

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Senne</b>	24.06.2010	öffentlich
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	24.06.2010	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	29.06.2010	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 "Gewerbegebiet Enniskillener Straße" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Enniskillener Straße / westlich der Fabrikstraße**  
**216. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung der Gewerblichen Baufläche Enniskillener Straße" im Parallelverfahren**  
**- Stadtbezirke Senne und Brackwerde -**  
**Aufstellungsbeschluss**  
**und Änderungsbeschluss**

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

./.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ ist für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Enniskillener Straße / westlich der Fabrikstraße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.  
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:1.000 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (216. Änderung – Erweiterung der Gewerblichen Baufläche Enniskillener Straße). Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie der Darstellung und Begründung zur 216. Änderung des Flächennutzungsplanes nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Verfahren

Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen ist der Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Enniskillener Straße / westlich der Fabrikstraße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ liegt im Osten teilweise innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“ durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ zu überplanen und zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“ liegt dabei innerhalb des Stadtbezirkes Senne. Die hieran angrenzende geplante Standorterweiterung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ liegt innerhalb des Stadtbezirkes Brackwede.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§ 8 (3) BauGB).

Die neue städtebauliche Zielsetzung erfordert auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan genüge zu tun. Sie soll als 216. Änderung „Erweiterung der Gewerblichen Baufläche Enniskillener Straße“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ durchgeführt werden.

Die Grenzen des Änderungsbereiches gehen aus dem Lageplan der Anlage A hervor.

#### Planungsziele

Die in dem Plangebiet ansässige Firma beabsichtigt aus betriebswirtschaftlichen Gründen, ihren Produktionsstandort nach Westen zu erweitern.

Die betrieblichen Aktivitäten sind seit der Ansiedlung an dem Standort positiv verlaufen und gehen einher mit einer Intensivierung der Nutzung innerhalb der vorhandenen Grundstücksfläche sowie dem Wunsch nach Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Westen und Süden. Diese Erweiterung des heutigen Baugrundstückes ist außerhalb rechtskräftig festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen vorgesehen und steht zurzeit im Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieses gilt auch für die geplante Erhöhung der baulichen Anlagen im westlichen Teil des Betriebsgeländes zur Errichtung des Hochregallagers.

Zudem ist eine Erweiterung außerhalb des Bebauungsplanes in einem zurzeit nicht beplanten

Bereich (Wald) westlich des Betriebsstandortes vorgesehen. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan derzeit als „Flächen für Wald“ dargestellt.

Um diese Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Eine Erweiterung in östliche Richtung ist wegen der bereits vorhandenen Ausrichtung der Funktionsabläufe sowie der Organisation der Produktion nicht möglich. Flächen östlich der im Osten das Plangebiet einfassenden Fabrikstraße reichen von der notwendigen Flächengröße und dem erforderlichen Flächenzuschnitt für die Betriebsentwicklung nicht aus.

Mit der flächenhaften Erweiterung von rd. 2,5 ha innerhalb des Waldbereiches werden erhebliche Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es zu kompensieren bzw. auszugleichen gilt. Ebenso sind die Belange des planungsrelevanten Artenschutzes bei einer Inanspruchnahme der Waldfläche für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind diese Belange u.a. mit den Belangen der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gemäß § 1 (6) Ziffer 8, Buchstaben a) und c) BauGB unter- und miteinander abzuwägen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch eine Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dieses liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes, so dass bei einer positiven Reaktion auf die vorgetragenen Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Inanspruchnahme von Waldfläche zugunsten einer konkreten Betriebsentwicklung). Eine Umsetzung des betrieblichen Entwicklungskonzeptes ist zur mittelfristigen Sicherung der Betriebsaktivitäten an dem Standort Bielefeld für den Betrieb zwingend notwendig. Eine Verlagerung an einen anderen Standort innerhalb Bielefelds bzw. Ostwestfalen-Lippes scheidet aus, da für diesen Fall eine vollständige Aufgabe des Standortes mit einer Verlagerung an den Stammsitz des Betriebes bzw. an die zum Betrieb gehörenden Werke im süddeutschen Raum die einzige wirtschaftliche Alternative wäre.

Im Rahmen der 216. Änderung des Flächenutzungsplanes ist die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ anstelle der bisherigen Darstellung von „Flächen für Wald“ für die westlich des heutigen Gewerbestandortes beabsichtigte Entwicklung vorgesehen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A</b>	<p><b>216. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung der Gewerblichen Baufläche Enniskillener Straße “</b></p> <p><b>Änderungsbeschluss</b></p>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li> <li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches</li> <li>• Bebauungsplan Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“ - Ausschnitt Baunutzungsplan</li> <li>• Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ – Nutzungsplan</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p>
<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p>