BEBAUUNGSPLAN NR. 45.2

„Gewerbegebiet zwischen der Heidsieker Heide und der Jöllenbecker Straße / Jöllenbeck“

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. **ALLGEMEINES**
2. **ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**
3. **PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
4. **PLANUNGSZIELE**
5. **BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
    - 5.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
    - 5.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
    - 5.3 ARTENSCHUTZ
    - 5.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
    - 5.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
    - 5.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ
6. **UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**
7. **VORLIEGENDE GUTACHTEN**

1. ALLGEMEINES

Im Stadtbezirk Jöllenbeck plant die Stadt Bielefeld die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf dem gewerblich vorgeprägten und bereits erschlossenen Standort zwischen der Straße Heidsieker Heide im Nordwesten und der Jöllenbecker Straße im Osten. In Randlage zum bestehenden Gewerbegebiet an der Heidsieker Heide ist ein entsprechendes Flächenpotenzial vorhanden, das im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und sich aufgrund der Vorprägung im Umfeld gut für eine gewerbliche Nutzung eignet. Das Plangebiet umfasst eine ca. 10,5 ha große, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen den bestehenden Straßen Heidsieker Heide und Jöllenbecker Straße sowie einem Waldstück im Süden.

Die gewerbliche Entwicklung im direkten Umfeld wurde bereits Ende der 1960er Jahre planungsrechtlich vorbereitet. Die Umsetzung begann im Laufe der 1970er Jahre. Die nun angestrebte Entwicklung der restlichen Fläche ist städtebaulich sinnvoll, um angesichts der insgesamt knappen Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet die vorhandenen Flächenpotenziale auszuschöpfen und eine angemessene Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Jöllenbeck mit einem geeigneten Gewerbemix zu ermöglichen. Grundlegendes Planungsziel ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Arrondierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen gemäß Flächennutzungsplan als Standortangebot für weitere gewerbliche Nutzungen. Geplant ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe.

Die Flächen im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen sind aufgrund ihrer Vorprägung und der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung und Entwicklung geeignet. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen können mitgenutzt und bei Bedarf erweitert werden. Im Sinne einer städtebaulich verträglichen gewerblichen Entwicklung der Flächen sind die Belange der Nachbarschaft, insbesondere hinsichtlich Immissionsschutz und Verkehr, zu prüfen.

Mit dem Bauleitplanverfahren wird vor allem das Ziel verfolgt, der nach wie vor andauernden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nachzukommen. Dazu sind im Aufstellungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Als Grundlage für die künftige bedarfsgerechte Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung hat die Stadt Bielefeld mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.06.2017 u.a. die Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose/ das Gewerbeflächenkonzept 2035 beschlossen. Darin wurde ein jährlicher Bedarf von ca. 11 bis 12 ha Bruttobauland im Prognosezeitraum bis 2035 ermittelt. Im Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss wurde am 17.04.2024 bereits ausführlich über die anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen berichtet (Drucksachen-Nr. 7826/2020-2025). Mit der Aktivierung von gewerblichen Reserveflächen geht die Verwaltung dem politischen Auftrag nach, Bemühungen zur Schaffung von Planungsrecht zu intensivieren (Drucksachen-Nr. 4050/2020-2025).

Angesichts der erheblichen Flächenknappheit ist die Entwicklung von Flächenpotenzialen von besonderer Bedeutung, um Unternehmen Entwicklungsperspektiven zu bieten und Abwanderungen zu verhindern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45.2 „Gewerbegebiet zwischen der Heidsieker Heide und der Jöllenbecker Straße / Jöllenbeck“ wird das Ziel verfolgt, den Standort an der Heidsieker Heide planungsrechtlich zu erweitern. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bielefeld in den vergangenen Jahren die Weiterentwicklung des Gewerbestandortes vorbereitet und Grunderwerbsverhandlungen geführt. Inzwischen befinden sich die Flächen im Eigentum der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG), so dass eine Umsetzung der Planung gesichert ist. Die Flächenentwicklung als Gewerbegebiet erfolgt gemäß Grundsatzbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ (Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020).

Es besteht ein Planungserfordernis, um die bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende Fläche entsprechend den dargelegten Zielen zu entwickeln. Auf der Grundlage der vorliegenden allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll für den Bebauungsplan Nr. 45.2 „Gewerbegebiet zwischen der Heidsieker Heide und der Jöllenbecker Straße / Jöllenbeck“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden, um das weitere Abwägungsmaterial zu sammeln. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungsschritte sind die Planinhalte im Laufe des Verfahrens weiter zu konkretisieren. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung sowie ggf. erforderliche Fachgutachten sind im Verfahren weiter abzustimmen.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Jöllenbeck zwischen den Ortsteilen Theesen und Jöllenbeck. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die östlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. II/J 14 angrenzende Fläche zwischen der Heidsieker Heide und der Jöllenbecker Straße. Zum Plangebiet gehören neben einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Teilfläche auch Teile einer Waldfläche im Süden des Plangebiets, die aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs in den Geltungsbereich einbezogen wurden.

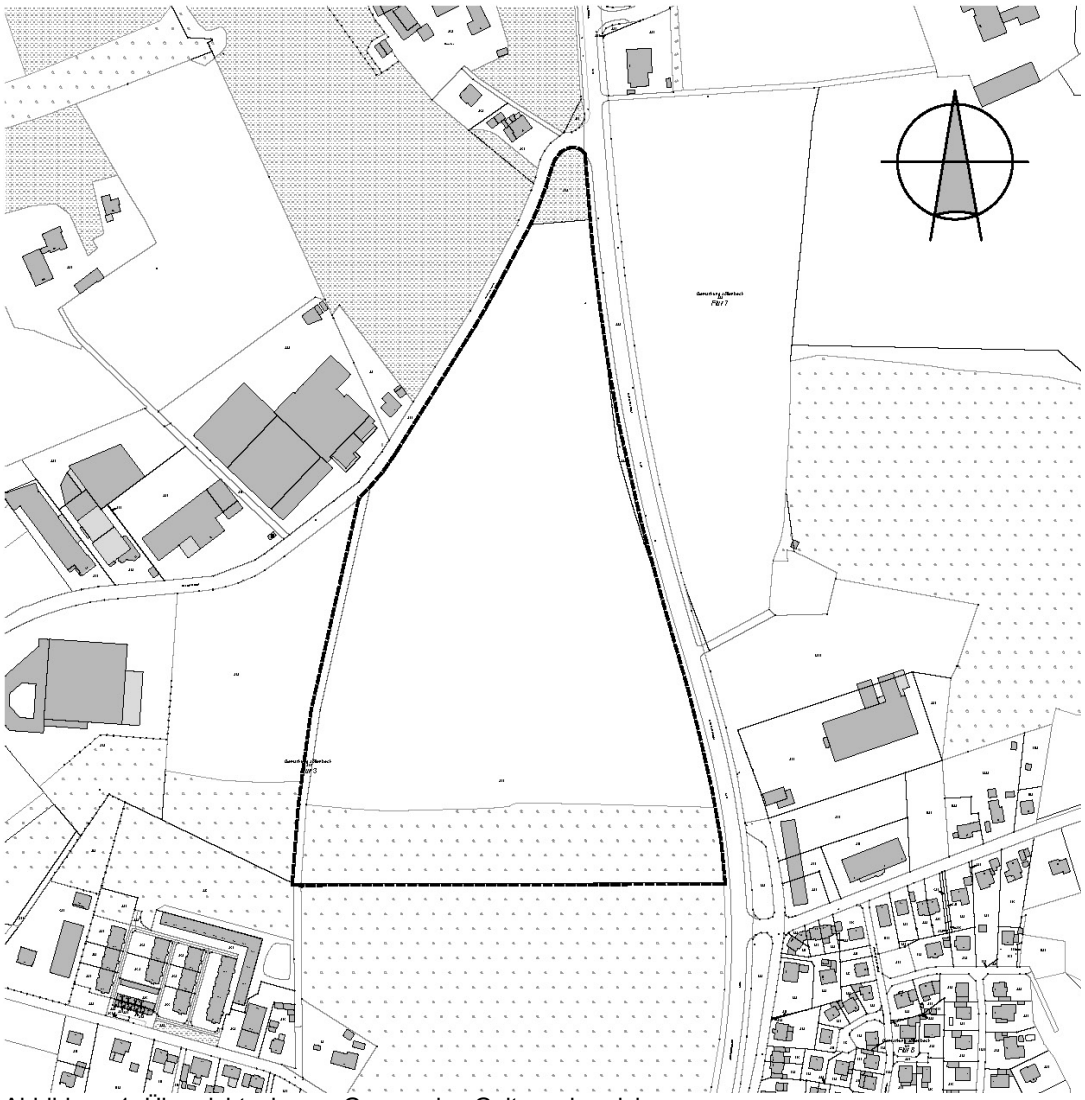

Abbildung 1: Übersichtsplan m. Grenze des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45.2 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreuzung Heidsieker Heide / Jöllenbecker Straße
- im Osten durch die Jöllenbecker Straße
- im Süden durch die Waldfläche nördlich des Schnatswegs und
- im Westen durch die Straße Heidsieker Heide sowie den Fußweg zwischen Heidsieker Heide und Schnatsweg.

Das Plangebiet umfasst rund 10,5 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan.

Topographie

Das Plangebiet weist insgesamt eindeutige Höhenunterschiede auf. Entlang der Jöllenbecker Straße fällt das Gelände von Norden nach Süden um etwa 10 m ab. In Ost-West-Richtung sind die Geländeunterschiede geringer. Von der Heidsieker Heide bzw. dem bestehenden Weg entlang der Plangebietsgrenze im Westen in östlicher Richtung zur Jöllenbecker Straße beträgt das Gefälle ca. 2 bis 3 m.

Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Weg, der von der Heidsieker Heide in den Wald führt. Der Weg wird von Bäumen gesäumt. An der Straße Heidsieker Heide befinden sich keine Bäume und Bepflanzungen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze an der Jöllenbecker Straße sind überwiegend Bäume bzw. Heckenstrukturen vorhanden. Südlich des Plangebietes liegt eine Waldfläche mit einem ca. 30 m breiten Waldsaum.

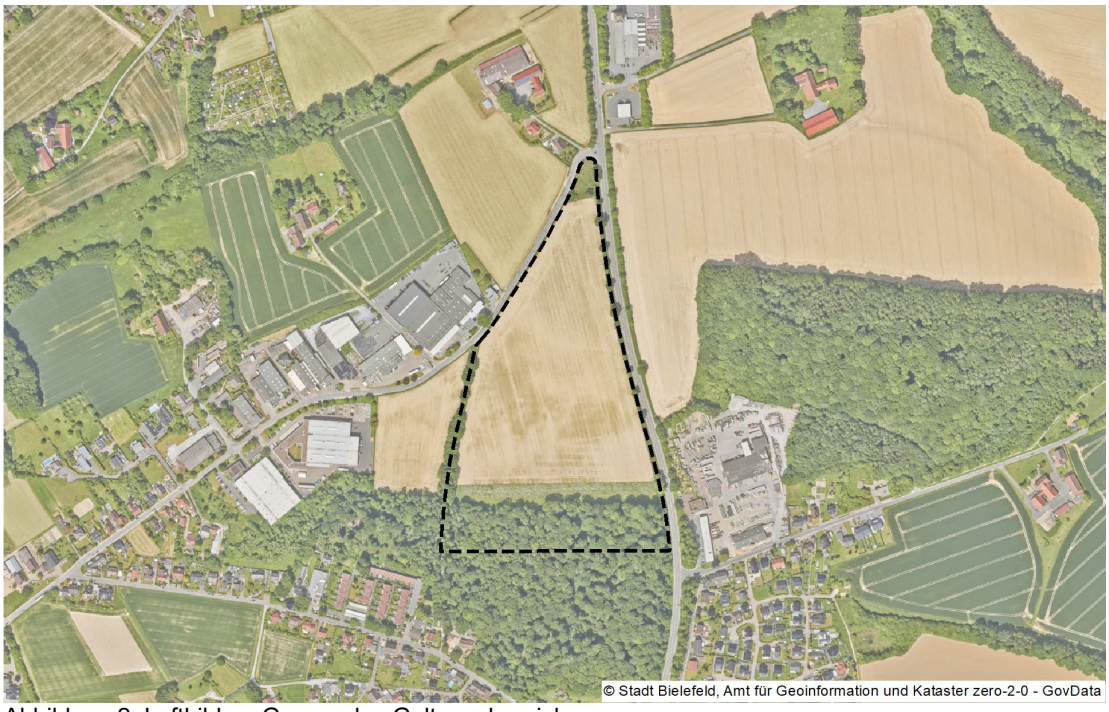

Abbildung 2: Luftbild m. Grenze des Geltungsbereichs

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar westlich grenzt eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an. Ansonsten ist im Westen entlang der Straße Heidsieker Heide eine gewerbliche Vorprägung vorhanden. Hier sind u.a. Betriebe aus den Bereichen Metallbau, Fenster- und Türenbau, Apparate- und Behälterbau, Aufzüge, aber auch Handwerksbetriebe ansässig. Das weitere städtebauliche Umfeld in südwestlicher Richtung ist überwiegend durch

Wohnnutzungen geprägt. Auch südlich des Waldes am Schnatsweg ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Hier befinden sich auch eine Fahrschule und ein Kindergarten. Im Nordwesten, weiter westlich der Gewerbenutzungen und östlich der Jöllenbecker Straße zeigen Hofstellen mit verschiedenen angrenzenden Gebäuden im Außenbereich sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen das typische Bild der Kulturlandschaft in der Region. Im Norden schließt sich nach landwirtschaftlich genutzten Flächen und straßenbegleitender Bebauung an der Jöllenbecker Straße (u.a. Kfz-Prüfstelle und Fachmarkt für Tier und Garten) der Siedlungsbereich von Jöllenbeck an. In südlicher Richtung befindet sich östlich der Jöllenbecker Straße zudem ein Betonsteinwerk. Weiter südlich schließt sich ein Wohngebiet an.

Verkehrlich ist das Plangebiet durch die Jöllenbecker Straße und Heidsieker Heide vorgeprägt. Die Straße Heidsieker Heide ist erst ab der Hausnummer 26 einseitig mit einem Gehweg ausgebaut.

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW ist die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß Regionalplan OWL liegt der bestehende Gewerbestandort entlang der Straße Heidsieker Heide sowie der östlich daran angrenzende nördliche Teil des Plangebietes im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der südliche Teil des Plangebietes ist als Waldbereich mit einer überlagernden Darstellung zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung festgelegt.

Die vorliegende Bauleitplanung zielt auf eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Heidsieker Heide ab. Die zu entwickelnde Fläche ist als gewerbliche Flächenreserve im FNP dargestellt und wird mit der vorliegenden Planung vorrangig zur Deckung des Bedarfs an Wirtschaftsflächen genutzt, gemäß dem Ziel S 11 des Regionalplans OWL. Laut Regionalplan OWL sind gewerbliche Nutzungen auf ASB-Flächen grundsätzlich zulässig, sofern sie wohnortverträglich ausgestaltet sind. Auch emittierende Gewerbebetriebe können untergebracht werden, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist (Ziel S 1 und Ziel S 11 Regionalplan OWL).

Die im Süden des Plangebietes vorhandene Gehölzstruktur und der festgelegte Waldbereich bleiben vollständig erhalten. Es werden keine naturschutzrechtlich relevanten oder ökologisch wertvollen Flächen beansprucht. Damit entspricht die Planung auch den landschafts- und naturschutzbezogenen Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Im Geltungsbereich des Plangebiets stellt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld den überwiegenden Teilbereich als Gewerbliche Baufläche dar. Der südliche Teilbereich ist im Bereich des Waldsaumes als Grünfläche und der Wald als Fläche für Wald dargestellt. Zudem wird in diesem Bereich nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet übernommen.

Das Planvorhaben zur Entwicklung eines Gewerbegebietes entspricht den Zielen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Freiraumdarstellungen werden in der

verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

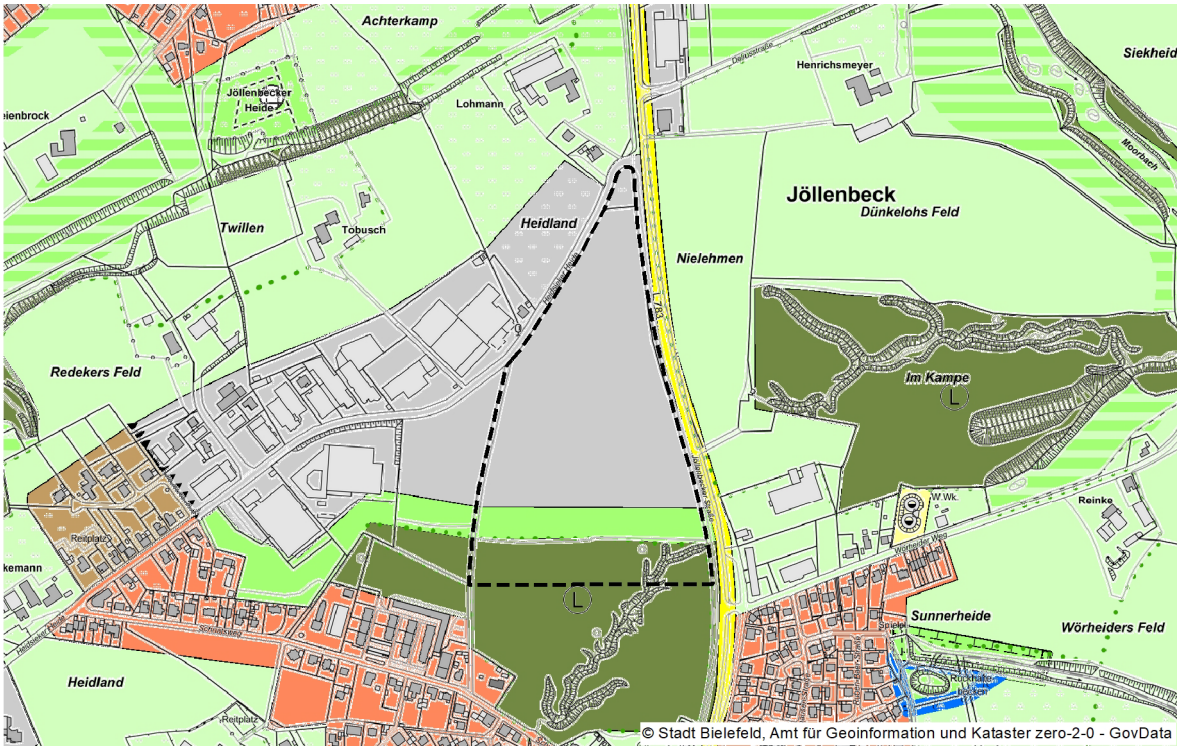

Abbildung 3: Flächennutzungsplan m. Grenze des Geltungsbereichs

Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage im Außenbereich derzeit von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Bielefeld-West der Stadt Bielefeld erfasst. Als Entwicklungsziel für den nördlichen, bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich formuliert der Landschaftsplan „temporäre Erhaltung bis zur Realisierung Bauleitplanung“. Damit steht die Bauleitplanung nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsplans.

Bei der Waldfläche im Süden des Plangebietes handelt es sich um ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Die bestehende Waldfläche soll erhalten bleiben, so dass keine Konflikte mit dem Naturschutzrecht erkennbar sind.

Weder im Plangebiet selbst noch in der näheren Umgebung befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Waldfläche im Süden des Plangebietes und daran anschließend ist im Biotopkataster (BK-3917-012) erfasst. Teilbereiche werden von Buchenmischwäldern bestockt, auf den stauwasserbeeinflussten Böden befinden sich moorbirkenreiche Wälder. Darüber hinaus ist im Bereich des Waldes der Verlauf des Horstheider Baches als gesetzlich geschütztes Biotop (BT-3917-205-9) verzeichnet.

Auf dem Grundstück Heidsieker Heide 28 außerhalb des Plangebietes befindet sich eine als Naturdenkmal ausgewiesene Eiche. Der Kronentraufbereich ragt teilweise in die Verkehrsfläche Heidsieker Heide hinein.

Bebauungsplan

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant, so dass es dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich. Entlang der Jöllenbecker Straße schließt sich im Norden ein bebauter Bereich an.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. II/J14 „Heidsieker Heide“. Dieser setzt westlich an das Plangebiet angrenzend ein Gewerbegebiet fest. Weiter westlich entlang der Heidsieker Heide befindet sich ein Bereich, der als Mischgebiet festgesetzt ist.

4. PLANUNGSZIELE

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Bielefeld ist die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes. Damit soll der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung getragen werden. Dabei stehen die Stärkung und Entwicklung der regionalen mittelständischen Wirtschaftsstruktur sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45.2 dient der planungsrechtlichen Entwicklung von Gewerbeflächen.

Die Fläche soll daher als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Planungsziel ist ausdrücklich die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe. Zur Sicherung der angestrebten Entwicklungsspielräume erfolgt die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im weiteren Planverfahren. Die Belange der Nachbarschaft, insbesondere hinsichtlich Immissionsschutz und Verkehr, sind im Sinne einer städtebaulich verträglichen gewerblichen Entwicklung der Flächen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist der Erhalt und ggf. die Ergänzung der in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen zur Sicherung einer sinnvollen und angemessenen landschaftlichen Einbindung der Flächen zu prüfen.

Für die Planungs- und Erschließungskonzeption sind folgende grundlegende Punkte relevant:

- Der Anschluss an bestehende Verkehrswege soll von Westen über die Straße Heidsieker Heide erfolgen. Hierüber besteht der Anschluss an die Jöllenbecker Straße und von dort an das übergeordnete Verkehrsnetz.
- Für die innere Erschließung der Gewerbeflächen ist voraussichtlich ein von der Heidsieker Heide in das Plangebiet abzweigender Erschließungsstich mit einer entsprechend bemessenen Wendeanlage erforderlich. Diese ist im Sinne einer möglichst flexiblen Vermarktung so zu verorten und zu dimensionieren, dass sich sinnvolle Flächengrößen und -zuschnitte für die Gewerbegrundstücke ergeben.
- Für die entwässerungstechnische Erschließung sind neue Kanäle und Anlagen umzusetzen. Voraussichtlich ist im Süden des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken notwendig. Größe und Ausgestaltung sind im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen.
- Entlang der Straßen Heidsieker Heide und Jöllenbecker Straße ist eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes durch Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Eine mögliche Trassenführung der Stadtbahn soll im Planverfahren mitgedacht werden und ein entsprechender Abstand zur Jöllenbecker Straße eingehalten werden. Eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes, z. B. entlang des Weges im Westen des Plangebietes, ist im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen. Auch Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

- Die im Süden des Plangebietes vorhandenen Waldflächen sollen aufgrund ihrer besonderen Klima- und Artenschutzfunktion entsprechend als Wald festgesetzt und somit gesichert werden. Innerhalb des Plangebietes soll ein angemessener Abstand zu den Wald- und Gehölzbeständen eingehalten und durch Anpflanzungen gesichert werden. Entsprechend soll geprüft werden, inwiefern der Waldsaum, der die Gewerbefläche vom Wald trennt, als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt werden kann. Dieser Teilbereich kann auch als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden. Die genauen Pflanzvorgaben sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen.

Abbildung 4: Strukturkonzept

5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

5.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte dienen zunächst der Abstimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Zusammenstellung des sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterials. Im weiteren Planverfahren wird auf dieser Grundlage der Umweltbericht erarbeitet.

5.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe durch die Erschließung und die gewerbliche Neubebauung vorbereitet. Diese sind entsprechend der Eingriffsregelung zu bilanzieren und nach dem Ergebnis der Abwägung naturschutzfachlich auszugleichen. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Grundlage des späteren Bebauungsplanentwurfes erstellt. Darauf aufbauend werden geeignete naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen mit den Fachbehörden abgestimmt.

5.3 ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Verfahren geprüft und abgestimmt. Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Einschätzung der Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu untersuchen, ob es zu einer unzulässigen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten kommen kann.

5.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere ist die Bodenversiegelung zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, der Wiedernutzbarmachung versiegelter und rekultivierter Flächen ist Vorrang einzuräumen. Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 Absatz 1 BBodSchG sind besonders zu schützen. Im weiteren Planverfahren wird auf die entsprechenden Aussagen der zuständigen Fachbehörden und Fachämter eingegangen.

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässerabschnitt des Horstheider Baches. Das Gewässer wird durch die Bauleitplanung jedoch nicht nachteilig berührt. Das Plangebiet selbst und auch die nähere Umgebung umfassen keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Die Starkregengefahrenkarte zeigt im Plangebiet keine großflächigen Auffälligkeiten.

5.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Eine Kampfmittelabfrage wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgen.

5.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Gemäß der stadtklimatischen Analyse aus dem Klimaanpassungskonzept (Stand 2021) wird in der Planungshinweiskarte Stadtklima für das Plangebiet der Hinweis gegeben, dass eine bauliche Entwicklung nicht zu empfehlen ist. Im weiteren Verfahren sind in enger Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt Maßnahmen zu entwickeln, die die Belange des Klimaschutzes

und der Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen, so dass eine Gewerbegebietsentwicklung möglich ist.

6. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Die BBVG als Vorhabenträger trägt die Kosten, die mit der Planung verbunden sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten. Mögliche finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Bielefeld, wie z.B. Folgekosten (z.B. Grünflächen, Kanäle), werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 45.2 wird als Bebauungsplan in einem Regelverfahren gemäß §§ 2 und 10 BauGB aufgestellt. Auf der Grundlage der vorliegenden allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss dient u. a. zur Absteckung des erforderlichen Untersuchungsrahmens für erforderliche Gutachten und sonstige Prüfungen.

7. VORLIEGENDE GUTACHTEN

Erforderliche Gutachten werden im weiteren Verfahren erarbeitet und zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Bielefeld, im Mai 2025
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31