

Bebauungsplan Nr. II/Sc 5

„Wohngebiet Plackenweg-West“

Zusammenfassende Erklärung

Satzung

Teil 1 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 "Wohngebiet Plackenweg - West"

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ ist es, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen im Stadtbezirk Dornberg Rechnung zu tragen.

Der Bereich westlich des Plackenwegs wurde 2007 – als Ergebnis einer Struktur- und Rahmenplanung für die Entwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen – als geeignete Wohnbaufläche ermittelt. Die Struktur- und Rahmenplanung bildet die Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung des vorgenannten Ortsteils.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes; planungsrechtlich handelt es sich um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg-West“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung geschaffen.

Der Flächennutzungsplan, in dem der östliche Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche und der westliche Teil mit dem Siekbereich als Waldfläche dargestellt ist, wird im Parallelverfahren geändert (231. Änderung).

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West. Nur der Bereich, in dem das Nebengewässer Nr. 16.06.01 des Schwarzbachs im Siek verläuft, ist als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ ausgewiesen. Der Fließgewässerbereich ist gemäß § 62 LG als geschütztes Biotop festgesetzt.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die 231. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretungen Dornberg - am 17.09.2013 gefasst.

Im Rahmen des Beschlusses wurden ebenfalls der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB für die beiden Bauleitpläne erfolgte in der Zeit vom 04.11.2013 bis zum 22.11.2013; ergänzend hierzu fand am 14.11.2013 ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt.

Im Zeitraum vom 18.10.2015 bis 29.11.2015 fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zu den beiden Bauleitplänen statt.

Die Bezirksvertretung Dornberg hat am 22.01.2015 die Vorlagen zum Entwurfsbeschluss in 1. Lesung zur Kenntnis genommen und die Durchführung einer Einwohnerversammlung auf Grundlage des vorgestellten Entwurfsstandes beschlossen. Diese erfolgte am 19.03.2015.

Entwurf und Öffentlich Auslegung

In den Sitzungen der BV Dornberg am 18.06.2015 und des Stadtentwicklungsausschusses am 23.06.2015 wurden der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan und die 231. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB der Entwürfe zu den beiden Bauleitplanverfahren fand in der Zeit vom 14.08.2015 bis zu 14.09.2015 statt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 19.08.2015 bis zu 30.09.2015.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. II/Sc 5 "Wohngebiet Plackenweg-West" mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der abschließende Beschluss zur 231. Änderung des Flächennutzungsplans „Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West“ mit der Begründung ist am 10.03.2016 durch den Rat der Stadt Bielefeld gefasst worden.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 treten östlich des Sieks im Bereich des festgesetzten Wohngebietes die widersprechenden Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes Bielefeld-West zurück.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein ehemaliges Bauernhaus mit genutzten Stallanlagen. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Nebengewässer des Schwarzbachs in einem Siek. Zwei Schweinemastbetriebe liegen etwa 250 bis 300 m vom Plangebiet entfernt.

Umweltprüfung

Im Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchung wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses gefasst. Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden neben der Umweltprüfung weitergehende Fachgutachten erarbeitet (Artenschutzprüfung, Geruchsimmissionsgutachten).

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen einer 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. Der Umweltbericht stellt die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dar und trifft Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 bei Berücksichtigung der im Umweltbericht benannten Minderungs- und Schutzmaßnahmen erhebliche Auswirkungen lediglich hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu erwarten sind. Von denen Minderungs- und Schutzmaßnahmen sind folgende im Bebauungsplan festgesetzt:

- Bebauung in offener Bauweise und kleinteiliger Bebauungsstruktur,
- Sicherung eines Mindestmaßes an Grünflächen im Bereich der Baugrundstücke,
- Erhaltung der Waldfläche, Sicherung eines ausreichenden Abstandes zwischen Wald und geplanter Bebauung sowie Herstellung einer dichten Bepflanzung als Puffer zum Siek,
- Querung des Siektals durch Fuß- / Radweg und Kanaltrasse außerhalb des geschützten Fließgewässerabschnitts,
- Errichtung einer neuen Wohnbebauung im nördlichsten Teil des Plangebietes erst nach Aufgabe der dort vorhandenen Tierhaltung,
- Schaffung einer alternativen Rad- und Fußwegeverbindungen zum Plackenweg,
- Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, wurde der Kompensationsflächenbedarf ermittelt. Ein Teil des Kompensationsflächenbedarfes wird im Bebauungsplangebiet durch die Entwicklung einer Intensivgrünlandfläche zu einer extensiven Streuobstwiese gedeckt; der größere Teil der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf einer externen Kompensationsfläche durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Regelungen zur externen Kompensation sind im Folgemaßnahmenvertrag mit dem Vorhabenträger getroffen worden.

Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde ebenfalls eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Sie kommt zu dem Fazit, dass unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst werden: Durchführung von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zum Schutz europäischer Brutvogelarten nur außerhalb der Brutzeit.

Diese Vermeidungsmaßnahme ist Regelungsbestandteil die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Immissionsschutz

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen / Tierhaltungen im Bebauungsplangebiet und dessen Umfeld machten ein Gutachten zu Geruchsmissionen erforderlich.

Das Ergebnis des Gutachtens ist, dass keine Konflikte mit den Anforderungen der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) zu erwarten sind: Der Immissionswert für Dorfgebiete (Maximalwert für Wohnbauflächen im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich) wird nur im nördlichen Bereich des Plangebiet leicht überschritten.

Durch die Festsetzungen zur Anordnung und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan liegt die künftige Wohnbebauung außerhalb dieser Überschreitungsfläche. Für das Grundstück mit Bestandsbebauung im Plangebiet ist im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, durch die die Errichtung neuer Wohngebäuden erst ermöglicht wird, wenn dort keine Tierhaltung mehr erfolgt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zielten in erster Linie auf folgende Themen ab:

- die Anpassung der Wohngebietsgröße an die Rahmenplandarstellung,
- eine stärkere Beschränkung der Gebäudegröße,
- die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf den Plackenweg,
- die Schaffung einer zusätzlichen Verkehrsanbindung zur Schloßstraße,
- den Schutz des Siekbereichs sowie
- die Berücksichtigung einer bestehenden Tierhaltung im Plangebiet.

Die Anregungen und Einwendungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung ganz oder teilweise berücksichtigt. Insbesondere aufgrund der Anregungen zur Verkehrserschließung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Wegeparzelle in Richtung Süden erweitert.

Weiterhin wurde die nördliche Gebietszufahrt verschoben und damit der Abstand zwischen der geplanten und der nördlich des Plangebietes bestehenden Bebauung vergrößert.

Die Anregungen und Einwendungen

- gegen die Entwicklung des neuen Wohngebietes generell sowie in der Nähe eines Schweinemastbetriebes,
 - hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der Herstellung einer weiteren Verkehrsanbindung an die Straße Horstkotterheide sowie
 - bezüglich der geplanten Entwässerung
- wurden abgewogen.

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

- die Konkretisierung der Entwässerungsplanung,
- die Sicherung der Waldfläche des Sieks als Wald,
- die Berücksichtigung eines Sicherheitsabstand zwischen Wald und geplanter Bebauung,
- die Schaffung einer geschlossenen Einfriedung des Wohngebietes zum Siek sowie
- eine Aktualisierung des Gutachtens zu Geruchsmissionen durch bestehende Tierhaltungsanlagen im Plangebiet und seinem Umfeld.

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

Die Einwendung gegen die Entwicklung des Wohngebietes in peripherer Lage, sowie die Anregung bezüglich der Einbeziehung der landwirtschaftlichen Fläche zwischen dem Plangebiet und der Schloßstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden abgewogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (2) BauGB gingen Anregungen und Einwendungen ein zu

- der Entwicklung des Wohngebietes generell und seiner Nähe zum Siek,
- der Erhaltung der Weidefläche im Plangebiet,
- der vorgesehenen Gebäudehöhe und der Einhaltung einer größeren Distanz zur Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes,
- der geplanten Entwässerung,

- der Erstellung eines neuen Geruchsimmissionsgutachtens sowie einer Baulasteintragung zur Sicherung einer landwirtschaftlichen Nutzung,
- einer detaillierten Verkehrsplanung für den Plackenweg sowie zu
- verschiedenen Punkten des Umweltberichtes und der Artenschutzprüfung.

Diese Einwendungen und Anregungen wurden abgewogen oder betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ging ein Anregung hinsichtlich der Berücksichtigung bodendenkmalpflegerischer Belange ein. Diese Anregung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Einwendung und Anregungen bezüglich

- der Entwicklung des Wohngebietes in einer peripheren Lage sowie in der Nähe eines Schweinemastbetriebes,
- einer Baulasteintragung zur Sicherung einer landwirtschaftlichen Nutzung,
- eines Korrekturfaktors in der Ausgleichsbilanzierung,
- von Umbau- und verkehrslenkenden Maßnahmen am Plackenweg sowie
- der geplanten Entwässerung

wurden abgewogen oder betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bereich westlich des Plackenwegs wurde 2007 – als Ergebnis einer Struktur- und Rahmenplanung für die Entwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen, in der eine Vielzahl von Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 70 ha untersucht wurden – als geeignete Wohnbaufläche ermittelt. Wesentliche Aspekte für die Eignung dieser Fläche waren u. a. die Abrundung der vorhandenen Siedlung sowie der Aspekt der Herausbildung klarer Ortsränder bzw. der Reparatur indifferenter Siedlungsränder.

Die „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg“ bildet die Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung des vorgenannten Ortsteils.

Mit der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 soll dem Planungsauftrag, der aus der „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg“ resultiert, gefolgt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

Zusammenfassung

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“, auch unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen und der durchgeführten Maßnahmen, keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung des geplanten Wohngebietes widersprechen.