

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	08.06.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.06.2017	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

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

**Entwurfsbeschluss**

**- 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.)**

BV Mitte 06.10.2016, TOP 13, 3653/2014-2020

StEA 08.11.2016, TOP 24.2, 3653/2014-2020

**Beschlussvorschlag:**

1. Die 243. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Mischnutzung ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge" wird gemäß Anlage B als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der 243. Flächennutzungsplanänderung ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze

3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf einzuholen.

### **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 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 derzeit an der Straße Königsbrügge 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 eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich der ehemals 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 „Königsbrügge“ 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 Königsbrügge" 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 dargestellte gewerbliche Baufläche in dem betreffenden Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

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

### **Verfahrensablauf**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.11.2016, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 06.10.2016, den Aufstellungsbeschluss für die 243. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 21.11.2016 bis zum 09.12.2016 zur Einsicht bereitgehalten und ein Unterrichts- und Erörterungstermin am 29.11.2016 durchgeführt. Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist der Anlage A der Beschlussvorlage beigefügt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen. Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung in gekürzter Form in Anlage A der Beschlussvorlage wiedergegeben. Im Ergebnis haben die eingegangenen Anregungen zu keinen Änderungen des Entwurfes gegenüber dem Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung geführt. Die von den städtischen Dienststellen formulierten Anregungen wurden in die Begründung übernommen.

### **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 Bebauungsplanaufstellung 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 sorgsamen Umgangs mit Grund und Bodens weiter- bzw. folgegenutzt. Somit findet eine städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB statt.

## Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargelegt sind, der dieser Beschlussvorlage als Anlage C beigefügt ist.

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 weitestgehende 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 vorliegende Umweltbericht zur 243. Flächennutzungsplanänderung geht im Ergebnis davon aus, dass auf Grund der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und der ökologisch eher geringwertigen Ausgangssituation sowie der innerstädtischen Lage des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet werden.

Nunmehr ist die 243. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf zu beschließen.

Gemäß § 3 (2) BauGB ist der Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Übersicht Anlagen A – C der Beschlussvorlage

<b>A</b>	<p>Auswertung der frühzeitigen Beteiligung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Auswertung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Stellungnahmen der Verwaltung</li> <li>– Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</li> </ul>
<b>B</b>	<p>243. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnen und Mischnutzung ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge"</p> <p>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Begründung</p> <p>Stand: Entwurf</p>
<b>C</b>	<p>Umweltbericht zur 243. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Stand: Entwurf</p>

