

243. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Wohnen und Mischnutzung ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Baugesetzbuch zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

1. Planungsziele

Mit der 243. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beabsichtigt die Stadt Bielefeld auf der Fläche der ehemaligen Lohmann-Werke im Stadtbezirk Mitte die Weiterentwicklung einer Wohn- bzw. gemischten Folgenutzung für einen aufgegebenen Gewerbestandort. Dafür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, die im zeitlichen Zusammenhang zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 4 / 60.00 "Ehemalige Lohmannwerke Königsbrügge" erfolgen soll. Zur Anpassung der Art der Bodennutzung an die realen Gegebenheiten geht der Geltungsbereich der FNP-Änderung über den des o. a. Bebauungsplanes hinaus und umfasst die gesamte im FNP bisher als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche zwischen der Detmolder Straße im Süden, der Prießallee im Westen, der Straße Am Tempel im Norden und der Königsbrügge im Osten.

Ziel der 243. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, zusammen mit der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes die Planungsgrundlagen für eine städtebaulich angemessene Weiterentwicklung des ehemaligen Betriebsstandortes zu schaffen und die Art der Bodennutzung an die realen Gegebenheiten und heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Da auch die über den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes angrenzenden Bereiche bereits heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, soll die im wirksamen FNP dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ insgesamt geändert und dieser Bereich künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten gemischten Nutzungsstruktur entlang der Detmolder Straße soll lediglich in einem Streifen parallel zur Detmolder Straße künftig die Darstellung als „Gemischte Baufläche“ erfolgen.

Übergeordnete planerische Zielsetzung ist die Schaffung einer angemessenen Wohnfolgenutzung für den aufgegebenen Gewerbestandort mit maßvoller Verdichtung als Fortführung der bereits im Plangebiet bestehenden Wohn- und Wohnfolgebebauung. Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2016 sowie im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbarometer 2017 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben.

Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es, die vorliegende Fläche als zentrumsnahes Wohngebiet mit sehr guter ÖPNV-Anbindung weiterzuentwickeln. Eine gewerbliche Folgenutzung oder eine andere Sondernutzung wie Einzelhandel oder Freizeitnutzungen wären an diesem Standort aufgrund der Wohnnachbarschaft und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten nicht sinnvoll.

Mit der Planung wird ein brachgefallener gewerblicher Betriebsstandort im Sinne eines sorgsameren Umgangs mit Grund und Bodens weiter-/folgegenutzt. Somit findet eine städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch statt.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Stadt Bielefeld die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung angefragt, die mit Schreiben vom 07.12.2016 seitens der Bezirksregierung Detmold erklärt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Der vorliegende Umweltbericht geht im Ergebnis davon aus, dass die 243. Änderung des Flächennutzungsplans sich unter Berücksichtigung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes („Gewerbliche Baufläche“) nicht negativ auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen und die biologische Vielfalt auswirken wird. Durch die Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ und einer „Gemischten Baufläche“ werden gegenüber der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche“ mehr Grünstrukturen geschaffen und weniger Boden versiegelt. Dies wirkt sich geringfügig positiv auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen und die biologische Vielfalt aus.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten" sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich, da die weitest gehende Wiedernutzung eines bestehenden Gewerbestandortes geplant ist, mit dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen. Der bestehende Wohnungsflächenbedarf in der Stadt Bielefeld müsste alternativ im Außenbereich/ Freiraum realisiert werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.11.2016, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 06.10.2016, den Aufstellungsbeschluss für die 243. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 21.11.2016 bis zum 09.12.2016 zur Einsicht bereitgehalten und ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 29.11.2016 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Der Entwurfsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte – am 27.06.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Zeitraum vom 21.07.2017 bis einschließlich 30.08.2017. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen. Im Ergebnis haben die eingegangenen Anregungen zu keinen Änderungen des Entwurfes zur Flächennutzungsplanänderung geführt. Die von den städtischen Dienststellen und den Trägern öffentlicher Belange formulierten Hinweise zum Umweltbericht zur 243. Flächennutzungsplanänderung wurden dahinein übernommen.

4. Planentscheidung

Die Bauleitplanung ermöglicht planerisch die Folgenutzung eines aufgegebenen gewerblich genutzten Standorts. Vorbereitet wird die Fortführung der im Umfeld bereits vorhandenen Wohn- und Wohnfolgenutzungen durch eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung, um den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in Bielefeld zu decken.

Die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben sich mit den Anregungen sowie mit den planerischen Fragestellungen intensiv auseinandergesetzt und die jeweils verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Verwiesen wird hierzu auch auf die jeweiligen Beratungsvorlagen (s. o.) und Sitzungsniederschriften. Der Rat der Stadt Bielefeld hat insgesamt abschließend in seiner Sitzung am 05.07.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten und sich aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden (Drucksachen-Nr. 6712/2014-2020).

Auf Grundlage der zentralen Rahmenbedingungen und Planinhalte wird die Bauleitplanung für vertretbar und erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele gehalten. In den Begründungen der o. a. Bauleitpläne werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert.