Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 06.11.2026, 51-32 34

Drucksachen-Nr.

2354/2025-2030

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	03.12.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplan Verfahrenseinstellung für die Flächennutzungsplanänderung

Betroffene Produktgruppe

11.09.02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Für die Erstellung von Gutachten entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von 15.767,50 €.

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

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss:	28.11.2024	Ö 14	10.12.2024	Ö 33.1	8939/2020-2025

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Sennestadt empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. **Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68.2 wird um die östliche Teilfläche entlang der Verler Straße reduziert. Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die im Entwurf des Bebauungsplans eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.**

2. **Der Bebauungsplan Nr. 68.2 „Gewerbegebiet Fuggerstraße, Verler Straße/ Sennestadt“ für das Gebiet südlich der Fuggerstraße, westlich der Verler Straße und nördlich des Bahnhaltepunkts Bielefeld-Sennestadt wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.**

3. **Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen**

gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Vor Beginn der Veröffentlichungsfrist hat die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB mit den erforderlichen Angaben und Hinweisen zu erfolgen.

4. **Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.**

5. **Das Parallelverfahren zur 271. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Gemischte Baufläche östlich des Gewerbegebietes Fuggerstraße“ gemäß § 8 Absatz 3 BauGB wird eingestellt.**

Begründung:

Kurzübersicht der Planung

Aufstellungsbeschluss → frühzeitige Beteiligung → **Entwurfsbeschluss** → förmliche Beteiligung → Satzungsbeschluss



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)


Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Anwendung der Baulandstrategie ☐ Ja ☒ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

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. Aufgrund der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen sowie der hohen Auslastung des umliegenden Straßennetzes bzw. den Knotenpunkten besteht jedoch das Erfordernis, die Art und Intensität der zulässigen Nutzungen bauleitplanerisch zu steuern. Ziel ist es, Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Standortes sicherzustellen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert. Ursprünglich war zum Aufstellungsbeschluss vorgesehen, die östlich angrenzenden Wohn- und Gewerbegrundstücke aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs ebenfalls mit in den Geltungsbereich einzubeziehen. Das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht insbesondere für das Grundstück Fuggerstraße 11. Aufgrund des bestehenden Leerstandes sowie der vorhandenen Entwicklungspotenziale soll die zukünftige gewerbliche Nutzung an diesem Standort planungsrechtlich gesteuert werden, um

Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden. Die östlich angrenzenden Wohn- und Gewerbegrundstücke sowie das Waldstück im Bereich der Verler Straße waren ursprünglich ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommen worden, um die vorhandene Nutzungsstruktur umfassend zu berücksichtigen und städtebaulich zu sichern. Im Laufe des Verfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass die angestrebten Planungsziele auch mit einem verkleinerten Geltungsbereich erreicht werden können, da aufgrund des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes keine Immissionskonflikte zu den benachbarten Nutzungen entstehen. Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen weiterhin eine Konfliktbewältigung zwischen gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Wohnbebauung sowie eine gezielte Steuerung der gewerblichen Entwicklung.

Darüber hinaus wurde auch für das im Eckbereich der Fuggerstraße und Verler Straße gelegene Waldstück kein Planerfordernis mehr gesehen, weil es innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes liegt. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Da sich die ursprünglich geplante 271. Flächennutzungsplanänderung ausschließlich auf die nun aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Flächen bezog, entfällt hierfür das planerische Erfordernis. Das Änderungsverfahren wird daher eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen erarbeitet.

Im Anschluss an den vorliegenden Beschluss soll die Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden. Dabei wird der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Anhaltspunkte, die eine längere Veröffentlichung erfordern, sind nicht ersichtlich. Der Ort und die Dauer der Auslegung werden vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen
- Begründung
- Umweltbericht
- Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung

Beigeordnete	
gez. Koch	