Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 30.01.2025, 51- 3234

Drucksachen-Nr.

9450/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	20.02.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.02.2025	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.03.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet südlich der Fuggerstraße, westlich der Verler Straße und nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Paderborn (Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“)

- Stadtbezirk Sennestadt -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Sennestadt und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen / Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet südlich der Fuggerstraße, westlich der Verler Straße und nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Paderborn (Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“) wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes vorgenommene Eintragung (schwarz gestrichelte Linie) verbindlich.

Sachverhalt:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat, nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretung Sennestadt, in seiner Sitzung am 10. Dezember 2024 die Aufstellungsbeschlüsse des Bebauungsplans Nr. 68.2 sowie der 271. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Im Planbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ besteht gegenwärtig Baurecht nach § 34 BauGB. 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, wird der Bebauungsplan Nr. 68.2 aufgestellt.

Übergeordnetes Planungsziel ist die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes. Aufgrund der allgemein anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Flächen im Stadtgebiet sowie insbesondere vor dem Hintergrund der Nutzungsaufgabe eines ehemaligen Bürogebäudes besteht auf der Fläche ein großes Entwicklungspotenzial. Insbesondere die Stärkung und Entwicklung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Region sowie die Sicherung und Schaffung des Arbeitsplatzangebots vor Ort stehen dabei im Vordergrund. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 wird das Ziel verfolgt, gewerbliche Flächen planungsrechtlich zu sichern und langfristig gezielt qualitativ zu entwickeln. Somit soll eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Standortes gesteuert werden, welche die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der umliegenden Verkehrsknotenpunkte gewährleistet sowie die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung würdigt. Auch sind die im Plangebiet vorhandenen wertvollen Gehölz-/ Waldstrukturen zu erhalten, um eine sinnvolle und angemessene landschaftliche Einbindung der Flächen zu gewährleisten.

Um die angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bielefeld zu sichern und vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, um die Planung selbst und ihre Durchführung zu erleichtern und um erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen auszuschließen, ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 68.2 erforderlich.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

Anlagen:

1. Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre
2. Abgrenzungsplan der Veränderungssperre

Beigeordnete	Bielefeld, den
Koch	

Anlage 1:

Satzung

über die Anordnung einer Veränderungssperre

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist; und der §§ 7 und 41 Abs. 1 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) hat der Rat in seiner Sitzung am 06. März 2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2024 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ für das Gebiet südlich der Fuggerstraße, westlich der Verler Straße und nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Paderborn gefasst.

(2) Zur weiteren Sicherung der Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße / Sennestadt“ wird für dieses v. g. Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.

(3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Abgrenzungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, mit schwarz gestrichelter Linie umrandet.

(4) Diese Satzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 ortsüblich bekanntzumachen und gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB mit dem Abgrenzungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. In der Bekanntmachung ist darauf hinweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann.

§ 2

(1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

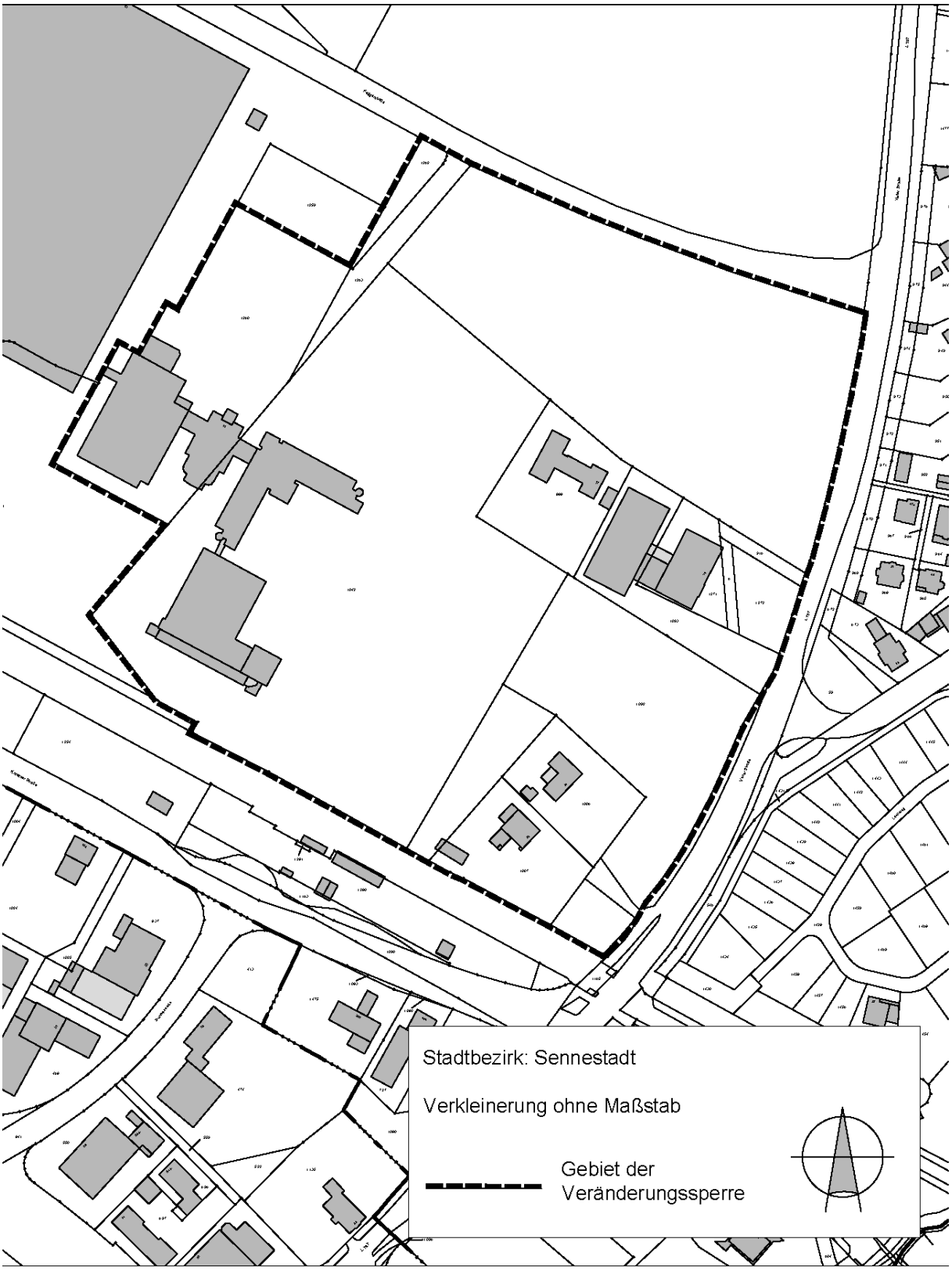
(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

(1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

(2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

Anlage 2:


Stadtbezirk: Sennestadt
Verkleinerung ohne Maßstab
Gebiet der Veränderungssperre