

Bebauungsplan
Nr. I/B 67

„Wohngebiet Bochumer Straße“

Zusammenfassende Erklärung

Satzung

**Bebauungsplan Nr. I / B 67 „Wohngebiet Bochumer Straße“ sowie
129. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Wohnen an der Bochumer Straße / Rohrwerk“**

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 67 „Wohngebiet Bochumer Straße“ sowie der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen an der Bochumer Straße/ Am Rohrwerk“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf einer bisherigen Brachfläche zu schaffen sowie den vorhandenen Gebäudebestand entlang der Bochumer Straße sowie der Straße am Rohrwerk planungsrechtlich zu sichern. In geringem Umfang sollen für einzelne bebaute Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es darüber hinaus, zum Schutz der Wasserschutzzonen des Wasserschutzbereiches Bielefeld-Ummeln die bislang unbebauten, nicht durch einen Bebauungsplan gesicherten Wohnbauflächen nordwestlich der Brockhagener Straße, Bereich Salzburger Straße, zukünftig nicht mehr als Wohnbaufläche darzustellen und damit dem Ratsbeschluss vom 27.04.1989 zum „Schutz der Bielefelder Wasserschutzzonen“ (Drucksache-Nr. 5046 der Wahlperiode 1984 – 1989) Genüge zu tun.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.2003 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 04.12.2003 beschlossen, dass für das Gebiet zwischen Südring, Windelsbleicher Straße, Straße Am Rohrwerk und Bochumer Straße (Gemarkung Brackwede, Flur 14) zukünftig eine Entwicklung als Wohnbaufläche erfolgen solle. Hierzu sollte ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (129. Änderung) geändert werden.

Die Entwicklung der Liegenschaften wurde durch die Grundstückseigentümerin betrieben.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung

Brackwede am 12.12.2006 gefasst. Im Rahmen des Beschlusses wurde auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beschlossen. Hierzu wurde im Vorfeld der politischen Beratungen ein Scoping-Verfahren mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Bielefeld sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Februar 2007 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten im Bauamt sowie nachrichtlich im Bezirksamt Brackwede, in der Zeit vom 05.02.2007 bis zum 23.02.2007 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 15.02.2007 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung, die Begründung und der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

Entwurf und Öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 16.06.2009 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 04.06.2009 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan sowie für die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen -einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen- in der Zeit vom 17.07.2009 bis einschließlich 28.08.2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes; ebenso wie die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Änderungsplan und Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden am 23.09.2010 vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossen.

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 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchung wurde im Rahmen eines Scopings ermittelt. Nach Auswertung der Ergebnisse des Scopings wurden der Bebauungsplan-Entwurf sowie der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, deren Begründungen und der Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung, erarbeitet.

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden neben der Umweltprüfung weitergehende Fachgutachten erarbeitet (Schallgutachten, Baugrundgutachten, 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

Zusammenfassend wird im Umweltbericht deutlich, dass von den geplanten Vorhaben Wirkungen primär auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere ausgehen. Lediglich eine geringfügige Betroffenheit ergibt sich für das Schutzgut Klima und Luft. Keinerlei Auswirkungen sind für die Schutzgüter Menschen, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Bedingt durch den Straßenverkehr im Umfeld des Plangebietes kommt es zu Vorbelastungen hinsichtlich Lärm- und Schadstoffimmissionen. Die durchgeführten Untersuchungen weisen nach, dass gesunde Wohnverhältnisse auch unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung gegeben sind. In diesem Zusammenhang wurden entsprechende Minderungsmaßnahmen (Lärmschutz) beschrieben.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich, auf der Basis des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“, ein entsprechender

Kompensationsflächenbedarf von 20.301 m² ermittelt wurde. Der Ausgleich erfolgt auf 2 Teilflächen:

Teilfläche 1 – Ausgleichsmaßnahme in Form von Extensivgrünland:

Auf den Grundstücken Gemarkung Sennestadt, Flur 1, Flurstücke 10, 12, 13, 157 und 191 sowie Gemarkung Senne I, Flur 2, Flurstücke 37, 38 und 57 wird eine Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von 18.301 m² festgesetzt. Auf diesen Grundstücken ist bereits im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer eine Ausgleichsmaßnahme in Form von Extensivgrünland im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 5a Landschaftsgesetz (Ökokontoregelung) hergestellt worden.

Teilfläche 2 – Ausgleichsmaßnahme in Form eines Feldgehölzes

Auf einer 2.000 m² großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Senne I, Flur 10, Flurstück 553 ist als Ausgleichsmaßnahme ein naturnahes, freiwachsendes Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen.

Abwägungsvorgang - Anregungen

Anregungen und Einwendungen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung richteten sich in erster Linie gegen Art und Maß der baulichen Nutzung, die geplante Erschließung für den Kfz-Verkehr, den vorgesehenen Immissionschutz sowie die Erforderlichkeit von sozialen Einrichtungen.

Die im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung -ganz oder teilweise- berücksichtigt.

Lediglich die Anregungen zur Erweiterung der Lärmschutzanlage sowie zur Zulässigkeit eines Einkaufsmarktes und zur Steuerung der Belegung der Baugrundstücke wurden abgewogen. Weiter wurde die These zurückgewiesen, dass kein Bedarf für neue Baugrundstücke gegeben sei.

Im Rahmen der Offenlegung der Bauleitpläne wurden zum Bebauungsplan keine Anregungen mehr vorgebracht. In Bezug auf vorgetragene Anregungen, die sich gegen die Rücknahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wendeten, wurden den Belangen des Grundwasserschutzes Vorrang eingeräumt.

Wesentliche Anregungen von Behörden wurden nicht vorgetragen. Soweit sich aus den Stellungnahmen Hinweise zum Bebauungsplaninhalt ergaben, wurden diese berücksichtigt.

Nach städtebaulichen Kriterien ist die Arrondierung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches wegen seiner Lage im Siedlungsgefüge für eine Wohnnutzung geeignet. Die vorhandene Infrastruktur (Straßen, Kanalisation, soziale Infrastruktur) wird besser genutzt. Durch die Umsetzung des geplanten Wohngebietes kann der vorhandene Siedlungsansatz an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

Ebenso ist es städtebaulich sinnvoll, den mit Wohnhäusern bebauten Teilbereiche westlich der Bochumer Straße in den Bebauungsplan einzubeziehen, weil so Rechtssicherheit für die vorhandene und ggf. hinzukommende Nutzungen hergestellt wird.

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“. Im Stadtbezirk Brackwede besteht immer noch eine Nachfrage nach für den Bau von selbstgenutzten Einfamilienhäusern geeigneten Grundstücken. Anderweitige Planungsmöglichkeiten oder bessere Planungsalternativen, die tatsächlich auch verfügbar und umsetzbar sind, sind in der Umgebung nicht erkennbar.

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.

Bielefeld, im November 2010