

Anlage

A

208. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Rücknahme Gewerblicher Bauflächen am Töpker Teich“

- A1 Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Stellungnahmen der Verwaltung
- A2 Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Stellungnahmen der Verwaltung
- A3 Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

A1 Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 02.08.2013 bis zum 13.09.2013.

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
2.9	Landesbetrieb Wald und Holz NRW 05.09.2013	In der geplanten neuen Flächennutzungsplankategorie „Naturbestimmte Flächen“ sind auch mit Bäumen bestandene/ bewaldete Flächen enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass diese neue Darstellung nicht nur Offenland beinhaltet, sondern auch die vorhandenen, teils durch Sukzession entstandenen bewaldeten Bereiche zulässt.	Bei den betreffenden Flächen handelt es sich nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Laut Pflegeplan zum Landschaftsplan Bielefeld-Ost sollen die Gehölze regelmäßig auf den Stock gesetzt werden. Die Annahme ist daher nicht zutreffend.
2.31	LWL-Archäologie für Westfalen 30.08.2013	Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Es wird folgender Hinweis vorgebracht, der auf der nachfolgenden konkretisierenden Planungsebene bzw. bei der Genehmigung zu beachten sind: <i>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</i>	Der Hinweis wird auf der nachfolgenden konkretisierenden Planungsebene bzw. bei der Genehmigung herangezogen.

2.36	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW 05.09.2013	<p>Das Plangebiet befindet sich über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Nordrhein-Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken) und „Herford“ (zu gewerblichen Zwecken). Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes, jedoch noch keinerlei konkrete Maßnahmen.</p> <p>Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-------------	---	---	--

A2 Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.09.2012 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beschlossen, die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Weiterhin hat der Ausschuss beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand darauf hin am 24.09.2013 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Altentagesstätte der Arbeiterwohlfahrt, Milser Straße 132 in Milse, statt und wurde von 7 interessierten Bürgern besucht. Im Rahmen dieser Veranstaltung gab es Äußerungen und Fragen zum Vorentwurf der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, die nachstehend dargelegt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen sind. Im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging seitens eines von der Planung betroffenen Grundstückseigentümers eine schriftliche Stellungnahme ein, die nachfolgend ebenfalls ausgewertet wird.

Nr.		Anregungen / Äußerungen und Fragen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Unterrichts- und Erörterungstermin 24.09.2013		
1.1		Es wird die grundsätzliche Frage gestellt, warum einerseits an diesem Standort gewerbliche Bauflächen zurückgenommen werden sollen und andererseits an anderer Stelle im Stadtgebiet gewerbliche Bauflächen neu dargestellt werden.	Durch die mit der Planung verbundene Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten werden bestehende Baurechte nicht berührt. Eine gewerbliche Bebauung für den Bereich der Rücknahme gewerblicher Bauflächen ist städtebaulich nicht mehr zu erwarten, bzw. ist u. a. aufgrund naturschutzfachlicher Belange nicht mehr umsetzbar.
1.2		Es wird nachgefragt, wie die Erschließung erfolgen soll. Bereits 1992 habe die Stadt entschieden, die im maßgeblichen Bebauungsplan (Nr. III/A3) ursprünglich vorgesehene Straße nicht mehr zu bauen. Heute erfolge die Erschließung teilweise über private Straßen.	Es wird auf das geplante Bebauungsplanverfahren Altenhagen Nr. 13 verwiesen, für das die 208. Änderung des Flächennutzungsplans die Grundlage bildet. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan regelt nicht die Erschließung der Grundstücke.
1.3		Es wird angeregt die gewerbliche Baufläche südlich der Wohnbebauung Zirkelstraße beizubehalten, um einem an diese Fläche angrenzenden Betrieb die Erweiterung Richtung Westen und Süden weiterhin zu ermöglichen. Es wird hierzu auch auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen des Planverfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes-Nr. III / A 3 verwiesen.	s. hierzu Stellungnahme zu Nr. 2

1.4		Es wird nach der Möglichkeit eines 24 Stundenbetriebes für gewerbliche Betriebe und damit verbundener Lärmimmissionen gefragt.	Es wird auf verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten zur zulässigen Art der Nutzung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Altenhagen Nr. 13 verwiesen.
1.5		Es wird angeregt, die Zuwegung zu den hinteren Grundstücken westlich der Brönninghauser Straße durch eine Erschließungsstraße von Süden vorzunehmen.	Es wird auf das geplante Bebauungsplanverfahren Altenhagen Nr. 13 verwiesen. Die Grundstückerschließung wird nicht im Flächennutzungsplan geregelt.
1.6		Es wird angeregt, für die Flächen südlich des Wirtschaftsweges die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit durch Darstellung im Flächennutzungsplan beizubehalten.	Gegen die gewerbliche Nutzung südlich des Wirtschaftsweges sprechen die hier vorgefundenen wertvollen, kulturlandschaftlichen Strukturen (alte Obstbäume, Grünlandflächen, Hecken, Kleingewässer). Die hohe Bedeutung dieses Bereiches für Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Beteiligung zum Entwicklungskonzept Altenhagen seitens der Unteren Landschaftsbehörde bestätigt, bzw. die Beibehaltung als Freiraum als naturschutzfachlicher Belang formuliert.
2	Stellungnahme vom 27.09.2013	s. folgende Seiten	s. folgende Seiten

2. Stellungnahme vom 27.09.2013

Es wird seitens eines von der Planung betroffenen Grundstückseigentümers angeregt, die Flächen südlich der Wohnbebauung Zirkelstraße sowie die Flächen südlich des Wirtschaftsweges zwischen der Tonstraße und der Bröninghauser Straße als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan beizubehalten, so dass hier angesiedelten Unternehmen jederzeit ausreichende Erweiterungen der Gewerbeflächen möglich sind und Neuansiedlungen nicht verhindert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich Altenhagen für kleinere und mittlere Betriebe durch die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A 2 als gewerblicher Standort äußerst interessant sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der geplanten städtebaulichen Rücknahme der betreffenden gewerblichen Bauflächen in der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zugleich jene Beschlüsse des Rates der Stadt umgesetzt, die von diesem schon in den 1990er Jahren gefasst worden waren.

1993 war der damalige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold - Oberbereich Bielefeld-Gütersloh auf Veranlassung der Stadt Bielefeld in dem betreffenden Bereich geändert worden durch Rücknahme der Darstellung eines „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“ zugunsten der Darstellung von Freiraumnutzungen (11. Änderung). Auslöser für diese GEP-Änderung war der Beschluss des Rates der Stadt vom 24.01.1991 zum „Antrag auf Änderung des Gebietsentwicklungsplanes - Beseitigung widersprüchlicher Festsetzungen bzw. Darstellungen zwischen dem Landschaftsplan Bielefeld-Ost und dem Gebietsentwicklungsplan“ (Drucksachen-Nr. 3405/ 1989 – 1994).

Auch in dem seit 2004 wirksamen Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Blatt 17) sind die betreffenden gewerblichen Bauflächen überwiegend als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Der „Töpker Teich“ ist mit den umliegenden Flächen als Bereich zum Schutz der Natur (BSN-Fläche) ausgewiesen und damit aus Sicht der Regionalplanung und Landesentwicklungsplanung höchstes Schutzgut. Die Beibehaltung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan widerspräche somit der regionalplanerischen Zielsetzung.

Im Jahr 1994 wurde daraufhin mit der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Harmonisierung von Landschaftsplanung (Landschaftspläne in Aufstellung Bielefeld-Ost und Bielefeld Senne) und Flächennutzungsplanung“ die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel einer Freiflächendarstellung anstelle der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen eingeleitet (Drucks.-Nr. 11257/ 1989 - 1994). Das weitere Verfahren sollte gemäß Ratsbeschluss vom 15.06.1994 ursprünglich im Rahmen einer generellen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes fortgeführt werden.

Im gleichen Jahr wurde für den betreffenden Bereich der Aufstellungsbeschluss zur Teil-Aufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 gefasst mit dem Ziel der Rücknahme der Gewerbegebiete südlich der Wohnbebauung an der „Zirkelstraße“ (Drucks.-Nr. 11890/ 1989 - 1994). Zwischenzeitlich liegt der Entwurf zur Teil-Aufhebung vor, der am 27.09.2011 durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen wurde (Drucks.-Nr. 2901/ 2004 - 2014).

Die städtebauliche Rücknahme der betreffenden gewerblichen Bauflächen und gleichermaßen die Bestätigung bestehender gewerblicher Baulandreserven zur Sicherung der Entwicklungsperspektiven kleinerer und mittlere Unternehmen war zuletzt auch Bestandteil der Abwägung im städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenhagen, welchem eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorausgegangen war und das der Rat in seiner Sitzung am 20.09.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen hat. Damit ist das Konzept zukünftig bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das Konzept beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung, u.a. im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung.

Die geplante 208. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht darüber hinaus auch dem seit 1995 wirksamen Landschaftsplan Bielefeld-Ost, der den Bereich „Töpker Teich“ auf einer Fläche von ca. 14 ha als Naturschutzgebiet ausweist, wobei das Schutzziel nicht nur der Erhalt des Kernbereiches um das Gewässer ist, sondern auch der Umgebung aus Wald, Grünland, Obstwiesen und Gehölzen. Die südlich daran anschließenden Flächen sind dem Landschafts-schutzgebiet „Ravensberger Hügelland“ zugeordnet.

Der Bereich südlich des Wirtschaftsweges zwischen der Tonstraße und der Bröninghauser Straße wurde darüber hinaus 1992 im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als schutzwürdiges Biotop erfasst und als strukturreiche Landschaft mit überwiegender Grünlandnutzung beschrieben. Alten Hofbaumbestand, Hecken, Obstgärten und extensiv genutzte Grünlandflächen sind die Wert gebenden Merkmale für diesen Bereich. Die hohe Bedeutung dieses Bereiches für Natur und Landschaft wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde bereits 1994 zum o. a. Aufstellungsbeschluss der Teil-Aufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 formuliert und im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwicklungskonzept Altenhagen bestätigt.

Es ist seitens der Unteren Landschaftsbehörde beabsichtigt, den Landschaftsplan Bielefeld-Ost auf der Grundlage der Teil-Aufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 bzw. der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erweitern und dementsprechend ein vereinfachtes Änderungsverfahren einzuleiten.

Der Anregung wird aufgrund der o. a. Planungsvorgaben bzw. der dort bereits eingestellten (und hier noch einmal genannten) naturschutzfachlichen Belange nicht gefolgt. Den Entwicklungsperspektiven kleinerer und mittlerer Unternehmen im Ortsteil Altenhagen wird durch die im Flächennutzungsplan verbleibenden und im städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenhagen bestätigten gewerblichen Baulandreserven Rechnung getragen.

A3 Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin

Bauamt, 07.10.2013, 3208
600.12

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rücknahme gewerblicher Bauflächen am Töpker Teich“ am 24.09.2013 in der Altentagesstätte der Arbeiterwohlfahrt, Milser Straße 132

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18.55 Uhr

Teilnehmer:

Herr Sternbacher, Bezirksbürgermeister
Herr Daube, Bezirksamt Heepen
Herr Steinriede, Bauamt
Frau Thiessat, Bauamt
Herr Pfeiffer, Bauamt
7 interessierte Bürger

Herr Sternbacher eröffnet den Unterrichts- und Erörterungstermin und verweist darauf, dass die Äußerungen in einem Vermerk festgehalten werden.

Herr Steinriede stellt die anwesenden Vertreter der Verwaltung vor und erläutert den Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den Stand und Ablauf des Verfahrens. Er verweist auf das vom Rat der Stadt beschlossene Entwicklungskonzept Altenhagen. Ein Ausfluss dieser Planung sei die 208. FNP-Änderung „Rücknahme gewerblicher Bauflächen am Töpker Teich“. Mit der Planung werde aber auch landesplanerischen Anforderungen entsprochen. Herr Steinriede erläutert das Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

Frau Thiessat erläutert die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung. Sie zeigt für den Änderungsbereich die zurzeit wirksame Fassung und die vorgesehenen Änderungen auf und erläutert die einzelnen geplanten Darstellungen in der geplanten Änderung.

Herr Steinriede macht deutlich, dass durch die mit der Planung verbundene Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten bestehende Baurechte nicht berührt werden. Auf Nachfrage erläutert er, dass eine gewerbliche Bebauung für den Bereich der Rücknahme gewerblicher Bauflächen nicht mehr zu erwarten ist, bzw. u. a. aufgrund naturschutzfachlicher Belange nicht mehr umsetzbar ist.

Durch die vorgesehene Grünfläche nördlich der Wohnsiedlung Zirkelstraße werde eine städtebauliche Gliederung zwischen Wohnbau- und gewerblicher Baufläche vorgenommen. Dieses Gliederungselement hat nach derzeitigem Planungsstand die Größenordnung in etwa einer Bautiefe, wobei die Darstellung nicht parzellenscharf erfolge. Die konkrete Umsetzung treffe die verbindliche Bauleitplanung hierzu.

Es wird nachgefragt, warum unstimmmige Pläne verwendet werden, da die Darstellung der Straßen im Flächennutzungsplan nicht zutreffend erfolge. Frau Thiessat erläutert, dass die zugrunde liegende Karte in größeren Zeitabständen überarbeitet und aktualisiert wird (Deutsche Grundkarte). Auf die Frage bezüglich der Nichtberücksichtigung von Wegerechten er-

Herr Sternbacher äußert Verständnis für die Argumente und regt an, die IHK in die Planung einzuschalten. Herr Steinriede macht deutlich, dass die Stadt durch die Bezirksregierung hinsichtlich der Ausweisung von Gewerbeflächen beschränkt wird und durch den neuen Landesentwicklungsplan weitere Restriktionen zu erwarten sind.

Herr Steinriede weist abschließend auf die Möglichkeit hin, bis zum 04.10.2013 Äußerungen zu der Planung abzugeben. Weiterhin erläutert er den weiteren Verfahrensablauf und weist auf die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben, hin.

Herr Sternbacher schließt den Unterrichts- und Erörterungstermin.

IA

Pfeiffer

Vfg:

1. Durchschrift an: a) 600.31 } ed. 7/10.11
 b) 600.51 }
2. z.d.A.

IA

Pfeiffer