

Anlage

A

271. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Gemischte Baufläche östlich des Gewerbegebietes Fuggerstraße“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

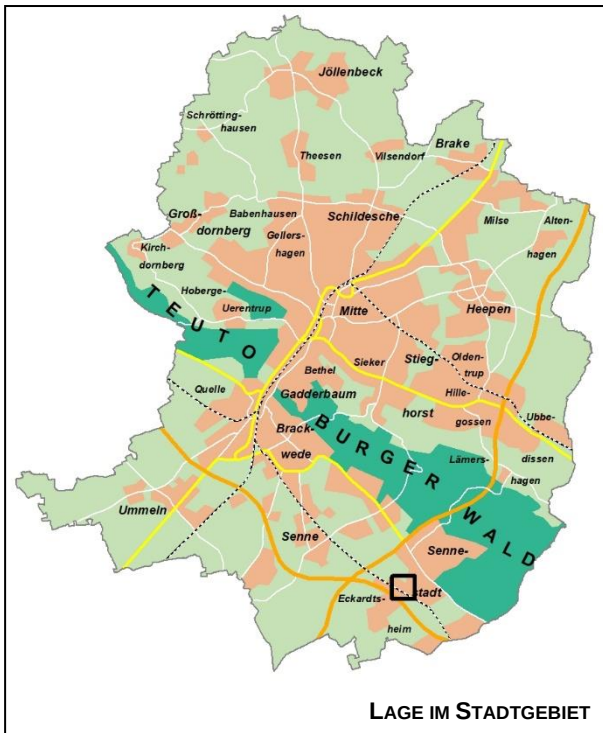
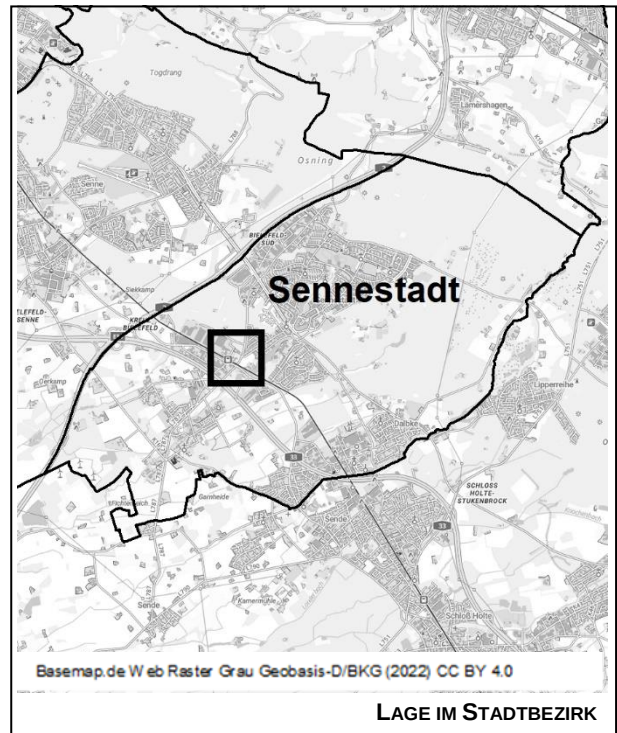
Planungsstand: Vorentwurf, September 2024

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

271. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Gemischte Baufläche östlich des Gewerbegebietes Fuggerstraße“

Vorentwurf



Begründung zur 271. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Sennestadt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt im Bereich südlich der Fuggerstraße, westlich der Verler Straße, nördlich der Bahnflächen der Trasse Bielefeld-Paderborn und östlich des Bebauungsplanes Nr. I/St 49 „Logistik Park Fuggerstraße“ eine hinsichtlich des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen städtebaulich verträgliche Erweiterung des Gewerbebestands Fuggerstraße um ca. 7,7 ha.

Das im o. a. Bebauungsplan festzusetzende Gewerbegebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Lediglich für das festzusetzende Mischgebiet im angrenzenden Bereich ist eine Änderung des FNP erforderlich von heute „Landwirtschaftliche Fläche“ in „Gemischte Baufläche“, die mit der 271. Änderung parallel zur Neuaufstellung des o. a. Bebauungsplanes erfolgen soll.

Planungsanlass und Planungsziel

Im Bereich der Fuggerstraße wurde im Jahr 2017 der Bebauungsplan Nr. I/St 49 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Revitalisierung des alten Gewerbebestandes und für eine Umstrukturierung zum „Logistik-Park-Fuggerstraße“ einschließlich des Baus neuer Lagerkomplexe zu schaffen. Die sich östlich anschließenden -ebenfalls überwiegend gewerblich genutzten- Flurstücke entlang der Verler Straße wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Bielefeld ist die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes, um auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken reagieren zu können. 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 des o. a. Bebauungsplans 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 der übergeordneten Infrastrukturen ein Planerfordernis zur Steuerung der gewerblichen Nutzung auf der betreffenden Fläche. Mit der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes wird entsprechend das Ziel verfolgt, gewerbliche Flächen planungsrechtlich zu sichern und langfristig gezielt zu entwickeln. Angestrebt wird die Entwicklung eines Gewerbe- und 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 sowie der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes Rechnung trägt.

Ziel der 271. Änderung des FNP ist es, parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes mit der Änderung von heute „Landwirtschaftliche Fläche“ in künftig „Gemischte Baufläche“ die Art der Bodennutzung an die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) wird die Stadt Bielefeld als Oberzentrum eingestuft. Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraumes. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

In dem seit April 2024 wirksamen Regionalplan OWL ist der bestehende gewerbliche Standort entlang der Fuggerstraße als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und die vorhandene Gehölzstruktur im Norden als Waldbereich mit der überlagernden Darstellung zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung festgelegt. Östlich des Plangebietes auf der östlichen Straßenseite der Verler Straße grenzt Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an. Gemäß textlichem Ziel S 5 sind GIB vorrangig emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben vorbehalten. Nur ausnahmsweise dürfen auch gewerbliche Nutzungen mit geringerem Störungspotential geplant werden, soweit aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes zu benachbarten vorhandenen oder geplanten Nutzungen, eine Ausweisung für industrielle Nutzungen nicht möglich ist.

Insgesamt dient der Gewerbestandort mit der im o. a. Bebauungsplan Nr. I/St 49 erfolgten Festsetzung als „Industriegebiet“ und der daraufhin erfolgten Umstrukturierung zu einem Logistik-Park heute überwiegend emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben.

Grundsätzlich ist auch das Plangebiet aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung und der Lage in einem großflächigen Gewerbe- bzw. Industriegebiet für gewerbliche Nutzungen geeignet, allerdings sind insbesondere bei gewerblichen Nutzungen die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des gesamten Siedlungsbereichs kann nur erfolgen, wenn der überwiegend bebaute Bereich zwischen Fuggerstraße und Verler Straße im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene gesteuert wird. Insbesondere vor dem Hintergrund, nachbarliche Belange der Wohnnutzungen zu wahren sowie der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes Rechnung zu tragen, wird im o. a. Bebauungsplan die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GE(e)) mit Ausschluss von verkehrs- und lärmintensiven Nutzungen getroffen.

Ziel der Stadt Bielefeld ist es grundsätzlich, die nur begrenzt verfügbaren gewerblichen Flächenpotenziale möglichst effektiv und primär für produzierende und verarbeitende Betriebe sowie vergleichbare Nutzungen zu entwickeln. Im Sinne der bedarfsgerechten und flächensparenden Entwicklung erfolgt vorliegend die bauleitplanerische Umsetzung von GIB-Flächen auf Grundlage des bestehenden Bedarfs an weiteren Gewerbeflächen im direkten Anschluss an den bereits erschlossenen und entwickelten gewerblich geprägten Bereich entlang der Fuggerstraße. Die bestehenden Waldbereiche sollen erhalten bleiben, sodass im Ergebnis keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung erkennbar sind.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die äußere Erschließung der zentralen Gewerbegebietserweiterung ist analog zum vorhandenen Gewerbegebiet über die Fuggerstraße vorgesehen. Über die Verler Straße ist der Anschluss des Gewerbebestandes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben, darüber können auch die Anschlussstellen der A 2 und der A 33 erreicht werden.

Die östliche Gewerbefläche ist im Bestand in Richtung Osten von der Verler Straße aus erschlossen, kann zukünftig in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten und Eigentumsverhältnissen weiterhin über die Verler Straße aber auch über die Fuggerstraße erschlossen werden. Das im o. a. Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet ist im Bestand ebenfalls in Richtung Osten von der Verler Straße aus erschlossen.

Die **ÖPNV-Erschließung** des Planbereiches erfolgt über die Buslinien 46 (Richtung Senne-stadt Bahnhof und Stukenbrock) und 47 (Richtung Sennestadt Bahnhof und Schloß Holte Bahnhof) an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Die Bushaltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich Fuggerstraße / Verler Straße jeweils auf der östlichen und der westlichen Straßenseite der Verler Straße. In der Mitte der Verler Straße befindet sich eine Querungshilfe. Südlich des Plangebietes befindet sich an der Krackser Straße in ca. 600 m fußläufiger Entfernung zur Kreuzung Fuggerstraße / Verler Straße der Bahnhof Sennestadt mit Anbindung an das Regionalbahnnetz der Regionalbahnlinie RB 74 (Senne-Bahn). Diese verkehrt montags bis freitags von etwa 5:30-9:00 Uhr und 13:00-20:00 Uhr im Halbstundentakt und in den restlichen Betriebszeiten im Stundentakt.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind große Teile des Bebauungsplangebietes, im Wesentlichen die bereits zum aktuellen Zeitpunkt gewerblich genutzten Flächen, als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der nordöstliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird als „Fläche für Wald“ ausgewiesen und ist Bestandteil einer sich nach Norden großflächig fortsetzenden „Fläche für Wald“. Zwischen der „Gewerblichen Baufläche“ und der Verler Straße, welche als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (Straßennetz I. und II. Ordnung) dargestellt ist, ist im Südosten des Bebauungsplangebietes eine weitere „Fläche für Wald“ dargestellt. Weiterhin sind hier zwei Teilflächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, faktisch handelt es sich hierbei allerdings um bereits bebaute Flächen. Lediglich für das hier im o. a. Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet ist eine Änderung des FNP erforderlich von heute „Landwirtschaftliche Fläche“ in „Gemischte Baufläche“. Bei den übrigen Änderungen handelt es sich lediglich um Anpassungen an die tatsächliche Bodennutzung.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen FNP-Änderung gehen aus dem beigegeführten FNP-Ausschnitt hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
„Landwirtschaftliche Fläche“	0,74 ha	0,00 ha
„Flächen für Wald“	0,75 ha	0,73 ha
„Gemischte Baufläche“	0,00 ha	0,61 ha
„Gewerbliche Baufläche“	0,00 ha	0,13 ha
Gesamt	1,49 ha	1,49 ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen und bilden einen gesonderten Teil der Begründung.

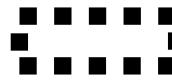
In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des FNP erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum verbindlichen Bauleitplan zu verweisen. Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erarbeitet und den Planunterlagen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung des o. a. Bebauungsplanes beigelegt.

Hinweise

Die 271. FNP-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum FNP ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

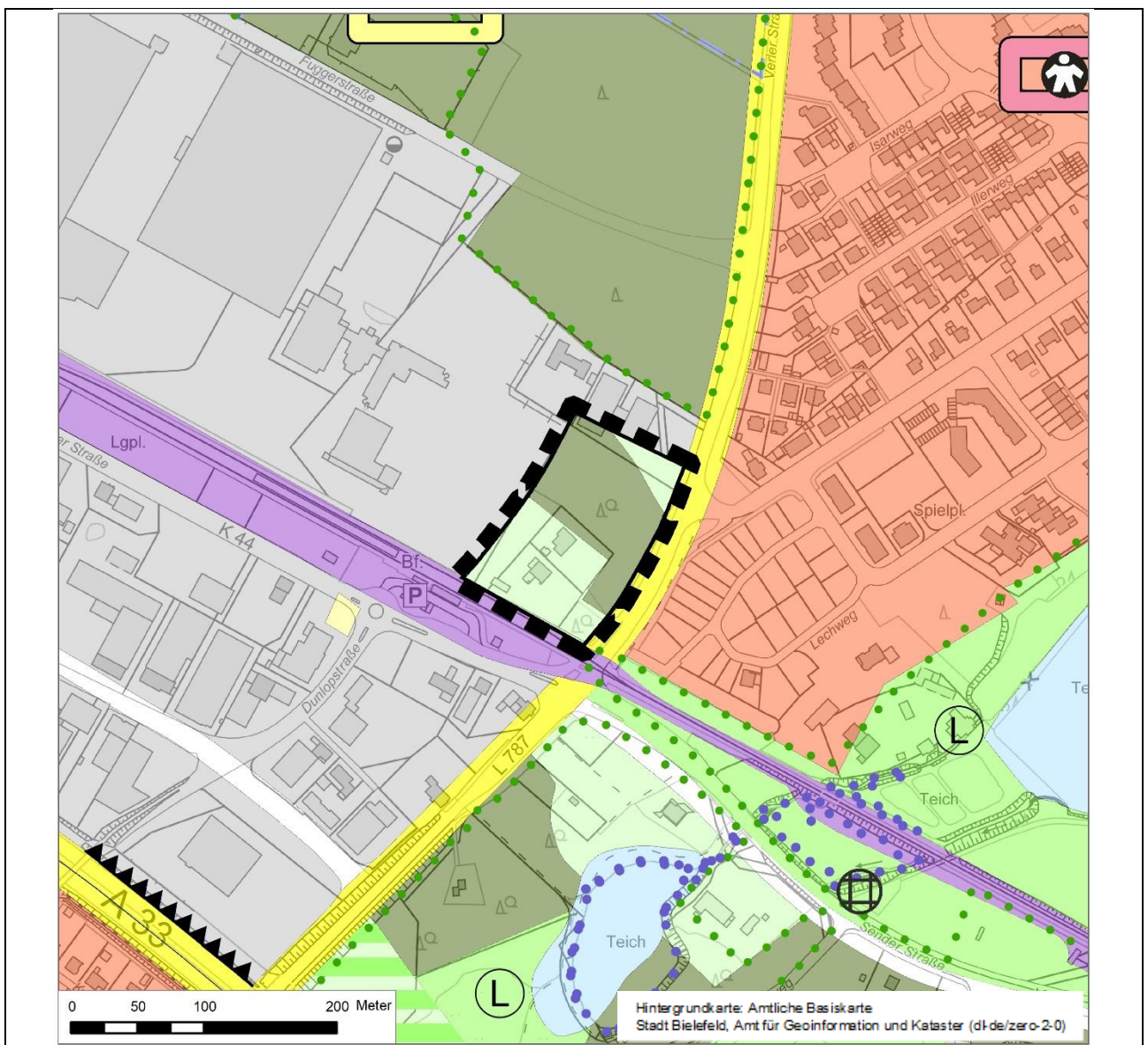
STADT BIELEFELD**271.
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

Gemischte Baufläche östlich des
Gewerbegebietes Fuggerstraße....

PLANBLATT 1**WIRKSAME FASSUNG****TEILPLAN FLÄCHEN**

Geltungsbereich
der 271. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

271.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

PLANBLATT 3

ZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
	Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
	Trassenverlauf unbestimmt
	Bahnanlage
	Stadtbahn mit Station
	Flächen für den ruhenden Verkehr
	Grünflächen
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
	Landwirtschaftliche Flächen
	Flächen für Wald
	Naturbestimmte Flächen
	Wasserflächen
	Fließgewässer
	Bodenschätze
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung
hinsichtlich
Nutzungs-
beschränkung
Immissionsschutz
beachten

Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zweckbestimmungen

	von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel
	Universität
	Hochschuleinrichtung
	Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
	Dienstleistungseinrichtung
	Sonstiges Sondergebiet
	Konzentrationszone Windenergie
	Verkehrssicherheitszentrum
	Wochenendhausgebiet
	Campingplatz
	Messe, Ausstellung, Beherbergung
	Wohnen in kulturlandschafts- prägender Hofanlage
	Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
	Großflächiger Großhandel
	Warenhaus
	Möbelmarkt / Einrichtungshaus
	Baumarkt
	Gartencenter
	Post
	Verwaltung
	Polizei
	Feuerwehr
	Krankenhaus
	Kindergarten
	Schule
	Jugendeinrichtung
	Fürsorgeeinrichtung
	Alteinrichtung
	Kirchliche Einrichtung
	Kulturelle Einrichtung
	Sporthalle
	Hallenbad
	Freizeiteinrichtung
	Forstamt
	Freibad
	Parkanlage
	naturbelassenes Grün
	Kleingärten
	Friedhof
	Golfplatz
	Sportanlage
	Landeplatz Windelsbleiche
	Parkfläche
	Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

	Sanierungsgebiet nach BauGB
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Überschwemmungsgebiet
	Hochwasserabflussgrenze
	Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
	Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung