

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	18.06.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 "Logistik-Park-Fuggerstraße" und 241. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße" - Stadtbezirk Sennestadt -
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und
- Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht / Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Bezirksvertretung Sennestadt / 22.01.2015 ,Top 17/
 Stadtentwicklungsausschuss / 03.02.2015 /Drucksache 0924/2014-2020 Top 35.1

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ für das Gebiet südlich der Fuggerstraße, nördlich der Bahnanlage der Bahnstrecke Bielefeld - Paderborn–, im Westen begrenzt durch die Kampstraße bis zur Verler Straße im Osten wird im Sinne des §30 Baugesetzbuch aufgestellt. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. (241. FNP-Änderung: „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“).
3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen werden gemäß Anlage „C“ festgelegt.

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

4. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ sowie der Änderungsbeschluss für die 241. FNP-Änderung „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ sowie der 241. FNP-Änderung: „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Ertaufstellung des Bebauungsplanes soll durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet werden. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Im Stadtbezirk Sennestadt befindet sich südlich der Fuggerstraße, nördlich der Bahnanlage der Bahnstrecke Bielefeld - Paderborn der Logistik- und Gewerbebereich Fuggerstraße. Das Plangebiet umfasst rund 23,5 ha.

Das Unternehmen Alpha Industrial GmbH & Co. KG plant auf dem Gelände des heutigen „Logistik-Park-Bielefeld“ im Stadtbezirk Sennestadt eine Revitalisierung des alten Gewerbebestandes und eine Umstrukturierung zum „Logistik-Park-Fuggerstraße“ einschließlich des Baus neuer Lagerkomplexe. Ziel ist es, den gesamten Standortbereich entsprechend den heutigen baulichen und ökonomischen Anforderungen weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollen schrittweise mindergenutzte Flächen neugeordnet und nachverdichtet sowie die vorhandenen Lagerhallen schrittweise ersetzt werden.

Konkreter Anlass für die Neustrukturierung ist die beabsichtigte Ansiedlung eines internationalen Paketlogistikbetriebes mit einem zusammenhängenden Flächenbedarf von ca. 6,1 ha. Hierfür sollen die im westlichen Teil der Liegenschaft vorhandenen Nutzungen in einem neuen Gebäude räumlich konzentriert werden. Nach Abbruch der Bestandsgebäude kann der neue Betrieb auf der frei werdenden Fläche untergebracht werden. Mit der schrittweisen Realisierung des Vorhabens ergibt sich die Möglichkeit, einen bereits bestehenden gewerblichen Standort an die heutigen Anforderungen der Nutzer anzupassen und somit langfristig und nachhaltig zu sichern. Dieser Ansatz entspricht dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen. Hierdurch können Neuweisungen neuer Bauflächen im Außenbereich maßgeblich verhindert oder eingeschränkt sowie auch potenzielle Brachen von nicht mehr nachnutzbaren Bauflächen vermieden werden. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes

erfolgt zur Optimierung des Flächenzuschnitts eine Erweiterung in den bisherigen Außenbereich (vorhandene Waldflächen).

Der Bereich des geplanten Vorhabens ist derzeit von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Die Fläche ist somit ebenso wie die hier überwiegend angrenzenden Flächen als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ST 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ dient der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts und damit der Aufrechterhaltung als Wirtschaftsstandort und Arbeitsplatzsicherung im Stadtbezirk Sennestadt. Die geplante Umstrukturierung erfordert die Erweiterung des bestehenden Standorts an der Fuggerstraße. Für den umzustrukturierenden Gewerbestandort besteht innerhalb dieser Abgrenzung aufgrund der vorhandenen räumlichen Strukturen kein anderer Entwicklungsspielraum.

Zu 2:

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind große Teile des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die geplante nordwestliche Erweiterungsfläche sowie die Fuggerstraße selbst sind bisher als Fläche für Wald ausgewiesen, wobei es sich im Bereich der Fuggerstraße um faktisch bereits bebaute Flächen handelt. Zum Teil besteht eine Überlagerung der Walddarstellung mit der nachrichtlich übernommenen Darstellung eines Wasserschutzgebietes der Stufe IIIA innerhalb des Wasserschutzgebietes Bielefeld Sennestadt-West und mit einem Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan Bielefeld-Ost). Die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche in diesem Teilbereich ist daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die geplante Änderung ist im weiteren Verfahren gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Landesplanungsgesetz mit der Regionalplanungsbehörde hinsichtlich bestehender Ziele der Raumordnung abzustimmen. Die 241. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 durchgeführt.

Zu 3:

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung eingeräumt. Im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB werden die Behörden über die Planungsabsichten informiert, zur Stellungnahme aufgefordert und der Rahmen der Umweltprüfung abgestimmt.

Zu 4

Es wird vorgeschlagen, auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanungen für den Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ und für die zugehörige 241. FNP-Änderung „Gewerbliche Baufläche Fuggerstraße“ 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	241.Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung - Änderungsbereich Planungsstand: Vorentwurf, Mai 2015
B	Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ - Übersichtspläne, Planzeichnung - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung Planungsstand: Vorentwurf, Mai 2015
C	Bebauungsplan Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ - Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Planungsstand: Vorentwurf, Mai 2015
D	Naturschutzfachliche Ersteinschätzung Erweiterungsflächen A und B Planungsstand: Vorentwurf, Mai 2015