

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	01.09.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

- **Änderungsbeschluss**
- **Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**
- **Stadtbezirk Mitte** -

Betroffene Produktgruppe

110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Flächennutzungsplan-Verfahren

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist gemäß § 2 (1) und § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich der ehemaligen Lohmann-Werke zwischen Prießallee, Königsbrügge und Detmolder Straße entsprechend Anlage A zu ändern (243. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Mischnutzung ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge")
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach § 4 (1) BauGB durchzuführen. Sie sollen auf der Grundlage der in den Anlagen A und B beigefügten Planunterlagen, die auch die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung darlegen, erfolgen.
3. Die dem vorliegenden Umweltbericht zugrundeliegenden Aussagen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden entsprechend Anlage B festgelegt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten und des Umweltberichtes, vollständig zu tragen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

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 qm 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 eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich der ehemaligen gewerblich genutzten Fläche geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus den gesamten Bereich zwischen der Detmolder Straße, der Prießallee und den Straßen „Am Tempel“ und „Königsbrücke“ als gewerbliche Baufläche mit dem überlagernden Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ dar.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der o.g. Zielrichtung wäre somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. III / 4 / 60.00 "Ehemalige Lohmannwerke Königsbrücke" soll im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Da allerdings die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bereiche bereits heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden und eine gewerbliche Nutzung nicht mehr besteht und auch nicht beabsichtigt ist, soll für die gesamte Darstellung der gewerblichen Bauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Diese soll im zeitlichen Zusammenhang zur o.g. Bebauungsaufstellung als 243. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem eigenständigen Vollverfahren durchgeführt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll gemäß § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Planungsziele

Ziel der 243. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Planungsgrundlagen für eine angemessene Weiterentwicklung des ehemaligen Betriebsstandortes i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauungsaufstellung zu schaffen und die Art der Bodennutzung an die realen Gegebenheiten und heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Eine Fortführung der gewerblichen Nutzung ist aufgrund der innerstädtischen Lage im direkten Wohnumfeld aus städtebaulichen wie Immissionsschutzgründen nicht realisierbar.

Da auch die über den Geltungsbereich des 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.

Mit der Planung wird ein brachgefallener gewerblicher Betriebsstandort im Sinne eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden weiter- bzw. folgegenutzt. Somit findet eine städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB statt.

Umweltprüfung

Für die Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Umfang sowie Detaillierungsgrad der Untersuchung wurden anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet und unter Berücksichtigung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß Anlage B festgelegt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter untersucht.

Im Ergebnis werden auf Grund der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der ökologisch eher geringwertigen Ausgangssituation sowie der innerstädtischen Lage des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet.

Clausen
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

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

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Begründung

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

B

Umweltbericht zur 243. Änderung des Flächennutzungsplanes, einschließlich Aussagen zum Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung

Stand: Vorentwurf