

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	04.09.2014	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>		öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 "Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße" für den Bereich südöstlich der Deppendorfer Straße sowie nordwestlich und nordöstlich des Höfewegs  
- Stadtbezirk Dornberg**

**- Aufstellungsbeschluss**

**- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht / Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

### Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich südöstlich der Deppendorfer Straße sowie nordwestlich und nordöstlich des Höfewegs wird der Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 wird als Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten zugestimmt.

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

3. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/G 22 ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten und die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die betriebsbezogenen Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche südlich der Deppendorfer Straße zwischen den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen II/G 3 westlich des Höfewegs, II/G 17 zwischen Höfeweg und Babenhauser Straße sowie II/G 7 hieran im östlichen Anschluss. Es handelt sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche im Stadtteil Großdornberg. Mit Ausnahme einer östlich angrenzenden kleinen Mischwaldfläche sind die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO seit vielen Jahren im Bereich zwischen Höfeweg und Babenhauser Straße entwickelt sind, prägend.

Ein seit den 1920er Jahren in Bielefeld ansässiges Familienunternehmen plant für seine zukunftsfähige Ausrichtung die Umsiedlung an einen geeigneten gewerblichen Standort im nordwestlichen Bielefelder Stadtgebiet. Der bisherige Standort im Stadtteil Schildesche ist hierfür aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen mit schwieriger Erschließung und angrenzender Wohnbebauung für eine entsprechende Modernisierung und langfristige Betriebssicherung nicht geeignet. Erforderlich ist somit eine ca. 0,8 ha große Fläche im Nordwesten von Bielefeld (Erreichbarkeit für Mitarbeiter), die gut an das Verkehrsnetz angebunden ist und kurzfristig mobilisiert werden kann.

Die Firma hat mit Unterstützung der WEGE verschiedene Bereiche im Bielefelder Nordwesten geprüft. Innerhalb bestehender Gewerbegebiete konnte für den Betrieb keine den betrieblichen Anforderungen entsprechende, kurzfristig verfügbare Fläche gefunden werden. Am Gewerbestandort Höfeweg in Großdornberg ist jedoch in Randlage zu den seit vielen Jahren bestehenden Gewerbegebieten ein entsprechendes Flächenpotenzial verblieben, das im Flächennutzungsplan der Stadt schon als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und sich für eine gewerbliche Nutzung aufgrund der Vorprägung gut eignet. Betriebsinhaber und Flächeneigentümer wünschen einver-

nehmlich, die Fläche insgesamt einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Eine ausreichende Größe sowie die kurzfristige Verfügbarkeit können somit sichergestellt werden. Neben dem zu verlagernden Betrieb kann hier mit Blick auf die verfügbare Flächengröße künftig eine weitere Firma (ggf. auch zwei) angesiedelt werden. Die Erschließung des Plangebietes soll über den Höfeweg erfolgen, der jeweils leistungsfähig im Norden an die Deppendorfer Straße (K 21) sowie im Süden an die Babenhauser Straße (L 779) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz anschließt. Die Firma hat Betriebsabläufe, Mitarbeiterzahlen etc. vorgelegt, die zeigen, dass sie auch hinsichtlich des zu erwartenden (vergleichsweise geringen) betrieblichen Verkehrs sehr gut an diesen Standort passt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine landwirtschaftliche Restfläche von ca. 1,77 ha zwischen bestehenden Straßen und einem kleinen Waldgebiet. Die gewerbliche Entwicklung im direkten Umfeld wurde im Wesentlichen bereits Ende der 1960er Jahre vorbereitet und realisiert. Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung der gesamten Restfläche sinnvoll, um mit Blick auf die im Stadtgebiet allgemein knappen gewerblichen Flächenreserven, verfügbare Flächenpotenziale auszuschöpfen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 dient insofern der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Betriebsverlagerung und für die angemessene Arrondierung der bestehenden Gewerbeflächen gemäß FNP als Standortangebot für weitere im Wesentlichen kleinere gewerbliche Nutzungen. Die Planung unterstützt somit neben der Standortsicherung eines in Bielefeld seit vielen Jahren ansässigen Gewerbebetriebes auch die Sicherung und Stärkung des lokalen Arbeitsmarkts, v. a. hinsichtlich kleinerer Betriebe.

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 sollen somit in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bedarfsgerechte Entwicklung als Gewerbegebiet und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen werden. Planungsziel ist die bedarfsgerechte Entwicklung als Gewerbegebiet für 2 bis 3 kleinere gewerbliche Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Anschluss an bereits seit vielen Jahren entwickelte gewerbliche Bauflächen. Der vorgeschlagene Geltungsbereich gemäß beigefügtem Abgrenzungsplan ergibt sich aus den örtlichen Rahmenbedingungen (angrenzende Straßenzüge, Waldfläche).

Das vorliegende erste Bebauungsplan-Konzept ist ausdrücklich als Vorentwurf zu verstehen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind ebenso wie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Eingrünung etc. im Laufe des Planverfahrens zu konkretisieren und werden den zuständigen politischen Gremien im weiteren Planverfahren im Zuge der späteren Entwurfsberatung ausführlich dargelegt.

Es wird vorgeschlagen, auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für den Bebauungsplan Nr. II/G 22 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen, um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und ggf. ergänzender fachgutachterlicher Untersuchungen sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

Löseke  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

**Anlagen:**

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“</b>  - Übersichtspläne und Planzeichnung - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung  Planungsstand: Vorentwurf, September 2014
----------	--