

Anlage

B

**243. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnen und Mischnutzung
ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge"**

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Begründung

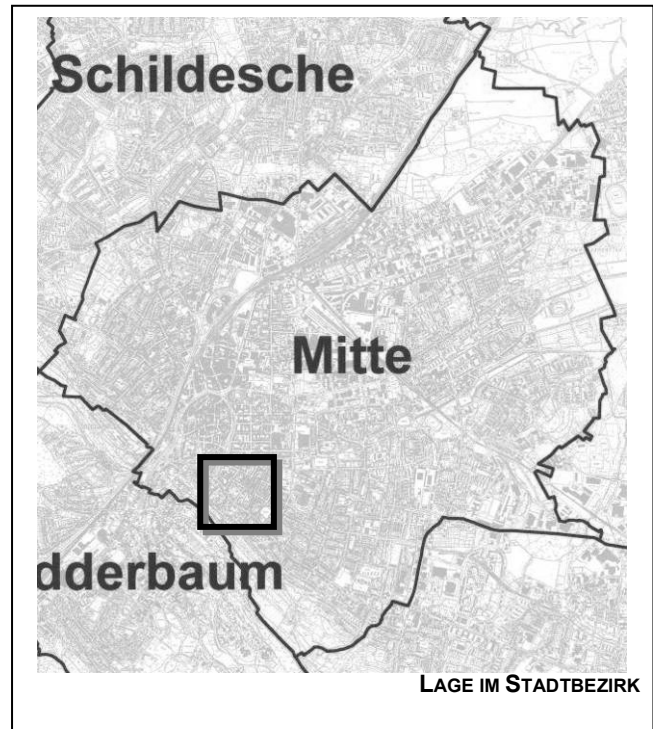
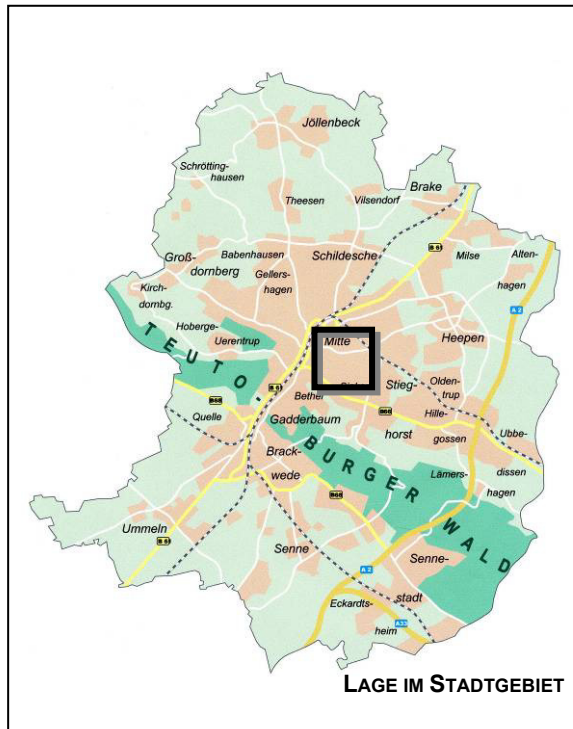
Stand: Entwurf

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

243. Flächennutzungsplan- Änderung „Wohnen und Mischnutzung ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“

Entwurf



Begründung zur 243. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt auf der Fläche der ehemaligen Lohmann-Werke im Stadtbezirk Mitte die Weiterentwicklung einer Wohn- bzw. gemischten Folgenutzung für einen aufgegebenen Gewerbestandort. Dafür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, die als 243. Änderung „Wohnen und Mischnutzung ehemalige Lohmann-Werke Königsbrücke“ im zeitlichen Zusammenhang zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. III / 4 / 60.00 "Ehemalige Lohmannwerke Königsbrücke" erfolgen soll.

Zur Anpassung der Art der Bodennutzung an die realen Gegebenheiten geht der Geltungsbereich der FNP-Änderung über den des o. a. Bebauungsplanes hinaus und umfasst die gesamte im FNP bisher als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche zwischen der Detmolder Straße im Süden, der Prießallee im Westen, der Straße Am Tempel im Norden und der Königsbrücke im Osten.

Planungsanlass und Planungsziel

Das Areal der ehemaligen Lohmann-Werke wurde seit 1904 gewerblich genutzt. Nach Aufgabe der Produktion wurde die gesamte Bausubstanz in den Jahren 2003/2004 auf der ca. 20.000 m² großen Fläche entfernt und nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen saniert.

Auf dem ehemaligen Gewerbestandort ist bereits in Randbereichen (entlang der Prießallee im Westen sowie entlang der Straße Am Tempel im Norden) zwischenzeitlich Wohnbebauung realisiert worden. Im Nordosten der Fläche befindet sich das ehemalige Lohmann-Verwaltungsgebäude, das derzeit überwiegend zu Wohnzwecken umgebaut wird. Im südlichen Anschluss entstehen an der Straße Königsbrücke derzeit ein Kindergarten sowie weitere Wohnbebauung. Entlang der Detmolder Straße wird die Errichtung eines weiteren Gebäudes vorbereitet, das ebenfalls Wohnen sowie gewerbliche Nutzungen enthalten und für die rückwärtig liegende Wohnbebauung als Lärmabschirmung dienen soll. Zur Erschließung dieses Gebäuderiegels wurde im Jahr 2015 eine Verbindungsstraße zwischen Prießallee und Königsbrücke errichtet.

Mit der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich der ehemals gewerblich genutzten Fläche geschaffen werden.

Ziel der 243. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, zusammen mit der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes die Planungsgrundlagen für eine städtebaulich angemessene Weiterentwicklung des ehemaligen Betriebsstandortes zu schaffen und die Art der Bodennutzung an die realen Gegebenheiten und heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Da auch die über den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes angrenzenden Bereiche bereits heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, soll die im wirksamen FNP dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ insgesamt geändert und dieser Bereich künftig als

„Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten gemischten Nutzungsstruktur entlang der Detmolder Straße soll lediglich in einem Streifen parallel zur Detmolder Straße künftig die Darstellung als „Gemischte Baufläche“ erfolgen.

Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2016 sowie im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbarometer 2017 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben. Angesichts der positiven Entwicklungsperspektiven und der erfolgreichen Profilierung als Hochschulstadt ist langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen. Um eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu ermöglichen, Wohnungsengpässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, ist eine Steigerung der jährlichen Bauleistung und der Wohnungsbauförderung anzustreben. Für die Zukunft werden in allen Tätigkeitsfeldern des Wohnungsbaus größere Anstrengungen erforderlich, um zu einer nennenswert höheren Zahl von Fertigstellungen im Wohnungsbau zu kommen. Hierbei wird es für die Attraktivität des Wohnstandortes Bielefeld wichtig sein, die Vielfalt des Wohnungsangebotes in lebenswerten Wohnquartieren zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse etwa von Familien, von Älteren, von Studierenden, von Menschen, die Mehrgenerationenwohnen und andere neue Wohnformen präferieren, sind gleichermaßen zu berücksichtigen.

Die ehemalige Gewerbefläche wird heute durch zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser entlang der Prießallee im Westen sowie einer dreigeschossigen Reihenhausbauung entlang der Straße Am Tempel im Norden geprägt. Im Nordosten der Fläche befindet sich das ehemalige Lohmann-Verwaltungsgebäude, das derzeit überwiegend zu Wohnzwecken und Büronutzungen umgebaut wird (drei Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss). Im südlichen Anschluss wurden 2014/ 15 an der Straße Königsbrügge ein Kindergarten sowie barrierefreie Wohnungen in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss errichtet. Westlich angrenzend wird derzeit entlang der Detmolder Straße ein viergeschossiger Längsriegel errichtet, der weitestgehend Wohnen sowie untergeordnet gewerbliche Nutzungen enthalten soll. Auf dem innenliegenden Bereich der ehemaligen Gewerbebrache sollen gemäß o. a. Bebauungsplan insgesamt 26 Reihen- und Doppelhäuser entwickelt werden.

Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es, die vorliegende Fläche als zentrumsnahes Wohngebiet mit sehr guter ÖPNV-Anbindung weiterzuentwickeln. Eine gewerbliche Folgenutzung oder eine andere Sondernutzung wie Einzelhandel oder Freizeitnutzungen wären an diesem Standort aufgrund der Wohnnachbarschaft und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten nicht sinnvoll.

Mit der Planung wird ein brachgefallener gewerblicher Betriebsstandort im Sinne eines sorgsamsten Umgangs mit Grund und Bodens weiter-/folgegenutzt. Somit findet eine städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch statt.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt. Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als Teil des „allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) festgelegt worden. Somit findet mit der wohnbaulichen Folgenutzung eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt. Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde im Rahmen der 243. Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt und mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 07.12.2016 positiv beschieden.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Prießallee im Westen, die Straße Am Tempel im Norden und die Königsbrücke im Osten angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen Prießallee und Königsbrücke.

Das Plangebiet ist mit der Straßenbahnhaltestelle der Linie 2 „Prießallee“ im Kreuzungsbereich Prießallee / Detmolder Straße sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes sowie den darüber hinaus gehenden Änderungsbereich des FNP zwischen der Detmolder Straße, der Prießallee, Am Tempel und Königsbrücke als „Gewerbliche Baufläche“ mit dem überlagernden Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ dar. Außerhalb des Änderungsbereichs des FNP werden westlich, nördlich und östlich Wohnbauflächen dargestellt. Südlich grenzt die Bundesstraße B 66 an.

Die im wirksamen FNP dargestellte „Gewerblichen Baufläche“ soll überwiegend in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Aufgrund der real vorhandenen bzw. geplanten gemischten Nutzungsstruktur entlang der Detmolder Straße soll lediglich in einem Streifen parallel zur Detmolder Straße künftig die Darstellung als „Gemischte Baufläche“ erfolgen. Der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ erübrigt sich somit durch geplante Änderung der „Gewerblichen Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
„Gewerbliche Baufläche“	2,7 ha	--,--
„Wohnbaufläche“	--,--	1,8 ha
„Gemischte Baufläche“	--,--	0,9 ha
Gesamt	2,7 ha	2,7 ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, wurden in einem Umweltbericht dargelegt und bilden einen gesonderten Teil der Begründung.

Der vorliegende Umweltbericht geht im Ergebnis davon aus, dass die 243. Änderung des Flächennutzungsplans sich unter Berücksichtigung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes („Gewerbliche Baufläche“) nicht negativ auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen und die biologische Vielfalt auswirken wird. Durch die Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ und einer „Gemischten Baufläche“ werden gegenüber der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche“ mehr Grünstrukturen geschaffen und weniger Boden versiegelt. Dies wirkt sich geringfügig positiv auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen und die biologische Vielfalt aus.

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 die weitest gehende Wiedernutzung eines bestehenden Gewerbestandortes geplant ist, mit dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung und Nachverdichtung von Flächen. Der bestehende Wohnungsflächenbedarf in der Stadt Bielefeld müsste alternativ im Außenbereich/ Freiraum realisiert werden.

Hinweise

Die 243. Flächennutzungsplan-Änderung betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für die übrigen Teilpläne sowie für den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

243.**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG****„Wohnen und Mischnutzung
ehemalige Lohmann-Werke
Königsbrügge“**

PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG**TEILPLAN FLÄCHEN**Geltungsbereich
der 243. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD**243.****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG****„Wohnen und Mischnutzung
ehemalige Lohmann-Werke
Königsbrücke“**

PLANBLATT 2

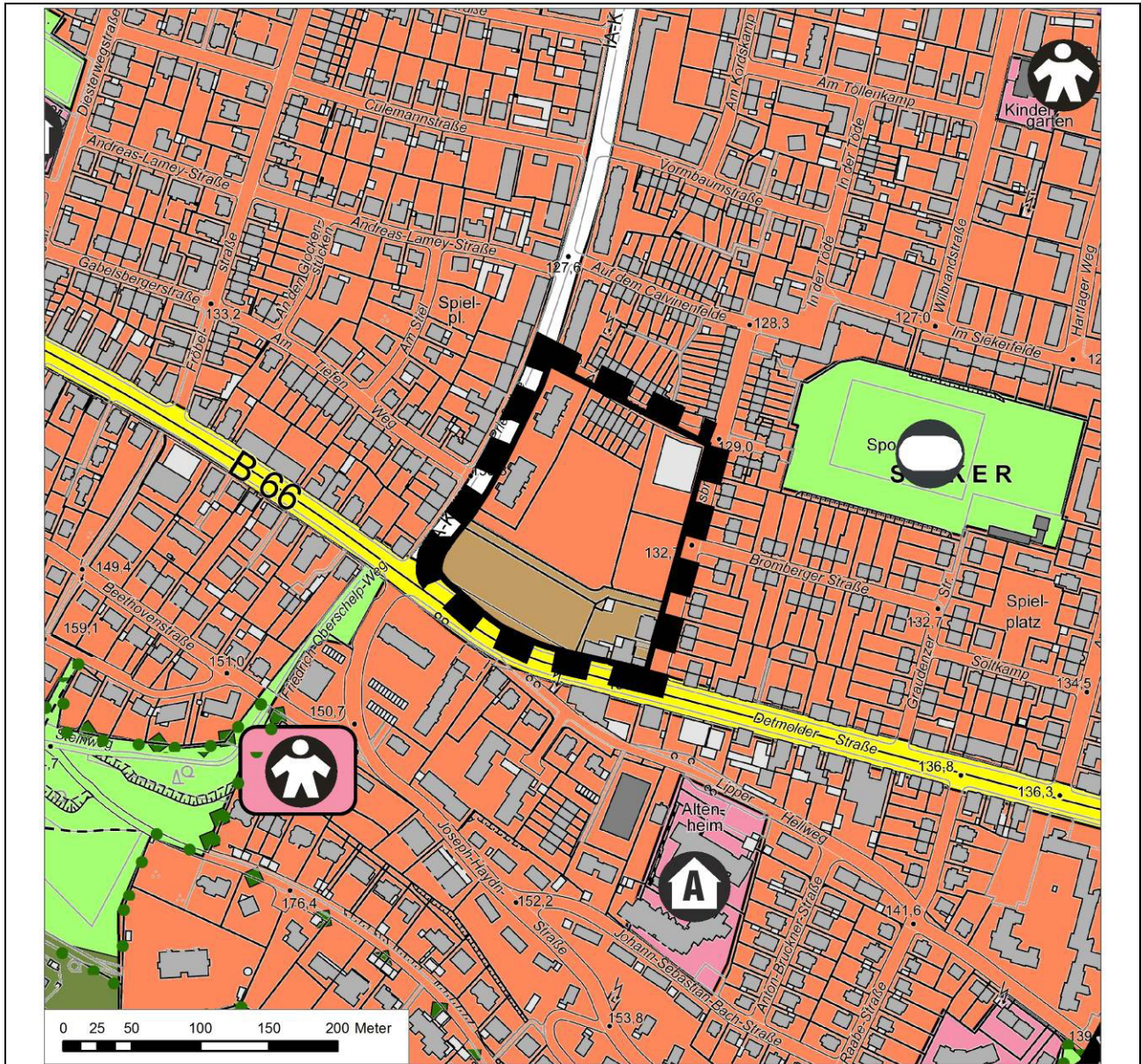
ÄNDERUNG

Teilplan Flächen

Entwurf

Geltungsbereich
der 243. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD**243.****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG****PLANBLATT 3****ZEICHENERKLÄRUNG****Darstellungen**

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
	Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
	Trassenverlauf unbestimmt
	Bahnanlage
	Stadtbahn mit Station
	Flächen für den ruhenden Verkehr
	Grünflächen
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
	Landwirtschaftliche Flächen
	Flächen für Wald
	Naturbestimmte Fläche
	Wasserflächen
	Fliessgewässer
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung
hinsichtlich
Nutzungs-
beschränkung
Immissionsschutz
beachten

Zweckbestimmungen

	von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel
	Universität
	Hochschuleinrichtung
	Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
	Freizeiteinrichtung
	Dienstleistungseinrichtung
	Sonstiges Sondergebiet
	Konzentrationszone Windenergie
	Verkehrssicherheitszentrum
	Wochenendhausgebiet
	Campingplatz
	Messe, Ausstellung, Beherbergung
	Wohnen in kulturlandschafts- prägender Hofanlage
	Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
	Großflächiger Großhandel
	Warenhaus
	Möbelmarkt / Einrichtungshaus
	Baumarkt
	Gartencenter
	Post
	Verwaltung
	Polizei
	Feuerwehr
	Krankenhaus
	Kindergarten
	Schule
	Jugendeinrichtung
	Fürsorgeeinrichtung
	Alteinrichtung
	Kirchliche Einrichtung
	Kulturelle Einrichtung
	Sporthalle
	Hallenbad
	Forstamt
	Freibad
	Parkanlage
	naturbelassenes Grün
	Kleingärten
	Friedhof
	Golfplatz
	Sportanlage
	Landeplatz Windelsbleiche
	Parkfläche
	Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

	Sanierungsgebiet nach StBauFG
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Überschwemmungsgebiet
	Hochwasserabflussgrenze
	Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
	Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB

Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung