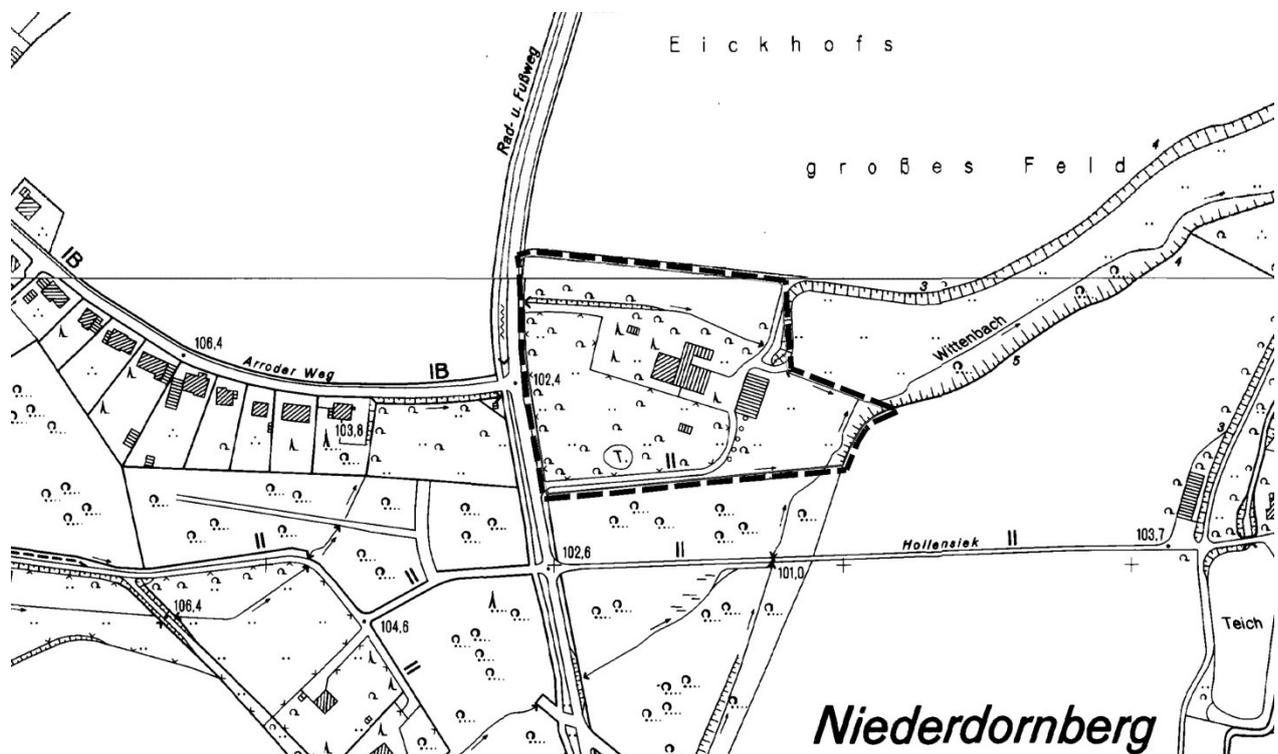


STADT BIELEFELD

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“

Stadtbezirk: Dornberg

Plangebiet: Flurstück 701 in der Flur 1 der Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf (Hofanlage Deppendorfer Straße 88)



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Verfasser:
Stadt Bielefeld
Bauamt - Team 600.4 / 600.41 / 600.31

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

1. Ziele des Bauleitplanes

Bei dem Planungsobjekt handelt es sich um eine Hofanlage im Außenbereich, für die das Gebäudeensemble von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld als kulturlandschaftsprägend eingestuft wurde.

Über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die nachhaltige Sicherung sowie eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudeensembles unter besonderer Würdigung der kulturlandschaftsprägenden Bedeutung geschaffen werden, da eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr weiter verfolgt wird. Frühere Versuche der Voreigentümerin, die Hofanlage am Markt zu platzieren, waren aufgrund der Größe des Objektes gescheitert.

Für die Bauleitplanung besteht ein öffentliches Interesse mit dem wesentlichen Ziel, das Gebäudeensemble der ehemaligen Hofanlage mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung für den Landschaftsraum an diesem Standort zu erhalten. Mit der Bauleitplanung soll dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegengewirkt und das Ziel erfüllt werden, sie weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in ihrer Grundsubstanz zu erhalten.

Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht und das Entstehen einer zu befürchtenden Bauruine für eine unabsehbare Zeit verhindert werden.

Das Bau- und Nutzungskonzept sieht die Sanierung und den Umbau des Gebäudebestandes der ehemaligen bedeutsamen Hofanlage zu einer hochwertigen Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) sowie den Umbau des ehem. Hühnerstalles zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses und die Errichtung eines Gartenpavillons sowie einer Tiefgarage vor.

Dem Planungsziel, in dem Gebiet ausschließlich eine Wohnnutzung zuzulassen, wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ entsprochen. Mit der Anwendung des § 11 BauNVO wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zulässige Art der baulichen Nutzung projekt- / vorhabenbezogen zu konkretisieren.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderte aufgrund des Entwicklungsgebotes des § 8 (2) BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes, die gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wurde. Diese 234. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Neudarstellung von „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ zum Gegenstand.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 07/2015) als separater Teil der Begründung.

Die im Umweltbericht formulierten und festsetzungsrelevanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Die Gegenüberstellung in der Bilanz der Biotopwertpunkte von Planung und Bestand zeigt, dass nach Durchführung der Baumaßnahme und Gestaltung der Freiflächen entsprechend dem vorliegenden Entwurf kein Wertpunktedefizit verbleibt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:

- Herstellung einer Extensivgrünlandfläche mit Ergänzungspflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen
- Pflege des Extensivgrünlandes nördlich des Nebengewässers des Wittenbaches
- Naturnahe Wiederherstellung eines Gewässerabschnittes

Unter Berücksichtigung der unter Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

Eine fachgutachterliche Altlastenuntersuchung ist für die im Westen des Plangebietes gelegene Altlastenverdachtsfläche AA 496 erfolgt (IFUA, Bielefeld, 02/2015). Im Ergebnis zeigt sich, dass die ermittelten Gehalte im Oberboden durchweg unterhalb der Prüf- oder Maßnahmenwerte liegen und der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen als ausgeräumt gelten kann.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes lässt sich festhalten, dass weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, da der für eine Wohnnutzung vorgesehene Bereich des Plangebietes ein ruhiges Gebiet mit LDEN ≤ 55 bildet und somit eine wohngebietstypische Lärmbelastung zu verzeichnen ist.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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 gem. § 4 (1) BauGB Äußerungen gemacht worden, die bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt worden sind.

Im Verfahren nach §§ 3(1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange folgende umweltrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die abwägungsrelevant waren:

Belange des Freiraum- und Landschaftsschutzes

Es wurde vorgebracht, dass die Planung den Belangen des Freiraum- und Landschaftsschutzes entgegenstehe.

Die Belange des Freiraumschutzes und des Landschaftsschutzes sind durch Fachplanungen begleitet worden. Einen Widerspruch zu den Ansprüchen von Natur, Landschaft und Artenschutz gibt es mit der Sicherung des Gebäudeensembles und der Vermeidung einer dauerhaft verfallenden Hofstruktur nicht.

Im vorliegenden Fall wird eben nicht landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Fläche zum Zwecke einer Bebauung in Anspruch genommen, sondern eine bereits bebaute Fläche im Außenbereich einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Der Landschaftsplan ist bei der Bauleitplanung berücksichtigt worden. Der Belang wird ausreichend in der Begründung gewürdigt.

Weder auf Ebene der Regionalplanung werden Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) noch andere Schutzgebiete auf Ebene der Bauleitplanung tangiert. Dies wurde im Rahmen des Umweltberichtes bestätigt.

Verbreiterung der bestehenden Zufahrt

Es wurde geäußert, dass eine Inanspruchnahme der an die bestehende Zufahrt angrenzenden Waldflächen vermieden werden sollte.

Die bestehende Erschließung soll auch im Planfall genutzt werden. Aufgrund brandschutztechnischer Bestimmungen ist jedoch eine Verbreiterung dieser Zufahrt auf 3,0 m erforderlich. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz ist die hierfür erforderliche geringfügige Inanspruchnahme der an die Zufahrt angrenzenden Waldflächen im vorliegenden planerischen Einzelfall akzeptabel.

Standortalternativen

Es wurde bemängelt, dass der Umweltbericht darauf hinweise, dass keine Untersuchung zu möglichen Standortalternativen durchgeführt wurde.

Da das konkrete Planungsziel hier jedoch unmittelbar mit der Bausubstanz und dem Standort verbunden ist, erübrigt sich folglich eine Suche nach Standortalternativen. Die Planung hat nicht die Befriedigung der Wohnraumnachfrage im Fokus, sondern die sinnvolle Nachnutzung der aufgegebenen Hofstelle.

Erschließungskonzept

Die Planung sah ursprünglich eine zweite Zufahrt von Norden vor. Auf politischen Beschluss hin wurde von dieser zusätzlichen Zufahrt abgesehen und die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ausschließlich auf die bestehende Zufahrt beschränkt.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

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 auf Grund der Vorhabenbezogenheit und Standortgebundenheit des Vorhabens keine Alternativen gegeben sind.

Für die Bauleitplanung besteht ein öffentliches Interesse mit dem wesentlichen Ziel, das Gebäudeensemble der ehemaligen Hofanlage mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung für den Landschaftsraum an diesem Standort zu erhalten. Mit der Bauleitplanung soll dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegengewirkt und das Ziel erfüllt werden, sie weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in ihrer Grundsubstanz zu erhalten.

Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht und das Entstehen einer zu befürchtenden Bauruine für eine unabsehbare Zeit verhindert werden.

Mit der Vorhabenplanung wird verdeutlicht, dass die geplante Zahl der Wohneinheiten aufgrund der Größe des Objektes erforderlich ist, um eine - auch aus wirtschaftlichen Erwägungen - attraktive und sinnvolle Nachnutzung im Sinne von wirtschaftlichen Wohnungsgrößen zu ermöglichen. Die Ensemblewirkung kann nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nur aufrechterhalten werden, wenn die beabsichtigte Folgenutzung auch für einen Investor rentabel ist.

Dabei ist hier eine Wohnbaunutzung aus stadtplanerischer Sicht deutlich sinnvoller als z. B. eine (auch im Außenbereich zulässige) gewerbliche Nachnutzung, die planerisch nicht steuerbar ist.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und wurde mit Blick auf seine kulturlandschaftsprägende Bedeutung nach § 35 (4) Ziffer 4 BauGB planungsrechtlich gewürdigt.

Bei der Beurteilung auf der Grundlage des § 35 BauGB im Sinne des Wohnens im Außenbereich werden vom Gesetzgeber relativ großzügige - auch wesentliche - Änderungen zugelassen, sofern

- der Gestaltwert des Gebäudes erhalten bleibt und
- der frühere Baubestand im Gesamtgefüge der veränderten Anlage weiterhin als Hauptsache in Erscheinung tritt.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass eine solche Beurteilung als Grundlage für eine Baugenehmigung bislang vorlag.

Die damalige Prüfung der Bauvorlagen erfolgte u. a. in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Umweltamt der Stadt Bielefeld, um vor dem Hintergrund der kulturlandschaftsprägenden Bedeutung eine zweckmäßige, verträgliche und sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang wurde bereits sowohl auf gestalterische Aspekte als auch auf die Freiflächenplanung detailliert eingegangen.

Die Baugenehmigung mit den dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichlautenden Vorhabeninhalten wurde am 11. Juni 2013 erteilt. Vorangegangen war ein positiver Vorbescheid. Mit der Bauausführung wurde am 02. September 2013 begonnen.

Während der Bauphase stellte sich heraus, dass die Bausubstanz nicht in dem Umfang, wie ursprünglich beabsichtigt und bauaufsichtlich genehmigt, zu erhalten war. Die Bauleitung entschied daraufhin, die Dachkonstruktion aus Sicherheitsgründen zu entfernen und neu - entsprechend der ehemaligen Bestandssituation - aufzubauen. Auch die Außenwände konnten teilweise

nicht erhalten werden. Die Genehmigungsbehörde wurde nachträglich hierüber informiert. Inzwischen wurde die Bausubstanz größtenteils bestandsorientiert wieder hergestellt.

Z.Zt. wird u.a. verwaltungsgerichtlich geklärt, ob die Rückbaumaßnahmen im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen erfolgt sind. Sollte sich herausstellen, dass die Erteilung einer neuen Baugenehmigung erforderlich wird, so kommt diese auf der bisherigen Grundlage des § 35 (4) Ziffer 4 BauGB nicht mehr in Betracht, sodass vor dem Hintergrund der vorgenannten Planungsziele ein Planungserfordernis für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben ist.