

Bebauungsplan

Nr. I/U 13

„Gewerbegebiet Bokelstraße“

Zusammenfassende Erklärung

Satzung

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB bzw. gem. § 6 (5) Satz 2 BauGB

a) Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden / Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Auf Grund der Parallelität der Verfahren zur 202. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Bokelstraße“ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ und der damit verbundenen „Abschichtung“ der Planstufen wird im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung für denjenigen Teil des Änderungsbereiches, der auch vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst wird, kein eigenständiger Umweltbericht erstellt, sondern gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung verwiesen.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die Inhalte des Bebauungsplanes / der Änderung des Flächennutzungsplanes betreffenden Umweltbelange durch die Öffentlichkeit bzw. die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht worden. Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens Äußerungen gemacht worden sowie Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden, die bei der Erarbeitung des Planentwurfes beachtet worden sind.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Äußerungen / Stellungnahmen vorgebracht worden, die wie folgt in der Abwägung berücksichtigt worden sind:

1. Darstellung von Grünfläche / Wald in den Bauleitplänen, Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche

Es wird nach der Bedeutung der unterschiedlichen „Grünflächen“ in den Plänen sowie nach der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in dem Plangebiet vorhandenen bzw. potentiellen Frei-, Grün-, Garten- aber auch Lager- und Stellplatzflächen sowie Waldflächen sind in dem Gestaltungsplan unterschiedlich dargestellt. Sie geben einerseits den heutigen Bestand wieder, andererseits wird eine mögliche zukünftige Nutzung exemplarisch dargestellt.

Südlich der Bokelstraße bzw. im Süden des Plangebietes werden zurzeit im Flächennutzungsplan dargestellte „Flächen für die Landwirtschaft“ für die geplante gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich aber zum Teil um heute bereits gewerblich genutzte Flächen bzw. ehemalige Deponieflächen.

Die Aufforstungsfläche südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird zukünftig innerhalb des Flächennutzungsplanes als „Wald“ dargestellt. Die Aufforstung des Waldes ist vertraglich vereinbart, die Ausführung hängt von der geeigneten Pflanzperiode ab.

2. Lärm / Immissionen, Zukünftiger Status von Grundstücken innerhalb des Plangebietes

Es wird die Frage nach den zulässigen Lärmwerten gestellt. Dabei wird nach den Schutzansprüchen der wohngenutzten Grundstücke / Gebäude sowie nach der Kontrolle der Lärmimmissionen gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schutzansprüche für die Wohnnutzung innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach den für die Planung zugrunde zu legenden Regelwerken. Für die städtebauliche Planung sowie die Anlagen- / Betriebsplanung sind die die DIN 18005 und die TA Lärm. Diese sehen unterschiedliche Schutzansprüche für die verschiedenen Baugebiete nach BauNVO vor.

Die wohngenutzten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind zurzeit nicht rechtskräftig überplant. Die Grundstücke befinden sich heute in einer im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Baufläche. Damit ist ihre weitere Zukunft vorgegeben. Der planerische Wille der Stadt Bielefeld wird damit deutlich: Es soll sich keine Wohnnutzung in dem Bereich verfestigen, sondern die gewerbliche Nutzung hat hier Vorrang. Das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches ist dem Gewerbe hier vom Planungsziel untergeordnet.

Das vorhandene Wohnen genießt aber Schutzansprüche gegenüber dem Gewerbe. Diese Schutzansprüche sind aber ausschließlich auf einem sog. Mischgebiets-typischen Niveau anzusetzen. Dieser Schutzanspruch liegt gebietstypisch somit zwischen dem Wohnen-Schutzanspruch und dem Gewerbe-Schutzanspruch. Der Schutzanspruch ergibt sich auch aus der heutigen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, die heute unzweifelhaft zu der Einschätzung einer sog. Gemengelage (der Mischung von Wohnen und Gewerbe) kommen würde.

Wenn die Baugrundstücke nunmehr folgerichtig aus dem FNP entwickelt in dem Bebauungsplan als Gewerbegebiet überplant werden, bedeutet das für die Wohngrundstücke dieses:

Faktisch genießen die Grundstücke nur noch einen Schutzanspruch entsprechend eines Gewerbegebietes. Das führt aber zu einem Konflikt, da dieses eine Schlechterstellung der Grundstücke gegenüber ihrer heutigen Beurteilung bedeutet.

Die Konfliktlösung kann am Ende nur so aussehen, dass das Wohnen für das Gewerbe Platz macht. Das heißt, die Wohngebäude sind aufzukaufen (vom Begünstigten). Eine Enteignung durch den Plangeber (Stadt Bielefeld) scheidet aus, da das öffentliche Interesse daran (anders als bei einer Straße) nicht ausreichend gegeben ist.

Solange bis diese Konfliktlösung nicht eintritt, wird auf der Grundlage des zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegenden Schallgutachtens mit sog. immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) und einem sog. Baurecht auf Zeit gearbeitet.

Das bedeutet, solange das Wohnen an dem Standort verbleibt, ist das Emissionsverhalten des Gewerbes auf den Schutzanspruch Mischgebiet zu reglementieren. Erst wenn das Wohnen weg ist, kann das Gewerbe in den betreffenden Teilbereichen die Richtwerte eines Gewerbegebietes reklamieren.

Das bedeutet auch, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes dem Grunde nach wertsteigernde Investitionen auf den Wohngrundstücken bzw. eine

weitere Errichtung von nicht betriebsgebundenem Wohnen oder ein Neubau eines Wohnhauses nach einem Brand o. ä. zukünftig ausgeschlossen ist, weil es den Festsetzungen des B-Planes (Gewerbegebiet) entgegenstehen würde.

Eine Kontrolle der zulässigen Immissionswerte / Beurteilungspegel kann anhand der festgesetzten IFSP von der zuständigen Überwachungsbehörde vorgenommen werden. Dabei ist auch die Einhaltung der Nachtwerte von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr Prüfungsgegenstand.

Die Einhaltung der maßgeblichen Schutzansprüche gilt auch für die Wohnbaugrundstücke außerhalb des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet im Quartier Warburger Straße, Mischgebiet im Bereich Auf der Hart).

Eine Erhöhung der Fläche mit der Waldaufforstung südlich des Geltungsgebietes stellt dabei keine geeignete Schutzmaßnahme dar, da durch die Immissionskontingentierung innerhalb des Gewerbegebietes ein ausreichender Schutz der Immissionsorte sichergestellt werden kann.

Darüber hinaus sind im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (2) BauGB von der Öffentlichkeit keine, die Umweltbelange betreffenden Stellungnahmen vorgetragen worden.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Umweltbelange betrafen die:

- Kennzeichnung der Altablagerung AA 72 innerhalb des Plangebietes. (Die vorliegenden Auffüllungen und Ablagerungen stellen keine Einschränkung für die geplante gewerbliche Nutzung dar.) in der Planzeichnung sowie Ausführungen bzgl. der Altablagerung AA 72 innerhalb des Plangebietes in der Begründung bzw. dem Umweltbericht.
- Einarbeitung des Themenkomplexes „Abwasserbeseitigung“ in die Begründung bzw. dem Umweltbericht.
- Formulierung zur Festsetzung / Bestimmung der Ausgleichsfläche in den Festsetzungen und die Ausführung dazu in der Begründung bzw. dem Umweltbericht.
- Ergänzung der Ausführungen bzgl. des Belanges der Luftreinhaltung und zum Verkehrslärm in der Begründung bzw. dem Umweltbericht.

Alle o. g. Umweltbelange betreffenden Stellungnahmen waren nicht abwägungsrelevant.

b) Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Eine Diskussion von Standortalternativen ist nicht sinnvoll, da es sich sowohl um Bestandssicherung (planungsrechtliche Absicherung) als auch Betriebserweiterung dort ansässiger Firmen handelt. Eine Verlagerung ganzer Firmenstandorte an andere Stellen, vermutlich des Außenbereiches, ist aus ökologischer und ökonomischer Sicht nicht zu bevorzugen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in dem Umweltbericht dargestellten.