Fachgutachten für die Tiergruppen Vögel, Tagfalter und Heuschrecken erarbeitet.

Die Gutachten sind in der Gesamtfassung der Originalakte beigefügt und können im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Sie wurden zudem im Zuge der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Einsichtnahme und Information ausgelegt.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bielefeld hat im Jahr 2004 die 182. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bielefeld beschlossen. Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Breipohls Hof“ wurden auch die Gewerbeflächen im Stadtbezirk Senne neu geordnet. Beidseits der Bahnstrecke Brackwede - Paderborn bis zur Windelsbleicher Straße wurden bis dahin im FNP dargestellte Gewerbeflächenpotenziale mit einer Größe von rund 26 ha gestrichen bzw. ersetzt. An der Senner Straße (K 17) erfolgte dafür in Anlehnung an die vorhandenen Gewerbeflächen westlich und nördlich der Senner Straße eine Neudarstellung auf einer Fläche von etwa 12 ha.

Die Weiterentwicklung dieser künftigen Gewerbeflächen im Stadtbezirk Senne durch die verbindliche Bauleitplanung wurde angesichts der wirtschaftlichen Lage in einem Zeitraum von 5-10 Jahren erwartet.

Im Herbst 2006 hat jedoch ein namhafter ortsansässiger Betrieb aus Brackwede ein etwa 3 ha (brutto) großes zusammenhängendes Baugrundstück gesucht, das über den kurzfristig dringend benötigten Flächenbedarf von etwa 1,5 ha hinaus auch eine langfristige Betriebsentwicklung erlaubt. Zunächst konnte der Betrieb im Süden Bielefelds keine geeignete Fläche finden. Weder im Stadtbezirk Brackwede noch im benachbarten Stadtbezirk Senne bestehen Reserveflächen mit verbindlichem Planungsrecht, die eine Größe von wenigsten 3 ha aufweisen. Auch der am 30.06.2005 vom Rat der Stadt Bielefeld als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. I/S 42 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße“ kam aufgrund seiner insgesamt zu kleinen Baufläche und des ungünstigen Flächenzuschnittes nicht in Frage. Eine Abwanderung ins Umland stand daher unmittelbar bevor. Nach Kontaktaufnahme mit der WEGE mbH und dem Bauamt konnte jedoch der vorliegende Standort im südlichen Abschnitt der FNP-Neudarstellung „Senner Straße“ ins Gespräch gebracht werden. Nach Abstimmung mit den Eigentümern sind sowohl eine ausreichende Größe als auch eine kurzfristige Verfügbarkeit gegeben.

Die Verwaltung hat nach dieser Vorklärung zunächst die langfristige Entwicklungsmöglichkeit der ca. 12 ha großen FNP-Gewerbefläche untersucht. Die gebotene zügige Baulandmobilisierung zu Gunsten des heimischen Betriebes setzt voraus, dass die gemäß FNP angestrebte Gebietsentwicklung hierdurch nicht baulich, technisch oder immissionsschutzrechtlich eingeschränkt wird.

Zur Prüfung der planerischen Rahmenbedingungen hat das Bauamt der Stadt Bielefeld daher im Winter 2006/2007 eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeiten lassen, die im Zuge der Beratung über die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2 (1) BauGB vorgestellt und diskutiert worden ist. Die Rahmenplanung hat auf Grundlage einer Variantendiskussion die Vereinbarkeit einer Betriebsansiedlung im Süden als Planungsabschnitt 1 mit dem benötigten Entwicklungsspielraum für den Gesamtbereich der FNP-Änderung geprüft. Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, dass der geplante Betriebsstandort ohne durchgreifende Nachteile für die langfristige Gebietsentwicklung entwickelt werden kann. Es ergeben sich zudem Vorteile für die weitere Entwicklung, da wichtige Erschließungsfragen bzgl. Straßenanbindung und Entwässerung bereits jetzt positiv für das Gesamtgebiet vorbereitet werden können. Darüber hinaus haben sich seit dem Jahr 2006 die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich gebessert, der Bedarf an Gewerbeflächen steigt wieder.

Auf dieser Grundlage wurde im Mai/Juni 2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/S 50 zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfs für den ortsansässigen Gewerbebetrieb und zur Sicherung und Entwicklung ortsnaher Arbeitsplätze sowie als Einstieg in die weitere Erschließung des Gewerbegebietes Senner Straße (= Planungsabschnitt 1) aufzustellen.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den