

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

219. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klusstraße und Gartenstraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB Planungsstand: Abschließender Beschluss März/April 2015

Verfasser:

Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung, Rheda-Wiedenbrück,
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.5 PM und 600.3

1. Planungsziele

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe der Innenstadt Bielefelds. Er stellt einen Teil eines frühen Stadterweiterungsgebiets Bielefelds dar. Der Änderungsbereich umfasst die erste Bauzeile südwestlich der Detmolder Straße zwischen Klusstraße und Gartenstraße. Gebäude- und Nutzungsbestand entlang der Detmolder Straße als einer der zentralen Haupteinfahrtstraßen in das Stadtgebiet Bielefelds sind heterogen. Der Bereich ist durch gemischte Nutzungen, d.h. sowohl durch gewerbliche und freiberufliche Ansätze sowie durch Wohnnutzungen geprägt. Er ist heute nahezu vollständig bebaut. Der Änderungsbereich weist eine Größe von 1,8 ha auf.

Ziel der 219. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist es, die Planungsgrundlagen für eine angemessene und bestandsorientierte Weiterentwicklung des Gebiets zu schaffen und die Art der Bodennutzung an heutige städtebauliche Ziele und Gegebenheiten anzupassen. Zur Belebung und Attraktivierung des Straßenzugs sowohl als Arbeits- und Wohnstandort, aber auch zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung sollen die gemischten Nutzungsansätze gestärkt werden. Die bislang als „Wohnbauflächen“ dargestellten Flächen sollen daher im Zuge der 219. Änderung des FNP künftig als „Gemischte Bauflächen“ im FNP dargestellt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass parallel die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 2 erfolgt, wobei der Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich die im FNP bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellten Flächen in Richtung Promenade erfasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Umweltprüfung wurden neben der Nutzungskartierung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeholt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht für den Bebauungsplan erstellt bzw. fortgeschrieben, auf den in der 219. Änderung des FNP im Sinne der Abschichtung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB verwiesen wird.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Die Auswirkungen der 219. Änderung des FNP auf die einzelnen Schutzgüter sind insgesamt mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einer Nicht-Durchführung der Planung ergeben. Der Änderungsbereich ist weitgehend bebaut und genutzt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Änderungen, Neubauvorhaben etc. richtet sich bislang grundsätzlich nach § 34 BauGB. Durch die Änderung des FNP sowie durch die Ausweisung eines Mischgebiets auf Ebene des Bebauungsplans wird Planungssicherheit gerade auch in Bezug auf zulässige Nutzungen geschaffen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist insbesondere der bestehende Verkehr durch Straße und Stadtbahn auf der Detmolder Straße mit den dadurch verursachten Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe etc.) relevant. Im Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz getroffen. Durch die Änderung des FNP von einer „Wohnbaufläche“ in eine „Gemischte Baufläche“ wird eine verstärkt gewerbliche Nutzung in dem Bereich vorbereitet. Konflikte werden aufgrund der konkreten Ausweisung als Mischgebiet im Bebauungs-

plan - in dem das Wohnen ausgenommen in der Erdgeschosszone entlang der Detmolder Straße grundsätzlich auch zulässig ist - sowie vor dem Hintergrund der weitgehend realisierten Bebauung und Nutzung nicht gesehen.

Naturräumliche und sonstige umweltrelevante Auswirkungen der 219. Änderung des FNP sind darüber hinaus nicht zu erkennen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2 (2), 3 (1), 4 (1) BauGB

Die Einleitung des Planverfahrens sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB für die 219. Änderung des FNP „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klusstraße und Gartenstraße“ wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld nach vorangegangener im Juni 2011 im September 2011 beschlossen (Drucksachen-Nr. 2595/2009-2014 und /1). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte anschließend im November/Dezember 2011. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von Seiten der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Bedenken und Anregungen zur grundsätzlichen Plandarstellung und Standortwahl auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der 219. Änderung des FNP vorgetragen worden. Die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich ausschließlich auf die konkreten Vorgaben des Bebauungsplans.

b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Die Bezirksvertretung Mitte sowie der Stadtentwicklungsausschuss haben in ihren Sitzungen im Herbst 2014 (BV Mitte am 25.09.2014 und im Stadtentwicklungsausschuss am 21.10.2014) den Entwurf der 219. Änderung des FNP beraten sowie die Offenlage des Planentwurfs beschlossen (Drucksachen-Nr. 0224/2014-2020 und 2020/1). Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand anschließend in der Zeit vom 21.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von Seiten der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Bedenken und Anregungen zur grundsätzlichen Plandarstellung und Standortwahl der 219. Änderung des FNP vorgetragen worden.

4. Planentscheidung

Im Rahmen der 219. Änderung des FNP „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klusstraße und Gartenstraße“ soll der herausragenden strukturellen und städtebaulichen Bedeutung der Detmolder Straße einschließlich ihrer angrenzenden Gebäude und Nutzungen durch Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ Rechnung getragen werden. Gebäude- und Nutzungsstruktur sollen gemeinsam mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan weiterentwickelt werden.

Aus diesen Gründen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hat sich die Stadt Bielefeld somit für den Abschluss des Planverfahrens entschieden. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis weiter erläutert.