

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	17.06.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	22.06.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ für das Gebiet nördlich der Flurstücke Gemarkung Bielefeld Senne I, Flur 18, Flurstücksnummern 1044, 1307 und 1504, einschließlich der Senner Straße sowie westlich der Senner Straße, Teilflächen südlich des Fußweges auf dem Flurstück Gemarkung Bielefeld Senne I, Flur 18, Flurstück 1559 und westlich des Nordfeldweges

- Stadtbezirk Senne -

- Aufstellungsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Auswirkungen auf den Ergebnisplan und den Finanzplan werden im weiteren Verfahren noch ermittelt.

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ für das Gebiet nördlich der Flurstücke Gemarkung Bielefeld Senne I, Flur 18, Flurstücksnummern 1044, 1307 und 1504, einschließlich der Senner Straße sowie westlich der Senner Straße, Teilflächen südlich des Fußweges auf dem Flurstück Gemarkung Bielefeld Senne I, Flur 18, Flurstück 1559 und westlich des Nordfeldweges ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplans ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen. Auf einen allgemeinen Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu verzichten, als Ersatz sind individuelle Erörterungsgespräche durch das Bauamt anzubieten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage B enthaltenen Ausführungen festgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird auf Initiative der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungs GmbH (BBVG) eingeleitet. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld. Die BBVG übernimmt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten. Erschließungsmaßnahmen und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden in einem separaten Vertrag geregelt.

Geförderter Wohnungsbau:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Da für das vorliegende Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, sind keine Wohneinheiten vorgesehen, so dass der o. g. Beschluss keine Anwendung findet.

Baulandstrategie:

Das Instrument der Bielefelder Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplans Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ nicht anzuwenden. Durch ein einstimmiges politisches Votum wurde entschieden, dass der Bebauungsplan Nr. I/ S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ nicht unter die Bielefelder Baulandstrategie fallen soll, da die grundsätzlichen Überlegungen zur Entwicklung dieses Gebiets schon vor dem Stichtag des Grundsatzbeschlusses des Rates der Stadt Bielefeld (Drucks.-Nr. 8656/2014-2020) getroffen wurden und hier somit im Sinne des Vertrauensschutzes gehandelt wird.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld weist für einen Großteil des Plangebiets Flächen für die Baulandentwicklung aus. Für den nördlichen Bereich wird die Einstufung „bauliche Entwicklung nicht empfehlenswert“, für den südlichen Bereich die Einstufung „bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel“ ausgewiesen. Entsprechende optimierende Maßnahmen hinsichtlich des Klimaschutzes werden im weiteren Verfahren ermittelt. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Die Nachfrage nach verfügbaren Gewerbegrundstücken im Bielefelder Stadtgebiet ist seit Jahren ungebrochen hoch. Dieser allgemein hohen Nachfrage steht ein sehr geringes Angebot an erschlossenen und überplanten gewerblichen Bauflächen gegenüber, die Reserven an aktivierbaren gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet sind derzeit i. W. ausgeschöpft. Angesichts der gegebenen Bedarfslage ist es somit zur Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung im Stadtgebiet und der hiermit verbundenen Sicherung und Stärkung des lokalen Arbeitsmarkts dringend geboten, weitere Gewerbeflächen zu entwickeln.

Östlich der Senner Straße im Anschluss bzw. zwischen bereits realisierten Gewerbeflächen ist eine gewerbliche Entwicklung schon seit Anfang der 2000er Jahre Gegenstand der langfristigen kommunalen Planungsüberlegungen. Auf die Planaussagen im Rahmen der 182. Änderung des Flächennutzungsplans zur Neuordnung der gewerblichen Bauflächen im Stadtbezirk Senne und Neudarstellung von ca. 12 ha gewerblicher Bauflächen im Anschluss an die vorhandenen Gewerbeflächen (Ratsbeschluss Mai 2004) sowie die Vorplanungen im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 50 aus den Jahren 2006/2007 wird Bezug genommen.

Nachdem zwischenzeitlich ein großer Teil der auf übergeordneter Planungsebene bereits für eine gewerbliche Entwicklung vorgehaltenen Flächen verfügbar gemacht werden konnte, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung des gewerblich vorgeprägten Bereichs östlich der Senner Straße nunmehr auch auf der verbindlichen Planungsebene geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/S 68 umfasst etwa 10,6 ha und schließt an die bestehenden Gewerbeflächen im Norden, Westen und Südwesten an. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende Fläche gemäß den dargelegten Zielsetzungen zu entwickeln.

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt, kleinflächig sind Intensivgrünlandflächen verblieben. Darüber hinaus sind vereinzelte bauliche Nutzungen vorhanden. Dies betrifft einen Gewerbebetrieb im Außenbereich an der Senner Straße und zwei einzelne Wohnhäuser unmittelbar an der Senner Straße im Nordwesten/Westen sowie die bisherige Hofstelle Herbermann im Osten mit Zuwegungen zur Senner Straße und zum Nordfeldweg. Insbesondere im Osten sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze besteht ein erhöhter Struktur-reichtum mit Wallhecken, Feldgehölzen etc., die das Plangebiet dort bereits heute sehr deutlich vom weiteren, zu erhaltenden Außenbereich abgrenzen. Das sonstige Umfeld des Plangebiets weist eine deutliche gewerbliche Vorprägung auf. Diese gegebene Vorprägung spricht grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung und Weiterentwicklung im Planbereich. Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung über die Senner Straße (K 17) und den Südring (L 756) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Vorhandene Infrastrukturen können mitgenutzt und ausgelastet werden.

zu 2./4.

Für die vorliegende Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ ist die gesamt-räumliche Plankonzeption aus den Jahren 2006/2007 unter Berücksichtigung der seither erfolgten Entwicklungen fortgeschrieben worden. Diese Vorentwurfsplanung wird als städtebaulicher Gestaltungsplan zur Klärung der grundlegenden planerischen Anforderungen vorgelegt. Im Vordergrund stehen hier die Themen Plankonzept, Erschließung, Immissionsschutz, Naturschutz sowie Umwelt- und Klimaschutz.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage des Vorentwurfs zunächst die für die Fortführung des Planverfahrens wesentlichen Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die Planbearbeitung gesammelt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen. In § 3 (1) BauGB wird für Bauleitplanverfahren grundsätzlich eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben – hiernach ist eine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. 1995 hat der Rat der Stadt Bielefeld Richtlinien für diese Beteiligung erlassen, die u. a. einen Unterrichts- und Erörterungstermin vorsehen. Um Kontakte während der Covid-19-Pandemie zu vermeiden, wird vorgeschlagen, abweichend von der Richtlinie keinen allgemeinen

Erörterungstermin durchzuführen, sondern diesen durch Einzelgespräche (persönlich / telefonisch) zu ersetzen. Dadurch soll die Öffentlichkeitsbeteiligung den derzeitigen Umständen angepasst erfolgen.

zu 3.

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Der Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in der Anlage B dargestellt. Der daraus resultierende Umweltbericht und ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen werden im weiteren Verfahren zum Entwurfsbeschluss ausgearbeitet.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungs GmbH (BBVG) bereitet als Tochtergesellschaft der Stadt Bielefeld gemeinsam mit der Stadt Bielefeld die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in Bielefeld-Senne zur Deckung des dringenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen vor. Hier ist östlich der Senner Straße und südlich des Kreisverkehrs Senner Straße/ Enniskillener Straße ein Flächenpotenzial verblieben, das im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen wurde (gewerbliche Bauflächen im FNP).

Grundlegende Vorplanungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets in diesem Bereich sind bereits in den Jahren 2006/2007 erfolgt, um einem ortsansässigen Unternehmen die Standortverlagerung auf ein dringend benötigtes zusammenhängendes Baugrundstück im Bielefelder Süden zu ermöglichen (s. Bebauungsplan Nr. I/S 50, Rechtskraft 2008). In diesem Rahmen wurden insbesondere grundlegende Fragen der verkehrlichen Erschließung, der Entwässerung sowie des Immissionsschutzes für den gesamten Planbereich östlich der Senner Straße mit betrachtet. Der Gesamtbereich konnte jedoch zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit noch nicht entwickelt werden.

Nachdem es der BBVG gelungen ist, weitere Teilflächen in diesem gewerblichen Potenzialbereich östlich der Senner Straße zu erwerben, können für diesen Bereich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 68 nunmehr auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dringend benötigter baureifer Gewerbegrundstücke geschaffen werden. Die Stärkung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur sowie des Arbeitsplatzangebots vor Ort sind hierbei wesentliche Ziele der Planung. Angesichts der Bedarfslage sollen zum einen bereits im Stadtgebiet ansässigen Betrieben Erweiterungsoptionen eröffnet und zum anderen Ansiedlungsvorhaben neuer Firmen ermöglicht werden.

Angestrebt wird die Entwicklung eines qualitätsvollen Gewerbegebiets, das räumlich und funktional die Nutzungen und Betriebsstrukturen v. a. aus dem westlich benachbarten Gewerbegebiet im Bereich Fabrikstraße aufgreift und ergänzt. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung soll somit auf flexible Angebote für das produzierende und verarbeitende Handwerk/Gewerbe und auf hiermit in Verbindung stehende Nutzungen (z. B. Ingenieurdienstleistungen, Wartung/Instandhaltung) gelegt werden. Benötigt werden sowohl Flächenangebote für kleinere und mittlere Betriebe als auch einzelne etwas größere Grundstücke für mittelständische Unternehmen. Darüber hinaus sollen dem heute im Außenbereich gelegenen Gewerbebetrieb im Norden durch Einbeziehung in den Geltungsbereich eine langfristige Standortsicherung und Erweiterungsoptionen angeboten werden.

Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs sind neben der gewerblichen Entwicklung die nachbarlichen Belange (betrifft v. a. Immissionsschutz, Verkehr) zu berücksichtigen. Wichtig ist darüber hinaus die Gewährleistung einer sinnvollen und angemess-

senen landschaftlichen Einbindung der Flächen unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen wertvolleren Gehölzstrukturen sowie durch ergänzende Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zum freien Landschaftsraum.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Grundlage der vorliegenden Plankonzeption bildet die fortgeschriebene gesamträumliche Plankonzeption aus den Jahren 2006/2007 (s. o.). Der Bereich der Hofstelle steht heute für eine gewerbliche Folgenutzung zur Verfügung. Die im Plangebiet befindlichen beiden Wohnhäuser an der Senner Straße sollen im Zuge der Gebietsentwicklung überplant werden.

Nach dem heutigen Diskussionsstand basiert das vorgeschlagene weiterentwickelte Erschließungssystem auf einem Erschließungsring, der im Norden und Süden jeweils im Anschluss an die bereits vorhandenen Gewerbegrundstücke auf die Senner Straße geführt wird, so dass das Verkehrsaufkommen entsprechend verteilt werden kann. Für die Erschließung der rückwärtigen Flächen werden zwei Stichstraßen vorgesehen, die je nach später benötigten Grundstücksgrößen in der Länge ggf. auch variiert werden können. Der Gewerbebetrieb im Norden kann auch unter Berücksichtigung einer Erweiterungsoption nach Osten weiterhin über die bestehende Zufahrt an die Senner Straße angebunden werden. In Fortführung des südlichen Erschließungsschlags, der an den planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. I/S 50 gesicherten Anschluss an die Senner Straße anschließt, wird eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Osten Richtung Nordfeldweg für sinnvoll gehalten.

Insbesondere auch in Abhängigkeit von ggf. möglichen Erweiterungsabsichten des im südlich anschließenden Plangebiet Nr. I/S 50 angesiedelten Unternehmens sind alternative Anschlussoptionen an die Senner Straße im weiteren Verfahren zu prüfen. Diese und weitere Fragen der Erschließung sollen im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte abgestimmt werden.

Das im städtebaulichen Konzept vorgeschlagene Erschließungssystem ist so angelegt, dass überwiegend auf Flächenbedarfe von kleineren und mittleren Unternehmen aus Gewerbe und Handwerk reagiert werden kann. Vorgeschlagen werden hierfür Parzellengrößen i. W. zwischen 1.000 m² und 6.000 m². In Teilbereichen ist aber je nach Bedarf auch eine Entwicklung von größeren Baugrundstücken bis zu rund 15.000 m² (bei einer Zusammenlegung) möglich.

Die künftige Nutzungsgliederung im Plangebiet wird die Schutzbedürfnisse der umliegenden Nachbarschaften entsprechend aufgreifen. Nach den ersten Ergebnissen einer im Vorfeld des Planverfahrens erstellten schallgutachterlichen Prüfung eignen sich die Plangebietsflächen grundsätzlich für die Entwicklung im Rahmen eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO. In Teilbereichen kommt für eine immissionsschutzfachlich verträgliche Einbindung zu umliegenden Wohnnutzungen ggf. eine Abstufung mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) mit dem Störgrad eines Mischgebiets (= „nicht wesentlich störend“ im Sinne des § 6 BauNVO) in Frage. Die gebietsinterne Nutzungsgliederung ist im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung der fortzuschreibenden schalltechnischen Untersuchungen weiter zu konkretisieren.

Eine vom Geltungsbereich erfasste Wallhecke im Süden/Südosten soll ebenso wie Gehölzbestand im Bereich der Hofstelle möglichst weitgehend erhalten bleiben. Die vorhandenen Strukturen eignen sich hier sehr gut, um das künftige Gewerbegebiet gegenüber der freien Landschaft abschirmen zu können. Soweit möglich, soll auch in die nordwestlichen Gehölzstrukturen nicht eingegriffen werden. Einzelheiten sind nach Einmessung der Gehölze im Zuge des Planverfahrens weiter abzustimmen.

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A**

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S/68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“

- Abgrenzungsplan
- Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; April 2021

B

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S/68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“

- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Stand: Vorentwurf; April 2021