234. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche Gut Wittenbach“

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

1. Planungsziele

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, in dem Bereich einer kulturlandschaftsprägenden, ehemals landwirtschaftlich bewirtschafteten Hofstelle (heutige Bezeichnung „Gut Wittenbach“) zum Erhalt und zur nachhaltigen Sicherung eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudeensembles unter besonderer Würdigung der kulturlandschaftsprägenden Bedeutung planerisch zu ermöglichen.

Von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld wurde das Gebäudeensemble aufgrund seines besonderen Erscheinungsbildes und seiner Bedeutung im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Ensemble, eingestuft.

Ein privater Vorhabenträger plant nunmehr die Sanierung und den Umbau des Gebäudebestandes im „Gut Wittenbach“. Da eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr weiterverfolgt wird und die Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB nicht in Betracht kommt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle und verträgliche Nachnutzung der ehemaligen Hofanlage geschaffen werden. Das Bau- und Nutzungskonzept sieht die Sanierung und den Umbau des Gebäudebestandes zweier ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude zu einer hochwertigen Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten sowie die Umnutzung des ehemaligen Hühnerstalles zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses und eines Gartenpavillons sowie einer Tiefgarage vor.

Auf Grund der derzeit gegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eine solche Nutzung nicht entwickelbar. Mit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll deshalb der für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmende Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ dargestellt werden. Mit der 234. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ durchzuführen.

Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die Voraussetzungen zu schaffen, dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegenzuwirken und sie weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in ihrer Grundsubstanz zu erhalten. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht und das Entstehen einer zu befürchtenden Bauruine für eine unabsehbare Zeit verhindert werden. Dem Belang des Freiraumschutzes und dem städtebaulichen Ziel, landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen von einer Siedlungsentwicklung auszunehmen, wird entsprochen. Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer vorhandenen baulichen Anlage im Sinne einer zeitgemäßen und nachhaltigen Nachnutzung durch die Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. eines Sondergebietes im Bebauungsplan wird hier kein Siedlungssplitter im Außenbereich neu geschaffen. Vielmehr wird mit dem Erhalt der vorhandenen Hofstruktur ein Beitrag zur Sicherung der Kulturlandschaft geleistet.

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 234. 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).

Der vorliegende Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan geht im Ergebnis davon aus, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in der Summe so reduziert werden können, dass keine planungsrechtlichen Restriktionen hinsichtlich einer baulichen Entwicklung verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können darüber ebenfalls ausgeschlossen werden.

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 auf Grund der Vorhabenbezogenheit und Standortgebundenheit des Vorhabens keine Alternativen gegeben sind.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses am 29.04.2014 und der Bezirksvertretung Dornberg am 15.05.2014 wurden der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ und der Änderungsbeschluss für die 234. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. In den Sitzungen der Bezirksvertretung Dornberg am 25.09.2014 und des Stadtentwicklungsausschusses am 21.10.2014 wurde darüber hinaus beschlossen, dass die Schaffung des notwendigen Planungsrechtes im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen soll, da die zu treffenden städtebaulichen Festsetzungen und Regelungen damit ausschließlich auf die abgestimmte Vorhabenplanung ausgerichtet werden können. Zudem wurde in den genannten Sitzungen der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 03.11.2014 bis einschließlich 21.11.2014 durchgeführt. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung konnten in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Zudem wurde am 12.11.2014 im Sitzungssaal im Bürgerzentrum Dornberg eine öffentliche Unterrichtung mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung veranstaltet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 03.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 durchgeführt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Flächen-nutzungsplanänderung erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.03.2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg am 26.02.2015 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.03.2015 bis einschließlich 27.04.2015 und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden. Die eingegangenen Anregungen haben zu keinen Änderungen des Entwurfs zur 234. Flächennutzungsplanänderung geführt.

4. Planentscheidung

Für die Bauleitplanung besteht ein öffentliches Interesse mit dem wesentlichen Ziel, das Gebäudeensemble der ehemaligen Hofanlage mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung für den Landschaftsraum an diesem Standort zu erhalten. Mit der Bauleitplanung soll dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegengewirkt und das Ziel erfüllt werden, sie weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in ihrer Grundsubstanz zu erhalten. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht und das Entstehen einer zu befürchtenden Bauruine für eine unabsehbare Zeit verhindert werden.