

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Landschaftsbeirat	25.11.2014	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

#### **Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 "Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße"**

##### Sachverhalt:

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg / Deppendorfer Straße“ aufzustellen. Das ca. 1,77 ha große Plangebiet, das derzeit ackerbaulich genutzt wird, befindet sich im Bereich Großdornberg, südlich der Deppendorfer Straße östlich bzw. nördlich des Höfewegs (siehe Anlage 1 und 2). Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an eine kleinere Waldfläche, dessen Kronentraufe bis zu 16 m in das Plangebiet hineinragt. Der Bereich südlich zwischen Höfeweg und Babenhauser Straße wird bereits als Gewerbegebiet genutzt. Nördlich der Deppendorfer Straße befindet sich der Talraum des Hasbachs.

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Bereich des Plangebiets als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt hier ebenfalls Gewerbe dar. Im Zielkonzept Naturschutz wird der Bereich als Landschaftsraum mit mittlerer Naturschutzfunktion bewertet. Der Landschaftsplan Bielefeld – West bezieht das Plangebiet in seinen Geltungsbereich mit ein und stellt das Entwicklungsziel Nr. 1 Erhaltung dar. Eine Schutzausweisung liegt nicht vor. Der Landschaftsraum nördlich der Deppendorfer Straße ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“.

Anlass für die Planung ist die Verlagerung eines seit den 1920er Jahren in Bielefeld ansässigen Familienunternehmens, das für seine zukunftsfähige Ausrichtung die Umsiedlung an einen geeigneten gewerblichen Standort im nordwestlichen Bielefelder Stadtgebiet durchführen möchte. 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 hierfür ist eine ca. 0,8 ha große Fläche im Nordwesten von Bielefeld, die gut an das Verkehrsnetz angebunden ist und kurzfristig mobilisiert werden kann.

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 dem seit vielen Jahren bestehenden Gewerbegebiet 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 (siehe Anlage 3 und 4). Vorgesehen ist die Errichtung eines ca. 80 m langen und 46 m breiten Betriebsgebäudes. Zum Höfeweg vorgelagert ist die Unterbringung einer Stellplatzanlage für die PKWs der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Neben dem zu verlagernden Betrieb kann hier mit Blick auf die verfügbare Flächengröße künftig eine weitere kleinere Firma (ggf. auch zwei) angesiedelt werden. Die Erschließung des Plangebietes soll über den Höfeweg erfolgen, der jeweils leistungsfähig im Norden an die Deppendorfer Straße sowie im Süden an die Babenhauser Straße und somit an das überörtliche Verkehrsnetz anschließt.

Mit der überbaubaren Fläche soll zum Schutz des östlich angrenzenden Wäldchens mit seinem über die Ackerfläche reichenden Kronentraufrand ein Abstand von 8 m und mehr eingehalten werden. Der Bereich der Kronentraufe der Waldfläche soll zudem über die Festsetzung „Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB geschützt werden. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine 3 m breite Pflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB vorgesehen, die an zwei Stellen von Zufahrten unterbrochen wird.

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. Art, Umfang und Lage sowie die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren geregelt.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten.

Beigeordnete

Anja Ritschel

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