

## Anlage

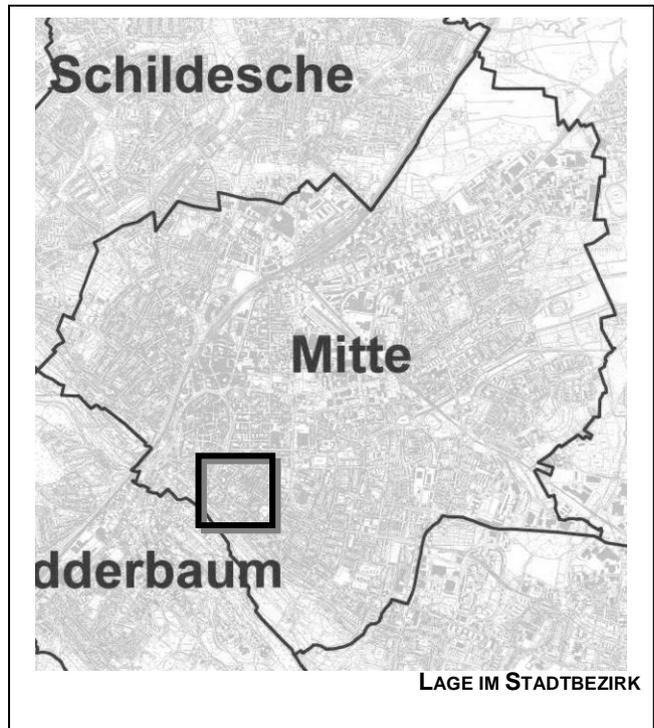
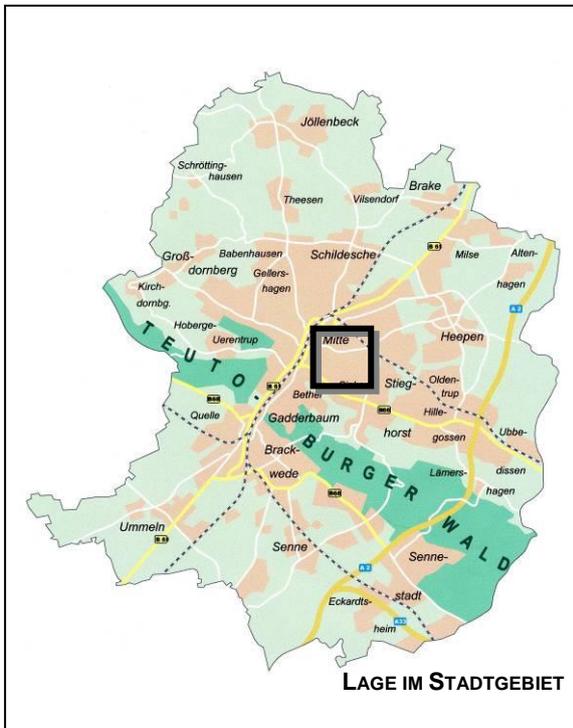
<b>C</b>	<p><b>243. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnen und Mischnutzung ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge"</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung</li><li>▪ Begründung</li></ul> <p><b>Verfahrensstand: Abschließender Beschluss</b></p>
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Mitte

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

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss



### **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 Königsbrügge“ im zeitlichen Zusammenhang zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 4 / 60.00 "Ehemalige Lohmannwerke Königsbrügge" 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 Königsbrügge 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 m<sup>2</sup> 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 Königsbrügge 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 Königsbrügge 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 sorgsamen Umgangs mit Grund und Bodens weiter-/folgenutzt. 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:

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

### **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  
Königsbrücke“**

PLANBLATT 1

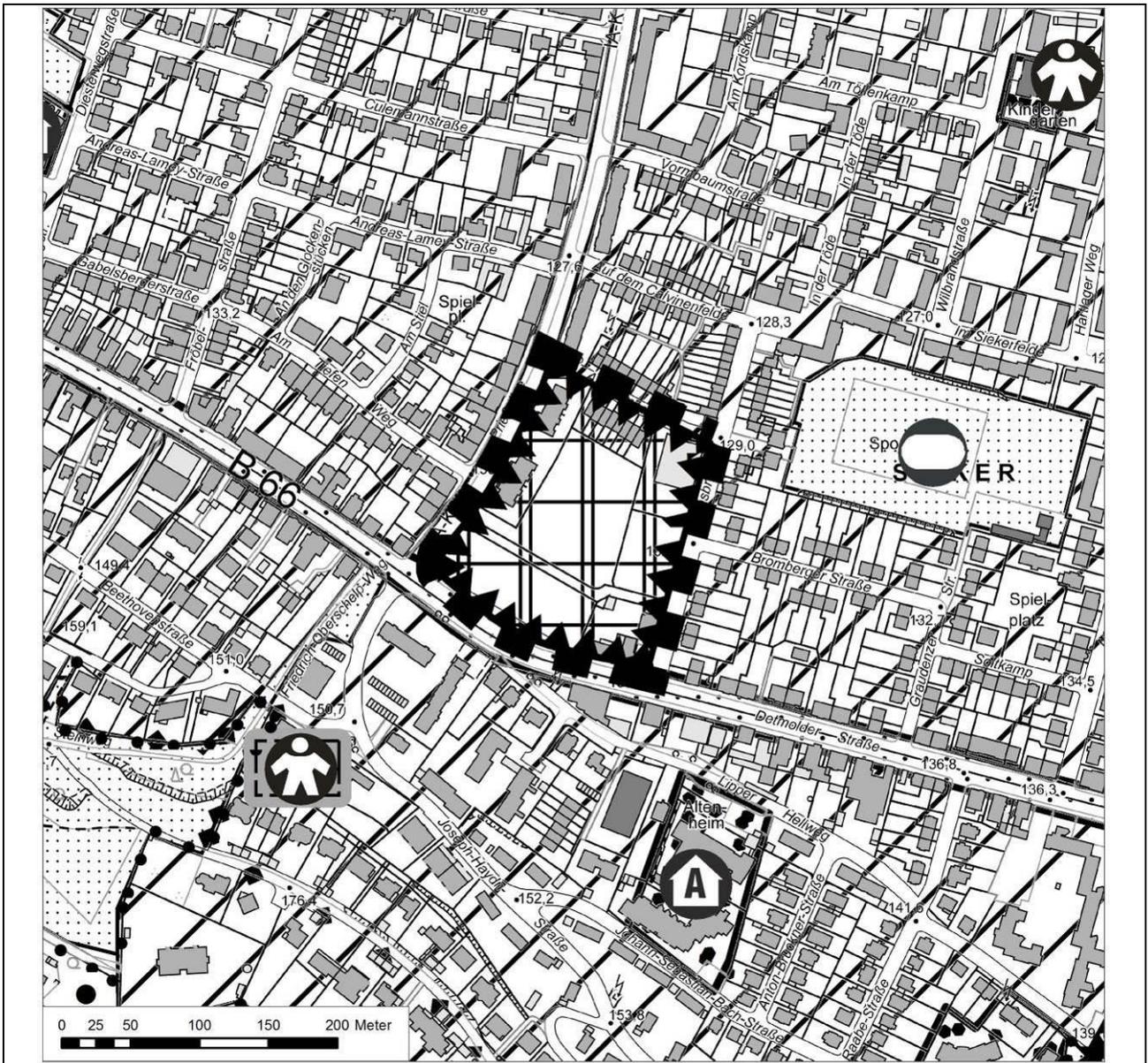
**WIRKSAME FASSUNG**

**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**

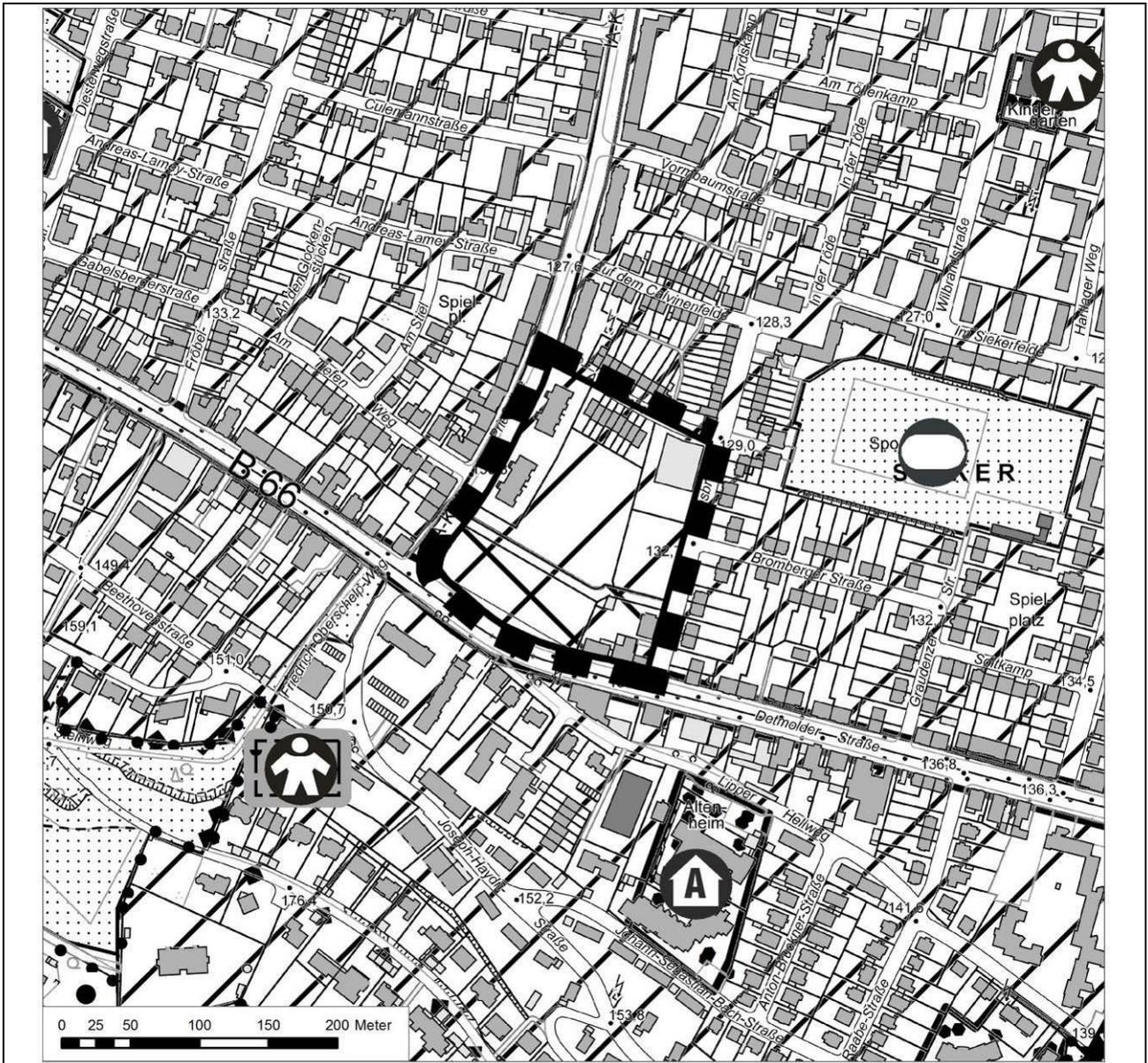
Teilplan Flächen

**Abschließender Beschluss**



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

**Kennzeichnungen**

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

**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
-  Alteneinrichtung
-  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

**Hinweise**

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung