

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	28.11.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	10.12.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße/ Sennestadt, und 271. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche östlich des Gewerbegebietes Fuggerstraße“

- Stadtbezirk Sennestadt –

Aufstellungsbeschlüsse

Beschlüsse über die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt

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

Keine

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Sennestadt empfiehlt/ Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße/ Sennestadt“ für das Gebiet südlich der Fuggerstraße, westlich der Verler Straße und nördlich des Bahnhalt punkts Bielefeld-Sennestadt ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern (271. FNP-Änderung „Gemischte Baufläche östlich des Gewerbegebietes Fuggerstraße“).
3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die FNP-Änderung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen werden gemäß den in den Anlagen A und C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bebauungsplanverfahren beruht auf einer städtischen Initiative und wird somit durch die Stadt Bielefeld selbst erarbeitet. Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens auf den Haushalt der Stadt Bielefeld für z. B. erforderliche Gutachten und Fachplanungen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Geförderter Wohnungsbau:

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet handelt, in dem bereits jetzt Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht, wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren auf die Anwendung des Ratsbeschlusses vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus verzichtet. Überwiegend wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet und lediglich in einen untergeordneten Bereich, in dem sich im Bestand bereits heute zwei Gebäude befinden, ein Mischgebiet festgesetzt.

Baulandstrategie:

Das Instrument der Baulandstrategie kommt im Bebauungsplan Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ nicht zur Anwendung, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem bereits jetzt Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung sind im Bauleitplanverfahren auskömmlich zu betrachten.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1. und 2.

Aufgrund der allgemein anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Flächen im Stadtgebiet sowie insbesondere vor dem Hintergrund der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Bürogebäudes besteht auf der Fläche ein großes Entwicklungspotenzial. Um eine planungsrechtliche Steuerung im Sinne der städtischen Zielsetzungen hinsichtlich der Ausgestaltung von Gewerbeflächen vornehmen zu können und ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu gewährleisten, ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB gegeben. Die Entwicklung der bisher im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegenden Fläche kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß den in der Anlage B dargelegten Zielsetzungen gesteuert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den gewerblich geprägten Planbereich als Gewerbliche Baufläche dar, weitere Teilbereiche sind allerdings als Fläche für Wald und Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung der Planung wird somit auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 271. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 68.2 durchgeführt. Die Fläche des Plangebiets soll künftig als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Fläche für Wald dargestellt werden.

Zu 3.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 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.

Zu 4.

Die Planverfahren zur 271. FNP-Änderung und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68.2 erfolgen im Parallelverfahren. Daher ist gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung im Sinne der Abschichtungsregelung auf Ebene des Bebauungsplans durchzuführen. Der Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in der Anlage C dargestellt. Der daraus resultierende Umweltbericht und ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen werden im weiteren Verfahren zum Entwurfsbeschluss ausgearbeitet.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Um auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken reagieren zu können, ist die planungsrechtliche Sicherung gewerblicher Flächen und Steuerung von Nutzungen ein übergeordnetes Planungsziel der Stadt Bielefeld. Insbesondere die Stärkung und Entwicklung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Region sowie die Sicherung und Schaffung des Arbeitsplatzangebots vor Ort stehen dabei im Vordergrund. Innerhalb des Plangebietes besteht auf Grundlage des § 34 BauGB derzeit bereits Baurecht, sodass eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist, allerdings besteht auf Grund der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen sowie der hohen Auslastung des umliegenden Straßennetzes bzw. den Knotenpunkten ein Planerfordernis zur Steuerung der gewerblichen Nutzung auf der betreffenden Fläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ wird entsprechend das Ziel verfolgt, gewerbliche Flächen planungsrechtlich zu sichern und langfristig gezielt zu entwickeln.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Mischgebiets, welches im Übergang zwischen dem westlich angrenzenden Industriegebiet entlang der Fuggerstraße sowie der östlich anschließenden Wohnbebauung ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gewährleistet.

In diesem Zusammenhang sind die im Plangebiet vorhandenen wertvollen **Gehölz-/Waldstrukturen** zu erhalten, um eine sinnvolle und angemessene landschaftliche Einbindung der Flächen zu gewährleisten.

Insbesondere vor dem Hintergrund nachbarliche Belange der Wohnnutzungen zu wahren sowie die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes beizubehalten, wird die Festsetzung eines **eingeschränkten Gewerbegebiets (GE(e))** getroffen, um lärm- und verkehrsarmen gewerblichen Nutzungen auf der Fläche den Vorrang zu gewähren. Der östliche Teilbereich, der im Bestand eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen aufweist, wird bestandsorientiert als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung soll somit auf Angeboten für das produzierende und verarbeitende Handwerk/ Gewerbe und auf hiermit in Verbindung stehende Nutzungen (z. B. handwerksnahe Dienstleistungsbetriebe, Wartung/Instandhaltung) gelegt werden.

Beigeordneter

Bielefeld, den

Moss

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****271. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Gemischte Baufläche östlich des Gewerbegebietes
Fuggerstraße“**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Planungsstand: Vorentwurf, September 2024

B**Bebauungsplan Nummer 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße,
Verler Straße / Sennestadt“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Stand: Vorentwurf; September 2024

C**Bebauungsplan Nummer 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße,
Verler Straße / Sennestadt“**

- **Umfang und Detaillierungsgrad der
Umweltprüfung**

Stand: Vorentwurf; September 2024