

A

240. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Naturschutzgebiet Strothbachwald“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße (heute: Gildemeisterstraße)" für das Teilgebiet Naturschutzgebiet Strothbachwald und einen Teilbereich der nördlich angrenzenden Fläche des Gewässers Strothbach und dessen Aue zwischen der Gildemeisterstraße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

Planungsstand: Entwurf April 2017

Allgemeines:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 12.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/St 24 für den Teilbereich des Geltungsbereiches des Naturschutzgebietes Strothbachwald aufzuheben. Durch diese Teilaufhebung soll Rechtsklarheit dahingehend geschaffen werden, dass hier der Status als Naturschutzgebiet maßgeblich ist. Zudem wurde u.a. beschlossen, dass der Strothbachwald im städtischen Eigentum verbleibt und gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes als Naturwald gepflegt wird, um die einzigartige Qualität dauerhaft zu sichern.

Hintergrund für diesen Beschluss war die abschließende Klarstellung der sich widersprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (Industriegebiet) und den Festsetzungen des Landschaftsplanes Bielefeld- Senne (Naturschutzgebiet).

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2015, nach vorhergehender Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt am 24.09.2015 den Änderungsbeschluss zur 240. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße" sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 25.01.- 12.02.2016 durchgeführt, die öffentliche Unterrichtung fand am 02.02.2016 statt.

Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

A.1		
Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	Schriftliche Stellungnahme vom 09.02.2016: Bezogen auf die damaligen Zusagen des damaligen Umweltdezernenten Enderele zur Anpassung des Bau- und Planungsrechts an die Festsetzungen des Landschaftsplan Senne wird darum gebeten, neben der Teilaufhebung des Bebauungsplanes für den Bereich des Strothbachwaldes auch die Landschaftsklammer Esselwald mit der A33 (Hülsenstrothbachaue) und das bestehende NSG im Bereich der Sender Straße und dem Lorbeerweg mit einzubeziehen.	Das Planungsziel ist ausschließlich die vom Rat der Stadt am 12.03.2015 beschlossene Teilaufhebung des betroffenen Bebauungsplanes und das damit einhergehende Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung wird daher nicht erweitert.
2	Schriftliche Stellungnahme vom 09.02.2016: Im Flächennutzungsplan soll der Bereich	Die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans sieht neben der Darstellung einer Waldfläche auch

	des Strothbachwalds nicht nur als Waldfläche sondern auch als Naturschutzgebiet festgesetzt werden. Ansonsten könne der Waldbestand im Eigentum der Stadt gegen eine Ersatzaufforstung geschlagen und doch als Industriefläche (Logistik) genutzt werden.	weiterhin die nachrichtliche Überlagerung mit der Darstellung des „Naturschutzgebietes Strothbachwald“ vor.
3	Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 02.02.2016: Es wird ein Schutz der Waldfläche durch Flächennutzungsplan und Landschaftsplan gefordert und ein umfassender Schutz des Waldes / der Altbäume gegen Beforstung (Naturwaldzelle, Altholzinsel und ein Forsteinrichtungswerk) angemahnt.	Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als Wald kann den Wald nicht direkt schützen, auch durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes kann das nicht wie gewünscht umgesetzt werden. Das diesbezügliche Rechtsinstrument ist der Landschaftsplan, der mit seiner Ausweisung als Naturschutzgebiet eine Bebauung verhindert. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes steht dieser nicht mehr im Widerspruch zum Landschaftsplan. Eine naturnahe Waldbewirtschaftung ist bereits im Landschaftsplan durch entsprechende forstliche Festsetzungen und Pflege- und Entwicklungsfestsetzungen verbindlich geregelt. Diese könnten bei einer Überarbeitung des Landschaftsplanes ggf. modifiziert werden. Da die Fläche im Eigentum der Stadt steht, ist derzeit eine Änderung des Landschaftsplanes nicht erforderlich. Der Rat hat zudem beschlossen, dass der Strothbachwald in städtischem Eigentum verbleibt und wie bisher vom Umweltbetrieb gemäß den Vorgaben des Landschaftsplans weiterhin wie bisher als Naturwald gepflegt wird. Aufgrund des bereits gegebenen, ausreichenden Schutzes ist eine Änderung des Landschaftsplanes, die sehr zeit- und arbeitsaufwendig ist, bei der Vielzahl an Aufgaben unter Berücksichtigung der Personalreduzierung schwierig.

A.2**Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH (Schreiben vom 21.01.2016) Die Planung wird aus Sicht der Wirtschaftsförderung und im Interesse des dort ansässigen Unternehmens abgelehnt. Bei einer Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit seiner Festsetzung der Fläche als Industriegebiet hätte hier ein großes Bielefelder Familienunternehmen dauerhaft Wachstum und wirtschaftliche Stabilität sichern können. Diese Entwicklung wird nun mit vollem Wissen um die Folgen für das Unternehmen an diesem Standort verhindert. Durch die Teilaufhebung gehen hier ein planerisch gesichertes Industriegebiet von ca. 3 ha verloren, ohne das im Stadtgebiet ein Äquivalent zur Verfügung gestellt wird. Zu den in der Vorlage genannten finanziellen Auswirkungen für die Stadt Bielefeld wird darauf hingewiesen, dass für die Stadt ein Einkommensverlust in Höhe von 1.885.000 € (2,9ha x 65,00€ - Richtwert-) bekannt ist. Zudem wird auf den für die Stadt Bielefeld wichtigen Verlust von Arbeitsplätzen und eine geringere Gewerbesteuer verwiesen.	Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 12.03.2015, nach vorhergehender intensiver Diskussion und Darlegung der einzelnen Argumente den Beschluss gefasst, dass zur Schaffung von Rechtsklarheit aufgrund der sich widersprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier: Industriegebiet) und des Landschaftsplanes (hier: Naturschutzgebiet) der Status als Naturschutzgebiet maßgeblich ist. Hierbei wurden auch die möglichen Folgen für das Unternehmen und den Bereich insgesamt aufgezeigt. Dieser Beschluss soll durch die Verwaltung mit der Teilaufhebung des betroffenen Bereiches umgesetzt werden. In der hier vorliegenden Beschlussvorlage wird darauf hingewiesen, dass der Stadt Bielefeld durch die Teilaufhebung keine Kosten entstehen. Durch die Teilaufhebung entstehen der Stadt Bielefeld aber Einkommensverluste durch die entgangenen Gewinne bei einer Veräußerung der städtischen Fläche. Das Flurstück 3841 (Gemarkung Sennestadt Flur 11) hat lt. Kataster eine Größe von 31.511 m² (rd. 500 m² Bach, rd. 100 m² Teich, rd. 30.900 m² Wald). Der Bereich des Strothbachs selbst wäre bei einer Veräußerung höchstwahrscheinlich nicht einer gewerblichen Nutzung übergeben worden, sondern im Eigentum der Stadt verblieben. Daher reduziert sich die potentiell vermarktbare Fläche auf rd. 25.000 m². Der Kaufpreis der Fläche hätte voraussichtlich dem vollen Gewerberichtwert entsprochen - evtl. abzüglich dem Käufer entstehender Kosten für A&E. Aktuell liegt der örtliche Gewerberichtwert bei 70,- € / m², ist also gegenüber dem Zeitpunkt der Stellungnahme des TöB gestiegen.

		Insgesamt wäre auf dieser Basis mit einem potentiellen Verkauf eine Einnahme in Höhe von rd. 1,75 Mio. Euro zu erzielen. Nach Abzug der in der Bilanz ausgewiesenen Grundstückswerte verbliebe dem Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld ein entsprechend hoher Gewinn.
2	Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostwestfalen zu Bielefeld (Schreiben vom 07.01.2016) Die industrie- und Handelskammer erhebt als Vertreterin der Wirtschaft Bedenken gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Die Stadt Bielefeld verfügt über wenige unbebaute Gewerbeflächen. Das betroffene Industriegebiet besteht seit den 1970er Jahren. Der Bereich der Teilaufhebung war als Erweiterungsfläche für ein benachbartes Unternehmen vorgesehen. Die Fläche, die nun bewaldet ist liegt in einem bestehenden Industriegebiet und würde somit gut erschließbar sein. Der Zielkonflikt konnte auch nicht gutachterlich im Sinne der Wirtschaft gelöst werden. Als Beispiele für die Folgen für die Wirtschaft aus der jüngsten Vergangenheit im Hinblick auf unzureichender Entwicklungsmöglichkeiten für heimische Unternehmen werden der Abzug, Arbeitsplatzverluste und der Rückgang der Gewerbesteuerereinnahmen genannt. Die Fläche hätte dem benachbarten Unternehmen optimal als Erweiterungsfläche gedient. Zum Leidwesen des Unternehmens wurde diese Standorterweiterung bereits politisch gegen die Interessen der Wirtschaft entschieden.	Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 12.03.2015, nach vorhergehender intensiver Diskussion und Darlegung der einzelnen Argumente den Beschluss gefasst, dass zur Schaffung von Rechtsklarheit aufgrund der sich widersprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier: Industriegebiet) und des Landschaftsplanes (hier: Naturschutzgebiet) der Status als Naturschutzgebiet maßgeblich ist. Hierbei wurden auch die möglichen Folgen für das Unternehmen und den Bereich insgesamt aufgezeigt. Dieser Beschluss soll durch die Verwaltung mit der Teilaufhebung des betroffenen Bereiches umgesetzt werden.

A.3**Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin am 02.02.2016****Vermerk**

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 „Industriegebiet Schlinghofstraße (heute: Gildemeisterstraße)“ und zur 240. Flächennutzungsplanänderung „Naturschutzgebiet Strothbachwald“ am 02.02.2016 im Bürgertreff des Sennestadthauses, Lindemann-Platz 3

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.40 Uhr

Teilnehmer:

Herr Nockemann	Bezirksbürgermeister Sennestadt
Herr Plein	Bauamt
Herr Großmann	Umweltamt
Herr Pfeiffer	Bauamt
ca. 17 interessierte Bürgerinnen und Bürger	

Herr Nockemann eröffnet den Termin und stellt die Vertreter der Verwaltung vor.

Herr Plein stellt die Planung mittels Beamerpräsentation vor. Dabei geht er u.a. auf Folgendes ein: das Plangebiet der Teilaufhebung und seine Abgrenzung, den Flächennutzungsplan für den Bereich, den bestehenden Bebauungsplan, den bestehenden Landschaftsplan, die Beteiligungsmöglichkeiten und den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens. Ziel sei es, zum Ende des Jahres die abschließenden Beschlüsse zu fassen.

Zu der Planung werden die nachstehenden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Herr Plein erläutert auf Nachfrage die Entscheidungskompetenzen der politischen Gremien (Bezirksvertretung, Stadtentwicklungsausschuss und Rat) bezüglich der Bauleitpläne. Er legt die Fristen und zeitlichen Abläufe eines Bauleitplanverfahrens dar, um die Verfahrensdauer zu begründen.

Es wird ein Schutz der Waldfläche durch Flächennutzungsplan und Landschaftsplan gefordert und ein umfassender Schutz des Waldes / der Altbäume gegen Beforstung (Naturwaldzelle, Altholzinsel und ein Forsteinrichtungswerk) angemahnt.

Herr Plein und Herr Großmann erklären hierzu, dass die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als Wald den Wald nicht direkt schützen kann, auch durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes kann das nicht wie gewünscht umgesetzt werden. Das diesbezügliche Rechtsinstrument ist der Landschaftsplan, der mit seiner Ausweisung als Naturschutzgebiet eine Bebauung verhindert. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes steht dieser nicht mehr im Widerspruch zum Landschaftsplan. Eine naturnahe Waldbewirtschaftung ist bereits im Landschaftsplan durch entsprechende forstliche Festsetzungen und Pflege- und Entwicklungsfestsetzungen verbindlich geregelt. Diese könnten bei einer Überarbeitung des Landschaftsplanes ggf. modifiziert werden. Da die Fläche im Eigentum der Stadt steht, ist derzeit eine Änderung des Landschaftsplanes nicht erforderlich. Der Rat hat zudem beschlossen, dass der Strothbachwald in städtischem Eigentum verbleibt und wie bisher vom Umweltbetrieb gemäß den Vorgaben des

Landschaftsplans weiterhin wie bisher als Naturwald gepflegt wird. Aufgrund des bereits gegebenen, ausreichenden Schutzes ist eine Änderung des Landschaftsplanes, die sehr zeit- und arbeitsaufwendig ist, bei der Vielzahl an Aufgaben unter Berücksichtigung der Personalreduzierung schwierig.

Die Planung wird begrüßt, auf die Notwendigkeit wurde bereits vor Jahren und Jahrzehnten hingewiesen. Die Zerstörung der Strothbachaue wird bedauert und festgestellt, dass der Wald mit und von seiner Umgebung lebt.

Auf Nachfrage erläutert Herr Großmann, dass für den Wald, weil es sich um ein Naturschutzgebiet handelt, ein Betretungsrecht nicht bestehe. Ein solches ist nur auf offiziellen Wegen gegeben, diese sind hier nicht vorhanden, für vorhandene (illegale) Trampelpfade bestehe auch keine Verkehrssicherungspflicht.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Herr Nockemann den Termin.

I.A.

Pfeiffer