236. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“

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

1. Planungsziele

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Altenhagen. Aufgrund der wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes - Gemischte Baufläche auf einem Streifen entlang der Kafkastraße und daran anschließend Landwirtschaftliche Fläche - ist eine solche Nutzung nicht entwickelbar.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 15 „Nahversorger Kafkastraße/ Bröninghauser Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens geschaffen werden. Dafür wird eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ ausgewiesen.

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 sind.

Im Rahmen der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes wird 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).

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass sich im Wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Bodenversiegelung ergeben. Zukünftig wird das Grundstück zu etwa 75% versiegelt sein. Dies hat Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Der Eingriff ist nach dem Modell der Stadt Bielefeld bilanziert worden. Der durch den Eingriff entstehende Kompensationsbedarf beträgt 1.657 m². Der Ausgleich erfolgt über Flächen des stadteigenen Ökokontos „Beweidungsprojekt Johannisbachaue“ östlich des Obersees. Die betreffenden Flächen des Ökokontos werden dem Eingriff gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet, zudem erfolgt eine vertragliche Regelung. Ansonsten erfolgen durch die Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter nur geringe Umweltauswirkungen.

Die mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge des am 20. September 2012 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen „Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenhagen“ erfolgt. Im Ergebnis wurde die betreffende Fläche südlich der Kafkastraße und östlich der Bröninghauser Straße in städtebaulicher Hinsicht als besonders geeignet bewertet. Daneben sind auf Grund der Vorhabenbezogenheit der Planung keine Alternativen gegeben.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2014, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 27.11.2014, den Aufstellungsbeschluss für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“ und den Änderungsbeschluss zur 236. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ gefasst. Zusätzlich wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für beide Bauleitplanverfahren beschlossen.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 19.01. bis einschließlich 06.02.2015 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand nach Bekanntmachung vom 17.01.2015 am 27.01.2015 in der Turnhalle der Grundschule Altenhagen statt. Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Ergebnis haben die eingegangenen Anregungen zu keinen Änderungen des Vorentwurfs zur 236. Flächennutzungsplanänderung geführt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“ und der Entwurf zur 236. FNP-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ erarbeitet. Weiterhin wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Umweltbericht mit der Eingriffsbilanzierung als auch eine Artenschutzprüfung erarbeitet. Die Entwürfe wurden nach erfolgtem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses in seiner Sitzung am 23.06.2015, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 17.06.2015, gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.08.2015 bis zum 28.09.2015 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt. Die eingegangenen Anregungen haben zu keinen Änderungen des Entwurfs zur 236. Flächennutzungsplanänderung geführt.

4. Planentscheidung

Das Vorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Altenhagen. Im Jahre 2012 wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept für Altenhagen erarbeitet. Im Rahmen dieses Entwicklungskonzepts wurde ein Gutachten erstellt, um zu klären, wie sich die Nahversorgungssituation im Stadtteil verbessern ließe. Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde das Plangebiet als geeigneter Standort für einen Nahversorger identifiziert. Denkbar wären auch andere Flächen in Altenhagen-Mitte als Standort für den Nahversorger, das Plangebiet ist jedoch ohne Zweifel geeignet und steht aktuell zur Verfügung. Alternativstandorte, die besser geeignet sein könnten, sind nicht ersichtlich.

Insgesamt sind durch die Bauleitplanung, auch unter Beachtung und Umsetzung der vorliegenden Gutachten, der getroffenen Darstellungen und Festsetzungen sowie der geplanten Maßnahmen, keine negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu erwarten.