

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	17.05.2018	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	29.05.2018	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	07.06.2018	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<p><b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 "Gewerbegebiet Dunlopstraße" für das Gebiet im westlichen Einmündungsbereich der Dunlopstraße zur Krackser Straße</b>  <b>- Stadtbezirk Sennestadt -</b></p> <p><b>Beschluss über Stellungnahmen</b>  <b>Satzungsbeschluss</b></p>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
Keine Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden keine Wohneinheiten entstehen.	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
<p>Änderungsbeschluss: BV Sennestadt, 06.04.2017, TOP 12                  StEA, 25.04.2017, TOP 29.2, Drucksachen Nr.: 4497/2014-2020</p> <p>Entwurfsbeschluss: BV Sennestadt, 30.11.2017, TOP 9                  StEA, 05.12.2017, TOP 24.1, Drucksachen Nr.: 5712/2014-2020</p>	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 werden gemäß Anlage A1 zur Kenntnis genommen.</li> <li>Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 (lfd. Nr. 1 - 5) werden gemäß der Anlage A2 Pkt. 2 als Hinweis zur Kenntnis genommen (lfd. Nrn. 4b, 5). Für die lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4a ist keine Abwägung notwendig.</li> </ol>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 werden gemäß der Anlage A2 Pkt. 3 beschlossen.
4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ wird mit der Begründung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Außer den durch die Bauleitplanung ausgelösten Kosten einschließlich Gutachten entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 keine weiteren Kosten.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Zu 1.:

Am 25.04.2017 (vgl. Drucksachen-Nr. 4497/2014-2020) wurde der Änderungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 31.05.2017 ein Unterrichts- und Erörterungstermin.

Im Zeitraum 02.05.2017 bis 14.06.2017 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Zudem wurde ein Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erarbeitet. Ergänzend hierzu wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zusammenfassend wird deutlich, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 primär zu Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen führen wird, da die vorhandenen restlichen Biotopstrukturen im Bereich der Gehölzgruppen entfernt werden.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Stellungnahmen wurden überprüft und abgewogen. Die Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zu 2.:

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Unterrichtungs-termin) und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Ämterabstimmung wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung erarbeitet.

Am 05.12.2017 (vgl. Drucksachenummer 5712/2014-2020) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Entwurfsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt am 30.11.2017 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 19.12.2017 bis einschließlich 06.02.2018 ein Hinweis der Bezirksregierung Detmold bzgl. der Herabstufung von Industrie- zu Gewerbegebiet vorgetragen und zur Kenntnis genommen.

Weiter ist ein Hinweis von der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Umgang mit Leitungen vorgetragen worden. Dieser bezieht sich auf die nachgelagerte Ausführungsplanung. Der Hinweis wurde bereits zum Entwurf in die Begründung aufgenommen.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen sind in **Anlage A2 unter Punkt 2** dargestellt.

Ansonsten sind weder Bedenken noch Anregungen geäußert worden. Auswirkungen auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 haben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen demnach nicht ergeben, eine erneute Offenlage ist demzufolge nicht erforderlich.

Zu 3.:

Die von der Verwaltung in der **Anlage A2 unter Punkt 3** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen, haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter.

Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 zum Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

Zu 4. und 5.:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ als Satzung zu beschließen.

Kurzfassung der Ziele und Zwecke der Planung:*Örtliche Gegebenheiten:*

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ liegt im Stadtbezirk Sennestadt. Das Plangebiet wird im Norden durch die industriell / gewerblich genutzten Flächen entlang der Krackser Straße und im Osten durch die Grenzen der Grundstücke Dunlopstraße 7 und 10 begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Dunlopstraße sowie im Westen durch die Grenze des Grundstückes Krackser Straße 164 begrenzt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 48, 504, 506, 508, 883,

1062 (tlw.), 1063 (tlw.), 1126 (tlw.), 1140 (tlw.), 1141 (tlw.), 1195 (tlw.), 1196 (tlw.), sowie 1214 (tlw.), Flur 13, Gemarkung Sennestadt, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,68 ha.

Das nördliche Plangebiet ist durch gewerbliche / industrielle Nutzungen geprägt. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine ca. 0,48 ha große Stellplatzanlage, die zu der nördlich der Krackser Straße gelegenen gewerblichen Nutzung gehört, angrenzend ist ein unbebautes Grundstück vorhanden. Vereinzelt finden sich Wohnnutzungen am Rande des Änderungsbereiches.

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Krackser Straße. Die innere Erschließung erfolgt darüber hinaus über die Dunlopstraße.

Die angrenzende Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Gewerbe- / Industriebebauung geprägt, untergeordnet sind Wohnnutzungen vorhanden. In fußläufiger Entfernung befindet sich die DB-Haltestelle „Sennestadt“.

### *Planungsziele*

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“.

Das Verkehrskonzept wurde nicht, wie im ursprünglichen Plan vorgesehen, umgesetzt. Dies sah vor, dass die Dunlopstraße als Haupteerschließungsstraße parallel zur Bundesautobahn A 33 mit Anbindung an die Verler Straße verlaufen sollte. Die Krackser Straße sollte gemäß dieser Planung gegenüber der Dunlopstraße eine untergeordnete Erschließungsfunktion für die nördlich gelegenen Gewerbegebiete und Industriegebiete übernehmen. Dazu war eine neue Verkehrsführung der Krackser Straße in Form einer geänderten Anbindung an die Dunlopstraße festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Dunlopstraße“ erfolgt jedoch abweichend von dem Verkehrskonzept und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan. Bisher dient die Dunlopstraße als Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes und mündet als „Einhang“ an zwei Stellen auf die Krackser Straße, die bislang die Funktion einer Haupteerschließungsstraße III. Ordnung übernimmt.

An dem ursprünglichen Gesamtverkehrskonzept wird aktuell festgehalten. Lediglich im westlichen Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße wird die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet. Dabei soll die heutige Anbindung der Dunlopstraße an die Krackser Straße gegenüber des Gießereibetriebes weiterhin genutzt werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, auf die geplante Neuankündigung der Krackser Straße zur Dunlopstraße zu verzichten und den Bereich zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zu überplanen. Durch die Anpassung der Baufenster wird eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen geschaffen, die somit einer potentiellen Nachverdichtung oder einem perspektivischen Erweiterungsbedarf der ansässigen Betriebe dient.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10.1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ notwendig.

*Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Am südlichen Plangebietsrand ist die verlängerte Dunlopstraße als Straßennetz III. Ordnung dargestellt (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße).

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Übersicht der Beschlussvorlage

**A1**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“**

- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan (verkleinert)

**Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
2. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
3. Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Planungsstand: Entwurf, November 2017

**A2**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“**

- Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan (verkleinert)

**Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
2. Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
3. Änderungsvorschläge der Verwaltung

Planungsstand: Satzung, April 2018

**B**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“**

- Bebauungsplan Satzung – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Satzung, April 2018

**C**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“**

Begründung

Planungsstand: Satzung, April 2018

**D**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“**

Umweltbericht

Planungsstand: Satzung, April 2018