

239. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Wohnen an der Loheide“

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

1. Planungsziele

Mit der 239. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beabsichtigt die Stadt Bielefeld auf einem ehemaligen Betriebsstandort eines Bielefelder Familienunternehmens zwischen der Straße „Loheide“ und der Engerschen Straße im Stadtteil Vilsendorf, Stadtbezirk Jöllenbeck, parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 8 "Wohnen an der Loheide" die planerischen Voraussetzungen einer städtebaulich angemessenen Wohnfolgenutzung für einen zu verlagernden Gewerbebetrieb zu schaffen.

Der Geltungsbereich der o. a. FNP-Änderung geht über den des Bebauungsplanes Nr. II/V 8 hinaus und umfasst den gesamten im FNP bisher als „gewerbliche Baufläche“ dargestellten Bereich zwischen Engerscher Straße und der Straße „Loheide“. Der Standort im Grenzbe-
reich der Stadtbezirke Jöllenbeck und Schildesche grenzt räumlich an den nördlichen Siedlungszusammenhang der Ortslage Schildesche an.

Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen mit schwieriger Erschließungssituation und an-
grenzender Wohnbebauung ist eine langfristige Sicherung und Entwicklung des Betriebs am heutigen Standort nur noch schwer umzusetzen. Das Unternehmen strebt vor diesem Hin-
tergrund die Verlagerung an einen besser geeigneten gewerblichen Standort im Stadtgebiet Bielefeld an. Auf dem Firmengelände soll als Folgenutzung eine den örtlichen Rahmenbe-
dingungen angepasste Entwicklung als Wohngebiet erfolgen.

Übergeordnete planerische Zielsetzung ist somit die Schaffung einer angemessenen Wohn-
folgenutzung für den zu verlagernden Gewerbebetrieb mit maßvoller Verdichtung als Fortfüh-
rung der bereits an der Loheide bestehenden Wohnbebauung und einer Verbesserung des
Angebots an unterschiedlichen Wohnformen in den Stadtbezirken Jöllenbeck und Schil-
desche. Eine (klein-)gewerbliche Folgenutzung oder eine andere Sondernutzung wie Einzel-
handel oder Freizeitnutzungen wären an diesem Standort aufgrund der Wohnnachbarschaft
und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten nicht sinnvoll. Mit der Planung wird
daneben der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bielefeld, der im
Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2016 sowie im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktba-
rometer 2017 beschrieben wird, Rechnung getragen.

Ein bestehender gewerblicher Betriebsstandort im Sinne eines sorgsam Umgang mit
Grund und Bodens weiter-/folgegenutzt. Somit findet eine städtebauliche Innenentwicklung
gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch statt.

Im wirksamen FNP der Stadt Bielefeld ist der Bereich zwischen „Loheide“ und Engerscher
Straße einschließlich der hier bereits vorhandenen Wohnbebauung und des Seniorenzent-
rums als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dieser Bereich soll künftig i. W. als „Wohnbau-
fläche“ dargestellt werden, die neben Wohngebäuden auch dem Wohnen zugeordnete Nut-
zungen umfasst.

Eine potentielle Nutzung der früheren Hofstelle am Standort „Loheide“ Nr. 35 als Seminar-/ Tagesstätte steht diesem Ziel nicht entgegen. Nur die mit dem Hotelbetrieb bestandene Fläche im Nordosten soll als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Bei dem Hotelbetrieb handelt es sich um eine mischgebietstypische Nutzung als Hotel und Gaststätte mit einem großen Veranstaltungsraum mit einer entsprechend dimensionierten Stellplatzanlage zur Engerschen Straße.

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 20.10.2015 seitens der Bezirksregierung Detmold erklärt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt wurden. Der Änderungsbereich der 239. Flächennutzungsplanänderung geht im Süden und Nordosten über den Bebauungsplan Nr. II/V 8 hinaus und umfasst den gesamten bisher als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellten Bereich. Daher wurde im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung ein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet. Soweit der räumliche Geltungsbereich der 239. Flächennutzungsplan-Änderung mit dem räumlichen Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes zusammenfällt, wird in dem Bereich gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

Der vorliegende Umweltbericht zur FNP-Änderung wie auch der Umweltbericht für den o. a. Bebauungsplan gehen im Ergebnis davon aus, dass die für den Änderungsbereich angestrebte Neuordnung keine wesentlichen Veränderungen für die örtliche Bestandssituation erwarten lässt und unter Berücksichtigung vorhandener Gegebenheiten im Vergleich zum Status quo keine erheblich negativen Umweltauswirkungen absehbar sind.

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, weil 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 zudem im Außenbereich/ Freiraum realisiert werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach Erörterung der Planungsziele und Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 18.06./27.08.2015 und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 08.09.2015 wurden die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 sowie zur 239. FNP-Änderung und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gefasst (Drucksachen-Nrn. 1571/2014-2020, 1791/2014-2020). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 27.01.2016 durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin sowie durch die Möglichkeit vom 18.01. - 05.02.2016 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 06.08.2015 - 17.09.2015 um Stellungnahme gebeten.

Nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Anregungen hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 28.06.2016 nach Vorberatung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 16.06.2016 den Bebauungsplan und die FNP-Änderung jeweils als Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen (Drucksachen-Nrn. 3298/2014-2020, 3298/2014-2020/1).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 22.07.2016 - 29.08.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2016 um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Anregungen haben zu keinen Änderungen des Entwurfs zur 238. Flächennutzungsplanänderung geführt.

4. Planentscheidung

Die Bauleitplanung ermöglicht planerisch die Folgenutzung eines bislang gewerblich genutzten Standorts, der aufgrund fehlender langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten verlagert werden soll. Vorbereitet wird die Fortführung der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnnutzungen durch eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung, um den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in Bielefeld zu decken.

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben sich mit den Anregungen sowie mit den planerischen Fragestellungen intensiv in ihren Sitzungen am 09.03.2017 sowie am 14.03.2017 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 23.03.2017 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. 4300/2014-2020).

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.