

I

Zusammenfassende Erklärungen für die Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/ 25.01 „Leibnizstraße“ i.S.d. § 10 (4) BauGB sowie die 221. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße“ i.S.d. § 6 (5) BauGB

**Teil 1 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB für die
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/ 25.01
„Leibnizstraße“**

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die leer stehenden Gebäudeteile des im Plangebiet vorhandenen ehemaligen Kasernengebäudes einschließlich der Freiflächen östlich des Gebäudes - in denen noch ehemalige Kfz-Bereiche der Kaserne gelegen waren – sind an einen Investor verkauft. Nach Aufgabe der öffentlichen Nutzungen sollen die weiteren Teile des Objektes ebenfalls veräußert und umgenutzt werden. Die leer stehenden Gebäudeteile wurden zwischenzeitlich durch den Investor zum Projekt „Lenkwerk“ umfunktioniert. Kurz- bis mittelfristig sollen die Freiflächen der ehemaligen Richmond-Kaserne für gewerbliche Zwecke bzw. Wohnbauzwecke umgenutzt werden. Ebenso sollen mittelfristig die baulichen Anlagen der Fachhochschule zu gewerblichen Zwecken umgebaut werden.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bereich Gewerbe- und Industriegebiet und für den angrenzenden Bereich zwischen Eckernkamp und Hakenort Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO fest.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der ehemaligen Richmond-Kaserne geschaffen. Die vorhandene Wohnbebauung zwischen Eckernkamp und Hakenort war zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen worden, um die planungsrechtlichen Grundlagen der tatsächlichen derzeitigen Nutzung anzupassen und in diesem Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (221. Änderung).

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bauleitplan wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte - am 19.07.2011 gefasst.

Im Rahmen des Beschlusses wurden ebenfalls der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im September 2011 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 12.09.2011 bis zum 30.09.2011 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 20.09.2011 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

Entwurf und Öffentliche Auslegung

Der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte - am 11.12.2012 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 18.01.-18.02.2013. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneuter Entwurf und erneute Öffentliche Auslegung

Im Nachgang der Beteiligungsverfahren wurde durch den Investor der Wunsch geäußert, das bisherige Nutzungskonzept des Bebauungsplanentwurfes zu modifizieren, um auf eine sich ändernde Nachfrage am Markt nach Büro- und Gewerbeflächen reagieren zu können. Der Standort hat sich zwischenzeitlich insbesondere im Bereich der Büronutzungen etabliert, was durch eine Vielzahl von Nachfragen belegt wird. Der Standort profitiert durch das attraktive Nebeneinander mit dem Projekt „Lenkwerk“ sowie den Annexnutzungen aber auch durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit. Neben der Ausweitung der Büronutzungen soll ggf. der Nutzungsmix durch Ansiedlung eines Hotelbetriebes ergänzt werden. Dennoch soll der grundsätzlich beabsichtigte Nutzungsmix durch die Sondergebietsnutzungen, gewerblichen Nutzungen, und Wohnen im Gebiet im Wesentlichen weiter verwirklicht werden. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes werden in die gesamtstädtebauliche Konzeption, wie vorliegend, eingearbeitet. Die Umsetzung dieser geänderten konzeptionellen Anforderungen bedingen eine Änderung der Gebietsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes, wobei hiervon im Wesentlichen der Bereich östlich des Lenkwerk betroffen ist. Die Planung sieht vor, hier eine Abstufung von eingeschränkter gewerblicher Nutzung, Mischgebietsnutzung bis hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet festzusetzen, um zum einen

die Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen und zum anderen einen städtebaulich sinnvollen und sensiblen Übergang der östlich des Plangebietes vorhandenen Nutzungen zu schaffen.

Gemäß § 4a (3) BauGB war es daher notwendig, den Bebauungsplan in den geänderten Fassungen erneut als Entwurf zu beschließen und die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB erneut durchzuführen, um den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit der Beteiligung zu dem neuen Planungskonzept zu geben.

Der Erneute Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur erneuten Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte - am 03.12.2013 gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung der Bauleitpläne erfolgte im Zeitraum vom 18.12.2013-20.01.2014. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes soll am 20.03.2014 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossen werden.

Abwägungsvorgang - Beurteilung der Umweltbelange

Mit In-Kraft-Treten der Änderung des Baugesetzbuches am 20.07.2004 besteht die Verpflichtung, Bebauungspläne bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in einer Umweltprüfung zu untersuchen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht stellt die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dar. Es werden Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Im Aufstellungsverfahren wurden eine Umweltprüfungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan durchgeführt. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchungen wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses gefasst.

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden neben der Umweltprüfung weitergehende Fachgutachten erarbeitet (Schallgutachten, Baugrundgutachten, Artenschutzprüfung, etc.).

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden ausgehen. In geringem Umfang werden sich Wirkungen auf das Mikroklima und auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ergeben. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Durch die planungsrechtliche Rücknahme der Nutzungsintensität gegenüber der rechtsverbindlichen Bauleitplanung wird kein Kompensationsbedarf ausgelöst.

Im Rahmen der Planung wurde ebenfalls eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden:

- es sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden,
- Schutz der im B-Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Baumreihen zum Schutz der Funktion als Lebensraum.

Ebenso wurde im Verfahren im Vorgriff auf eine geplante Fällung einer Baumreihe entlang der Leibnizstraße sowie der Abriss einer Remise westlich des Hauptgebäudes eine zusätzliche artenschutzfachliche Untersuchung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden kann:

- Bäume mit kartierten Höhlungen und Spalten sind in den Wintermonaten (ab Anfang Oktober bis Anfang März) zu fällen. Dadurch wird eine potenzielle Beeinträchtigung von Fledermäusen während der Jungenaufzuchtzeit und Schwärmzeit vermieden.

Abwägungsvorgang - Anregungen

Anregungen und Einwendungen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung richteten sich in erster Linie auf die Themen des Artenschutzes, auf vorhandene Lärmbelastungen und einer Zunahme dieser durch das geplante Vorhaben, auf die Erforderlichkeit der Planung bzw. der Art der baulichen Nutzung, auf die Abgrenzung des Plangebietes, auf die Entwässerung des Plangebietes, auf die Stellplatzanzahl, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie gegen die Ausbauplanungen der Leibnizstraße. Die im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung -ganz oder teilweise- berücksichtigt.

Die Anregungen und Einwendungen gegen die Überplanung der Grün- und Waldflächen, gegen die Planung im Allgemeinen bzw. der Art der baulichen Nutzung, hinsichtlich der Gestaltung und dem Maß der baulichen Nutzung sowie dem Anteil an Flächen für Freizeit, Erholung und Sport wurden abgewogen.

Wesentliche Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen zum Thema der Sicherung des Baumbestandes, zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zur Wärmeversorgung des Plangebietes, zum Untersuchungsumfang des Schallgutachtens, zur nachrichtlichen Übernahme des Baudenkmals sowie zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse ein. Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt.

Im Rahmen der 1. und 2. Offenlage der Bauleitpläne gingen seitens der Öffentlichkeit Anregungen und Einwendungen bzgl. der Themen der Abgrenzung des Plangebietes sowie zur ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ein. Diese wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Anregungen und Einwendungen im Rahmen der 1. und 2. Offenlage gegen die Ausbauplanungen der Leibnizstraße, bzgl. des Stellplatzbedarfs und der bereits zu beobachtenden Bautätigkeiten im Plangebiet, hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie bezogen auf die vorhandene und zu erwartende Lärm- und Verkehrsbelastung, der Entwässerung des Plangebietes, der Berücksichtigung der

Belange von Freizeit, Erholung und Sport sowie zum Art und Maß der baulichen Nutzung, wurden abgewogen oder waren nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Eine wesentliche Anregung seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging im Rahmen der 1. Offenlage zum Thema des Störfallschutzes ein. Diese wurde vollständig in der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im Rahmen der 2. Offenlage ist seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eine wesentliche Anregung zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange, bzw. zur Regenrückhaltung mittels Dachbegrünung eingegangen. Diese Anregung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Soweit sich darüber hinaus aus den Stellungnahmen Hinweise zum Bebauungsplaninhalt ergaben, wurden diese berücksichtigt.

Alternativenprüfung

Nach städtebaulichen Kriterien ist die Umnutzung der ehemaligen Brachflächen durch einen Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen sinnvoll. Die Innenstadtnahe Brachfläche wird wiedergenutzt, bislang ungenutzten Frei- und Grünflächen bleiben unangetastet und die Flächen des ehemaligen Kasernengeländes werden für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar gemacht. Die überwiegend vorhandene Infrastruktur kann genutzt und der vorhandene Siedlungsansatz an dieser Stelle wird städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“. Mit der Planung wird das im INSEK Nördlicher Innstadtring formulierte Ziel der Erarbeitung neuer Nutzungskonzepte für das brach gefallene Kasernengelände als Dienstleistungs- und Gewerbestandort in Kombination mit einer wohnbaulichen Erweiterung des Quartiers am Eckernkamp und Hakenort verfolgt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten oder bessere Planungsalternativen bestehen daher nicht.

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, auch unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen und der durchgeführten Maßnahmen, keine negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Teil 2 Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB für die 221.
Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Gewerbe
südlich der Leibnizstraße“**

Planungsziele

Durch die Aufgabe des genannten Gebäudekomplexes als Kasernenstandort der Britischen Rheinarmee im Jahr 1992 erhielt Bielefeld die Chance, einen weiteren innenstadtnahen Bereich, der bisher militärisch genutzt worden war und damit für die breite Öffentlichkeit wenig zugänglich war, in das Stadtgefüge einbinden zu können. Dies ist in der Vergangenheit geschehen durch die Unterbringung öffentlicher Nutzungen in Teilen des Gebäudekomplexes (Zentrale Ausländerbehörde der Stadt Bielefeld (ZAB) und Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) im nordwestlichen Gebäudeteil sowie Einrichtungen der Fachhochschule (FH) Bielefeld im südlichen Gebäudeteil.

Nachdem sich nachfolgend die verfolgte Absicht, das ehemalige Luftwaffenbekleidungsamt für die Konzentration sämtlicher in Bielefeld befindlicher Fachbereiche der FH Bielefeld zu nutzen (Campus-Fachhochschule Bielefeld), nicht verwirklichen ließ, soll der gesamte Gebäudekomplex nunmehr einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Fachhochschule wird auf dem neuen Hochschulcampus Nord in der Nähe der Universität angesiedelt. ZAB sowie BAMF sollen gleichfalls perspektivisch an anderen Standorten untergebracht werden.

Die leer stehenden Gebäudeteile des im Plangebiet vorhandenen ehemaligen Kasernengebäudes einschließlich der Freiflächen östlich des Gebäudes - in denen noch ehemalige Kfz-Bereiche der Kaserne gelegen waren – sind an einen Investor verkauft. Die leer stehenden Gebäudeteile wurden zwischenzeitlich durch den Investor zum Projekt „Lenkwerk“ umfunktioniert. Kurz- bis mittelfristig sollen die Freiflächen der ehemaligen Richmond-Kaserne für gewerbliche Zwecke bzw. Wohnbauzwecke umgenutzt werden.

Nach Aufgabe der öffentlichen Nutzungen sollen die weiteren Teile des Objektes ebenfalls veräußert und umgenutzt werden. Ebenso sollen mittelfristig die baulichen Anlagen der Fachhochschule zu gewerblichen Zwecken umgebaut werden. Die Neuausrichtung der städtebaulichen Ziele erforderte eine Änderung des Flächennutzungsplans. Sie wurde als 221. Änderung „Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ durchgeführt.

Aufgrund des Erlasses über die „Darstellung militärischer Anlagen und Schutzbereiche in Kartenwerken“ war der Standortbereich im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den 1970er Jahren als „Gemeinbedarfsfläche ohne Planzeichen“

darzustellen. Diese Darstellung soll jetzt aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung in dem zur Straße „Am Stadtholz“ gelegenen Teil in „Sonderbaufläche“ mit den Zweckbestimmungen „Dienstleistungseinrichtungen“ und „Freizeiteinrichtungen“, in dem nördlich an diese Fläche angrenzenden (zur Leibnizstraße gelegenen) Teil in „Gewerbliche Baufläche“ sowie im rückwärtig gelegenen unbebauten (zur Leibnizstraße gelegenen) Teil in „Gewerbliche Baufläche“ und südlich daran anschließend in „Gemischte Baufläche“ geändert werden. Der an diese Flächen östlich angrenzende, bis an die Straße „Hakenort“ heranreichende und im Flächennutzungsplan bislang als „Gemischte Baufläche“ dargestellte Bereich soll zukünftig - entsprechend der tatsächlichen Gebietsprägung - als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Abwägungsvorgang - Beurteilung der Umweltbelange

Mit In-Kraft-Treten der Änderung des Baugesetzbuches am 20.07.2004 besteht die Verpflichtung, Bauleitpläne bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in einer Umweltprüfung zu untersuchen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht stellt die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dar. Es werden Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Im Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die 221. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchung wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses gefasst.

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden ausgehen. In geringem Umfang werden sich Wirkungen auf das Mikroklima und auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ergeben. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Durch die planungsrechtliche Rücknahme der Nutzungsintensität gegenüber der rechtsverbindlichen Bauleitplanung wird kein Kompensationsbedarf ausgelöst.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von Seiten der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen zur grundsätzlichen Plandarstellung und Standortwahl auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der 221. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen worden.

Die im Planverfahren sonstigen eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich ausschließlich auf die konkreten Vorgaben des Bebauungsplans.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten/ Alternativenprüfung

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“.

Nach städtebaulichen Kriterien ist die Umnutzung der ehemaligen Brachflächen durch einen Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen sinnvoll. Die innenstadtnahe Brachfläche wird wiedergenutzt, bislang ungenutzten Frei- und Grünflächen bleiben unangetastet und die Flächen des ehemaligen Kasernengeländes werden für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar gemacht. Die überwiegend vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden und der vorhandene Siedlungsansatz an dieser Stelle wird städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Mit der Planung wird auch das im (vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossene) Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK) „Stadtumbau Nördlicher Innstadtrand Bielefeld“ formulierte Ziel der Erarbeitung neuer Nutzungskonzepte für das brach gefallene Kasernengelände als Dienstleistungs- und Gewerbestandort in Kombination mit einer wohnbaulichen Erweiterung des Quartiers am Eckernkamp und Hakenort verfolgt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten oder bessere Planungsalternativen bestehen daher nicht.

Insgesamt sind durch die 221. Änderung des Flächennutzungsplans keine negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bielefeld, im Januar 2014