227. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“

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

1. Planungsziele

Mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beabsichtigt die Stadt Bielefeld auf einer bislang zu Wohnzwecken genutzten ehemalige Hofstelle sowie auf angrenzenden Grün- und Freiflächen eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dafür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, die parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ erfolgen soll.

Ziel der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, zusammen mit der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes, die Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche und der Abschluss der Siedlungsentwicklung gegenüber der Landschaft. Das Plangebiet bildet bislang eine Lücke innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Jöllenbeck. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen sowie die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen qualifizieren den Standort als zukünftiges Wohngebiet.

Mit der Planung wird der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bielefeld, der im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2016 sowie im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbarometer 2017 beschrieben wird, Rechnung getragen.

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 03.12.2013 seitens der Bezirksregierung Detmold erklärt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Dazu wurden alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung, sowohl für den Geltungsbereich der 227. Flächennutzungsplanänderung, als auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in Bezug auf die Auswirkungen untersucht, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen als Wohnbauflächen ergeben, sollen weitestgehend im Plangebiet erfolgen. Es wurde ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 2.803 m² ermittelt. Davon können 2.465 m² als Wald - Strauchbetonte Waldmantelbepflanzung angesetzt werden. Der übrige, externe Kompensationsbedarf beläuft sich auf 338 m² und soll auf der externen, städtischen Ersatzfläche 039/002, Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Flurstück 1430, umgesetzt werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach dem Modifizierten Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung (Bielefelder Modell Bauleitplanung). Der Kompensationsbedarf errechnet sich anhand von ökologischen Verrechnungsmittelwerten (ö. V.), die den überplanten Biotoptypen zugeordnet werden.

Es wird hierdurch ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erreicht.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ wird auf die Bedarfssituation nach Wohnbauflächen überall im Stadtgebiet verwiesen. Auch wird die geplante Darstellung von „Wohnbaufläche“ in Bezug auf die umliegenden Nutzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die o. g. Ausführungen als städtebaulich sinnvoll betrachtet. Mit der geplanten 227. FNP-Änderung erfolgt eine Entwicklung des Raumes gemäß den Zielsetzungen des Regionalplanes.

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 Unterrichts- 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.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2013, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 05.09.2013, den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek“ sowie für die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage der in der Vorlage zum Vorentwurf dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 07.10.2013 bis zum 25.10.2013 zur Einsicht bereitgehalten und ein Unterrichts- und Erörterungstermin am 16.10.2013 durchgeführt. Weiterhin erfolgte auf Grundlage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption gemäß § 3 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 10.10.2013 bis einschließlich 20.11.2013.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Fragen, Anregungen und Hinweise zum Umweltbericht, Baustellen-, Begegnungs- und Durchgangsverkehr, zur Bauzeit, Verkehrssicherheit, Verkehrsführung, zu den vorgetragenen Belastungszahlen, zu Straßenschäden, Parkflächen und Kosten gestellt. Diese wurden im Rahmen des Erörterungstermins teilweise beantwortet. In der Veranstaltung unbeantwortete Fragen wurden als Prüfauftrag im Rahmen der Abwägung behandelt und schriftlich in der Vorlage beantwortet. Weiterhin sind mehrere schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die bereits die o.g. Themen beinhalteten. Diesen Anregungen wird teilweise gefolgt. Alle Details zur Behandlung der eingegangenen Anregungen sind der Anlage A zu entnehmen.

Weiterhin wurden Hinweise zur Entwässerung vorgebracht. Diese werden entsprechend in der Begründung aufgeführt. Von den Ver- und Entsorgungsträgern wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, Trassen für die verschiedenen Leitungen zu sichern. Hierzu wurde im Bereich der westlichen Flächen sowie im Bereich des Wendehammers, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Weiterhin haben die Behörden ergänzend Anregungen und Hinweise zur technischen und verkehrlichen Erschließung, Energieeffizienz, zum Spielflächenbedarf, Arten-, Boden- und Umweltschutz sowie zu Kosten- und Folgekosten vorgetragen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 27.06.2017 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 22.06.2017 den Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanaufstellung sowie die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Im Rahmen der Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 08.09.2017 - 09.10.2017, durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Jöllenbeck, zu informieren und weitere Stellungnahmen abzugeben. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2017 gebeten bis zum 19.10.2017 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Im Ergebnis haben die eingegangenen Anregungen zu keinen Änderungen des Entwurfes zur Flächennutzungsplanänderung geführt.

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 Jöllenbeck 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. 6689/2014-2020).

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.