Bebauungsplan Nr. II/J 38

„Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neuland- straße und Jöllenbecker Straße“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Satzung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern westlich der Jöllenbecker Straße zu schaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bielefeld Rechnung zu tragen. Des Weiteren sollen entlang der Jöllenbecker Straße Flächen für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 vorgehalten werden, um künftig eine Anbindung des Ortskerns Jöllenbeck an das Stadtbahnnetz zu gewährleisten.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 unterliegen bisher größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- sowie Grünland. An den Rändern des Gebietes sind einzelne Einfamilienhäuser vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnbebauung war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 erforderlich.

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. II/J 38 ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit einer Grünfläche parallel zum südlichen Rand dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/J 38 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die landwirtschaftlichen Flächen des Bebauungsplangebietes liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West. Für die Landwirtschaftsflächen ist gemäß Entwicklungsziel 6 die „temporäre Erhaltung“ festgelegt.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss: Der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 16.06.2016 - durch den Stadtentwicklungsausschuss am 28.06.2016 gefasst.

Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 05.09.2016 bis zum 23.09.2016; ergänzend hierzu fand am 13.09.2016 ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt. Im Zeitraum vom 01.07.2016 bis zum 15.08.2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Entwurfsbeschluss: In den Sitzungen der BV Jöllenbeck am 30.11.2017 (1. Lesung) und 25.01.2018 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 30.01.2018 wurden der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst.

Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB: Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom 09.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 23.02.2018 bis einschließlich 09.04.2018.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden am 05.07.2018 durch den Rat der Stadt Bielefeld gefasst.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz NRW für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen. Gleichzeitig wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes die Darstellung des Entwicklungszieles 6 mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Daneben wurden zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen folgende Fachgutachten erarbeitet: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schalltechnische Untersuchung, Baugrundgutachten / Baugrunderkundung, Verkehrsuntersuchung.

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Bebauungsplanbegründung darzulegen sind. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft: Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, biologische Vielfalt und Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht¹ zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 kam zu dem Ergebnis, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans bei Berücksichtigung der im Umweltbericht benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung primär Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und in geringem Umfang auf das Schutzgut Landschaft ausgehen.

¹ Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Mai 2018.

Von den im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind folgende als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden:

- Mensch und menschliche Gesundheit: aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen,
- Tiere (Fledermäuse, Vögel): Begrenzung des Zeitraums für eine Räumung von Vegetations- / Gehölzbeständen, gutachterliche Untersuchung von Gehölzbeständen und Gebäuden vor Räumungsmaßnahmen, Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse,
- Boden: Absuchen und ggf. Sondieren der zu bebauenden Flächen hinsichtlich von Kampfmitteln,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Einstellung der Erdarbeiten und Benachrichtigung zuständiger Ämter bei Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde.

Auch nach Umsetzung der Minderungsmaßnahmen verbleiben durch die neue Wohnbebauung und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft. In der Eingriffsbilanzierung wurde ein Kompensationsbedarf von ca. 45.624 m² ermittelt. Der Ausgleich dafür erfolgt auf zwei externen privaten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Senne I: 30.561 m² des Ausgleichs werden auf einer als Extensivgrünland und 15.063 m² auf einer als Offenlandbiotop bereits hergestellten Ausgleichsfläche dauerhaft bereitgestellt. Die Bereitstellung der Ökokontoflächen sind durch öffentlich-rechtliche Verträge zwischen dem Investor, der Stadt Bielefeld und dem jeweiligen Eigentümer der Ökokontofläche geregelt worden.

Artenschutz

Die Artenschutzprüfung² zur Untersuchung, ob im Plangebiet ggf. die Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG betroffen sind, kam zu dem Fazit, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

- Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse: Begrenzung des Zeitraums für eine Rodung der im Artenschutzgutachten speziell benannten Bäume, gutachterliche Untersuchung von Gehölzbeständen und Gebäuden vor Räumungsmaßnahmen, Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse,
- Vermeidungsmaßnahme Gebäudebrüter: gutachterliche Untersuchung von Gebäuden vor Räumungsmaßnahmen,
- Vermeidungsmaßnahme häufige und verbreiterte Vogelarten: Begrenzung des Zeitraums für eine Räumung von Vegetations- / Gehölzbeständen, flächenmäßige Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahme.

Diese Vermeidungsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Immissionsschutz

Von der Jöllenbecker Straße (L 783) geht eine erhebliche Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr aus.

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, November 2017.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet ist im Bebauungsplan entlang der Landesstraße eine bauliche Abschirmung in Form einer Wall-Wand-Kombination von 5,0 m Höhe festgesetzt (aktiver Lärmschutz). Da im Nahbereich der Jöllenbecker Straße eine Wohnnutzung ohne die aktive Lärmschutzmaßnahme nicht zu vertreten ist, ist im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt worden, dass

- eine Wohnnutzung erst nach der Herstellung der Wall-Wand-Kombination zulässig ist und
- bei Wohngebäuden auf Grundstücken, die in einem Abschnitt mit realisiertem Lärmschutzwand, jedoch nahe zum Rand eines Abschnittes ohne Lärmschutzwand liegen, geeignete aktive und / oder passive (ggf. temporäre) Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Durch die Festsetzung einer Gebäudestellung parallel zur Jöllenbecker Straße wird am Ost- rand des Plangebietes eine Lärmschutzbebauung gewährleistet, mit der auch die Lärmbe- lastung für die weiter von der L 783 zurückliegenden Gebäude reduziert wird.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung³ wurde geprüft, ob neben dem aktiven Lärmschutz zusätzlich passive Lärmschutzvorkehrungen an Gebäuden erforderlich sind. Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelte Lärmemissionen basieren auf den im Rah- men der Verkehrsuntersuchung⁴ zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 ermittelten DTV-Werten. Die schalltechnische Untersuchung erbrachte als Ergebnis, dass in Teilen des neuen Wohnge- bietes passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Entsprechend der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, durch die geregelt wird, dass

- bei Neubauten die Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von Büroräu- men die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die einzelnen Lärmpegelbereiche angegebenen Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) einhalten müssen,
- bei Gebäuden nahe der Jöllenbecker Straße die schützenswerten Räume, insbesondere Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Eine ergänzende Untersuchung zu den Auswirkungen des durch das neue Wohngebiet indu- zierten Verkehrs auf die Bestandsbebauung östlich der Jöllenbecker Straße⁵ erbrachte als Ergebnis, dass sich die Geräuschsituation an den dort bestehenden Wohnhäusern nur unwes- sentlich verändern wird und dort - wegen des Absorptionsvermögens und der Neigung des Walls - keine relevanten Schallreflexionen zu erwarten sind.

Bodenschutz / Bodenbelastungen, Altlasten

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruch- nahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versie- gelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Des Weiteren sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

³ Berechnung von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG – Schall- technische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. II/J 38. DEKRA Automobil GmbH. Bielefeld. 18.09.2017.

⁴ Verkehrsuntersuchung B-Plangebiet Nr. II/J 38 in Bielefeld. PGT Umwelt und Verkehr GmbH. Hannover, September 2017.

⁵ Stellungnahme zu den verkehrlichen Schallimmissionen durch die Realisierung des Baugebiets Jöllenbecker Straße / Neulandstraße in Bielefeld. DEKRA Automobil GmbH. Bielefeld. 22.01.2018.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Um dem Bedarf an Siedlungsfläche gerecht zu werden, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 grenzen vorhandene Wohngebiete an. Das Plangebiet stellt derzeit eine Lücke im Siedlungsbereich dar und ist damit sehr gut zur Arrondierung geeignet. Bei einem Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante), kann der Nachfrage an Wohnraum nicht Rechnung getragen werden, sodass an anderer Stelle (zusätzliche) Wohngebiete ausgewiesen werden müssten.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW handelt es sich bei dem Boden im Plangebiet um einen typischen Pseudogley; stellenweise ist Parabraunerde vorhanden. Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung des Bodens. Im Bereich der überbaubaren Flächen sowie der Verkehrsflächen kommt es zu einem Funktionsverlust von typischem Pseudogley und typischer Parabraunerde. Letzterer wird eine Schutzwürdigkeit als besonders fruchtbarer Boden zugeschrieben; diese steht im Plangebiet aber nur in einem kleinen Bereich im Südwesten an, der schon größtenteils durch Wohnbebauung und Verkehrsstraßen versiegelt ist. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche können die Bodenfunktionen langfristig gesichert werden.

In der Gesamtabwägung wurden daher die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Wohnens zurückgestellt. Der Bodenschutzklausel wurde in der Planung jedoch insoweit nachgekommen, dass die Grundflächenzahl der geplanten Nutzung entsprechend begrenzt ist und für die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleichs geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 sind zwei Standorte mit Bodenbelastungen bekannt:

- Flurstück 383 der Flur 2: Hier war ehemals ein Parkplatz auf Aufschüttungen im Bereich eines ursprünglichen Bachsiefs errichtet worden. Im Rahmen des früheren Bebauungsplanverfahrens Nr. II/J 23 wurde bei einer chemischen Analyse festgestellt, dass die Ablagerungen (Gießereisand, Härtekohle, Bauschutt, Boden) bis auf einen punktuell erhöhten Bariumgehalt unauffällig waren und ein akuter Handlungsbedarf nicht besteht. Bei zukünftigen Erdarbeiten im entsprechenden Bereich ist jedoch eine gutachterliche Bewertung und ggf. Separierung der Aushubmaterialien sicherzustellen. Zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 erfolgte - u. a. aufgrund des innerhalb dort geplanten Spielplatzstandortes - eine erneute Untersuchung⁶ der Ablagerungsfläche. Bodenbelastungen sind dabei nicht festgestellt worden.
- Schnatsweg 1: Hier befindet sich ein ehemaliger Gewerbestandort mit einer Brachfläche, die in der Vergangenheit u. a. als Lager für Baustoffe und –maschinen, Altfahrzeuge, Schrottteile etc.) gedient hat. Hierzu wurde im Bebauungsplanverfahren Nr. II/J 23 festgestellt, dass bei einer orientierenden Bodenuntersuchung der Flurstücke 474 der Flur 2 (heute Nrn. 917 und 918) und 355 der Flur 3 bereichsweise Auffüllungen mit Boden und Bauschutt sowie eine lokale Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt wurden. Gefährdungen sind aufgrund des geringen Ausmaßes und der hydrogeologischen Untergrundverhältnisse nicht zu erwarten sind. Bei zukünftigen Erdarbeiten im Bereich dieser Flurstücke ist eine gutachterliche Bewertung und ggf. Separierung der Aushubmaterialien sicherzustellen.

⁶ Erschließung „Bebauungsplan Nr. II/J 38 Neulandstraße, 33739 Bielefeld – Ergänzendes Baugrundgutachten Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung. Ing.-Büro Scheu & Co. GmbH. Lübbecke, 19.04.2018.

Kampfmittel

Am westlichen Rand des Plangebietes konnte auf einer Fläche etwa in der Mitte der Neulandstraße bisher ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln noch nicht ausgeräumt werden. Tiefbauarbeiten innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind daher frühzeitig zur Untersuchung anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden, desgleichen eine Empfehlung, auch im übrigen Bereich des Plangebietes vor Bodeneingriffen eine Kampfmittelüberprüfung durchzuführen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB gingen 13 Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ ein. Die Anregungen und Einwendungen zielten im Wesentlichen ab auf

- eine Beschränkung der Wohneinheiten im Plangebiet
- mehr Grün- sowie Kompensationsflächen im Plangebiet
- die Erhaltung von altem Baumbestand
- den Verzicht auf eine weitere Straßenanbindung an die Jöllenbecker Straße
- den Verzicht auf eine Verbreiterung der Neulandstraße
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Bauverkehr
- eine Erschließung des neuen Wohngebietes ohne Kostenbeteiligung der Bestandanlieger
- eine Vergrößerung des freizuhaltenden Bereiches für die Stadtbahn
- Lärmschutz entlang der Jöllenbecker Straße
- eine Verbesserung der Nutzbarkeit zweier Grundstücke im Plangebiet
- eine Begrenzung der Gebäudehöhen
- eine Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten für Doppelhäuser.

Diese Äußerungen und Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und soweit städtebaulich geboten und vertretbar in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingetroffenen Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf

- zusätzliche Verkehrsflächen für eine Linksabbiegespur am Knoten Planstraße A / L783 (Landesbetrieb Straßenbau NRW)
- die Notwendigkeit des Ausbaus des Knotens Homannsweg / L783 (Landesbetrieb Straßenbau NRW)
- die Vermeidung einer Querschnittsumgestaltung der L 783 zur Einrichtung eines Radweges entlang dieser Straße (Landesbetrieb Straßenbau NRW)
- die Sicherung einer Fläche für eine Trafostation (Stadtwerke Bielefeld)
- Bepflanzungen und Schutzmaßnahmen im Bereich von Kanaltrassen (Stadtwerke Bielefeld)
- die Trassenvorhaltung für die künftige Stadtbahnverlängerung (moBiel)
- eine Überprüfung der Erforderlichkeit einer dritten Straßenanbindung an die Jöllenbecker Str. (moBiel)
- eine Verbindung von Planstraße B und Neulandstraße durch einen Fuß- und Radweg (moBiel)
- eine Benachrichtigung der LWL-Archäologie bei Bodenfunden (LWL-Archäologie für Westfalen).

Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die Anregungen und Einwendungen bezüglich

- einzelner Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke (Stadtwerke Bielefeld)
 - einer Verdichtung der Bebauung im Plangebiet (moBiel)
- wurden abgewogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB gingen 15 Stellungnahmen ein. Die Anregungen und Bedenken zu

- einer Abbindung der Straße Köckerwald
 - der Verbindung von Planstraße B und Neulandstraße
 - Verkehrsproblemen am Knoten L 783 / Planstraße A, den geplanten und den vorhandenen Wohnstraßen aufgrund der erst zu einem späteren Zeitpunkt zu realisierenden Anbindung der Planstraße B an die Neulandstraße
 - einer Verschiebung des Knotens L 783 / Planstraße A
 - der Dimensionierung und Gestaltung der neuen Straßen
 - einer alternativen Erschließung für das Gesamtgebiet sowie einer Fläche im Norden des Plangebietes
 - der Festsetzung von Tiefgaragen für die Mehrfamilienhausbebauung entlang der Jöllenbecker Straße
 - dem Verkehrs- und dem Lärmgutachten
 - einer Verbreiterung der Grünzüge und der Erhöhung des Anteils an öffentlichen Grün- und Spielflächen im Plangebiet insgesamt
 - der Anpflanzung von Bäumen an den Straßen
 - einer Verschiebung des Lärmschutzwalls und der Freihaltetrasse für die Stadtbahn / Stadtbahnhaltestelle
 - einer Lärmschutzwand anstatt eines Lärmschutzwalls
- wurden abgewogen oder betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Die Einwendung und Anregungen hinsichtlich

- der Gewährleistung von Lärmschutz bei einer Teilumsetzung des Lärmschutzwalls
 - einer erhöhten Verkehrslärmbelastung auf der Ostseite der Jöllenbecker Straße
 - einer Bodenbelastung im Norden des Plangebietes
- waren bereits in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Die Anregung bezüglich der Änderung der Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und einer Vergrößerung dieser Anpflanzfläche wurde im Bebauungsplan zum Teil berücksichtigt.

Zur Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB trafen im Wesentlichen Einwendung und Anregungen ein zu

- der Dimensionierung und Gestaltung der neuen Straßen sowie der Anbindung des südlich angrenzenden Bestandsgebietes an das Verkehrsnetz im Plangebiet (Polizei)
- der Darstellung der Ausgestaltung der Knotenpunkte L 783 / Planstraße A und L 783 / Schnatsweg (Straßen NRW)
- der Vermittlung von Ersatzflächen für entfallende Landwirtschaftsflächen (Landwirtschaftskammer NRW)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke sowie zur Elektroladesäulen (Stadtwerke Bielefeld)

- einer Querung des Lärmschutzwalls durch einen Fuß- / Radweg (moBiel)
- einer dichteren Bebauung im Plangebiet (moBiel).

Diese Anregungen wurden abgewogen oder betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Die Anregungen zur Dimensionierung der Freihaltetrasse und der Haltestellenbereiche für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 (moBiel) waren bereits im Entwurf berücksichtigt.

Die Anregungen bezüglich der Darstellung der Knotenpunktgestaltung und der Sichtfelder an den beiden Knoten der Jöllenbecker Straße (Straßen NRW) wurden zum Teil berücksichtigt.

Soweit sich aus den Stellungnahmen darüber hinaus Hinweise zum Bebauungsplaninhalt ergaben, wurden diese berücksichtigt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch fordert in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, d. h. auch der Null-Variante, unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs eines Bauleitplans.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Um dem Bedarf an Siedlungsfläche gerecht zu werden, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 grenzen vorhandene Wohngebiete an. Das Plangebiet stellt derzeit eine Lücke im Siedlungsbereich dar und ist damit sehr gut zur Arrondierung geeignet.

Bei einem Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante), kann der Nachfrage an Wohnraum nicht Rechnung getragen werden, sodass an anderer Stelle (zusätzliche) Wohngebiete ausgewiesen werden müssten. Laut Wohnungsmarktbericht 2017⁷ werden in Bielefeld bis zum Ende des Jahres 2020 ca. 5.200 zusätzliche Wohneinheiten benötigt.

Zusammenfassung

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Festsetzung des geplanten Wohngebietes widersprechen.

⁷ Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Bielefeld. Bauamt Bielefeld (Hrsg.). November 2017, S. 3.