

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Erstaufstellung:

Bebauungsplan Nr. II/V 8
„Wohnen an der Loheide“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Planungsziele

Im Bereich Engersche Straße/Loheide liegt der Betriebsstandort eines Bielefelder Familienunternehmens. Dieser Standort im Grenzbereich der Stadtbezirke Jöllenbeck und Schildesche grenzt räumlich an den nördlichen Siedlungszusammenhang der Ortslage Schildesche an. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen mit schwieriger Erschließungssituation und angrenzender Wohnbebauung ist eine größere langfristige Entwicklung des Betriebs am heutigen Standort nur noch schwer umzusetzen. Das Unternehmen strebt vor diesem Hintergrund die Verlagerung an einen besser geeigneten gewerblichen Standort im Stadtgebiet Bielefeld an. Auf dem Firmengelände soll als Folgenutzung eine den örtlichen Rahmenbedingungen angepasste Entwicklung als Wohngebiet erfolgen. Das Plankonzept sieht für das knapp 2,3 ha große Gebiet eine Bebauung mit familiengerechten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern als abgrenzenden Riegel zur Engerschen Straße (L 557) im Norden vor. Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße sind im Norden und Westen des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Übergeordnete planerische Zielsetzung ist somit die Schaffung einer angemessenen Wohnfolgenutzung für den zu verlagernden Gewerbebetrieb mit maßvoller Verdichtung als Fortführung der bereits an der Loheide bestehenden Wohnbebauung bei gleichzeitiger Verbesserung des Angebots an unterschiedlichen Wohnformen in den Stadtbezirken Jöllenbeck und Schildesche. Eine (klein-)gewerbliche Folgenutzung oder eine andere Sondernutzung wie Einzelhandel oder Freizeitnutzungen wären an diesem Standort aufgrund der Wohnnachbarschaft und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten nicht sinnvoll. Durch Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Die im FNP bislang i. W. dargestellten gewerblichen Bauflächen sind im Zuge der 239. FNP-Änderung an die o. g. Ziele angepasst und in eine Wohnbaufläche geändert worden. Der Geltungsbereich der 239. FNP-Änderung von ca. 6,4 ha erstreckt sich dabei über den Bebauungsplan Nr. II/V 8 hinaus auf den gesamten als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Umweltprüfung wurden neben der Nutzungskartierung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Die vorrangige Problematik im Bebauungsplangebiet betrifft den Umgang mit den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschmissionen durch Straßenverkehr und angrenzendes Gewerbe. Diese Fragestellung ist im Zuge der Prüfung besonders berücksichtigt und gutachterlich geprüft worden. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse für die künftigen Nutzer sowie für eine nachbarschaftsverträgliche Einbindung definiert der Gutachter jeweils schalltechnische Anforderungen zur Lärmabschirmung und -minderung, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Weitergehende schalltechnische Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet wurde der Standort auf potenziell boden- oder grundwassergefährdende Nutzungsbereiche gutachterlich geprüft. Großflächige Bodenbelastungen konnten nachweislich ausgeschlossen werden. Lokal begrenzte Bodenverunreinigungen (im Bereich von 2 Heizöllagertanks, eines vermeintlichen Bombentrichters, der alten Klärgruben sowie des Straßenbelags und dessen Tragschichten) sind im Zuge des Rückbaus fachgerecht von einem in der Altlastensanierung erfahrenen Gutachter zu sanieren. Die vom Umweltamt gestellten Anforderungen bzgl. der Sanierung werden in einem städtebaulichen Vertrag detailliert geregelt. Anschließend ist laut Gutachter eine Wohnnutzung im Plangebiet ohne Einschränkungen möglich.

Die Vorbereitung einer Wohnfolgenutzung der gewerblichen Flächen ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden nicht überplant. Die Flächen im Plangebiet werden insgesamt als bebaute Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs bewertet. Insofern besteht für die vorhandenen Freiflächen bereits heute grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB, das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs besteht daher nicht. Darüber hinaus hat die Artenschutzrechtliche Prüfung ergeben, dass auf Planungsebene keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG betroffen sind. Spezifischen Artenschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht notwendig.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen. In der Summe können die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 verbundenen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen wirksam gemindert werden.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach Erörterung der Planungsziele und Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 18.06./27.08.2015 und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 08.09.2015 wurden die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte auf Grundlage eines ersten Plankonzepts gefasst (Drucksachen-Nrn. 1571/2014-2020, 1791/2014-2020).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 27.01.2016 durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin sowie durch die Möglichkeit vom 18.01. - 05.02.2016 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 06.08.2015 - 17.09.2015 um Stellungnahme gebeten.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung haben die Anlieger erhebliche Kritik an der Erschließung des Neubaugebiets über die Loheide vorgetragen. Diese Kritik betraf zum einen die Belastung des Knotenpunkts Loheide/L 557 mit zu langen Wartezeiten in den Stoßzeiten und die Erschließung des Baugebiets über die Loheide mit einer Mehrbelastung und Verschlechterung der Verkehrssituation Loheide. Zum anderen wurden die gebietsübergreifenden Rahmenbedingungen im gesamten Naherholungsgebiet Obersee einschließlich des Betriebs der Gaststätte Seekrug mit ihren angegliederten Freizeitanlagen thematisiert. Genannt wurden insbesondere fehlende Parkplätze für die Freizeitnutzungen, ein fehlendes Parkleitkonzept und demzufolge sehr hoher Parkplatzdruck auch im Bereich Loheide an Schönwettertagen und bei Veranstaltungen sowie die sehr kritische Verkehrssicherheit im Bereich der Ausfahrt Loheide aufgrund parkender Autos entlang der L 557 (ggf. verkehrswidriges Parkverhalten, fehlende Sicht, Fußgänger auf der Fahrbahn etc.).

In einem schwierigen Beratungsprozess sind die Rahmenbedingungen der Erschließung des Baugebiets und die planerischen Aspekte intensiv erörtert worden. Die vorgeschlagene Anbindung über die heute bestehende Zufahrt auf die Loheide ist im Ergebnis der Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger aber (weiterhin) alternativlos. Das durch das geplante Neubaugebiet verursachte künftige Verkehrsaufkommen ist im Verhältnis zur Aufgabe des Gewerbebetriebs und zur Leistungsfähigkeit der Straße Loheide zu bewerten. Die Neuplanung mit Wohnbebauung auf dem bisherigen Gewerbestandort erzeugt ein verändertes Verkehrsaufkommen, das in Abstimmung mit dem Fachamt überschlägig auf Basis fachlich anerkannter Grundlagen/Empfehlungen abgeschätzt und im Sinne einer Plausibilitätsprüfung gutachterlich bestätigt und ergänzt wurde. Im Ergebnis wird die Planung zu keinen wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen im umgebenden Straßennetz führen, eine ausreichende Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit ist gewährleistet. Dagegen hängt die gesamte Verkehrssituation um den Obersee an Schönwettertagen und bei Veranstaltungen nicht mit dem geplanten Neubaugebiet zusammen und wird durch dieses auch nicht verschärft.

Unter Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 28.06.2016 nach Vorberatung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 16.06.2016 den Bebauungsplan Nr. II/V 8 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen (Drucksachen-Nrn. 3298/2014-2020, 3298/2014-2020/1).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 22.07.2016 - 29.08.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2016 um Stellungnahme gebeten. Wichtige Anregungen bzw. Kritik aus der Öffentlichkeit betrafen neben naturschutzfachlichen Belangen wiederholt die geplante Erschließung des Neubaugebiets über die Loheide, die Belastung des Knotenpunkts Loheide/L 557 mit zu langen Wartezeiten in den Stoßzeiten und eine Mehrbelastung und Verschlechterung der Verkehrssituation Loheide. Auch die gebietsübergreifenden Rahmenbedingungen im gesamten Naherholungsgebiet Obersee einschließlich des Betriebs der Gaststätte Seekrug mit ihren angegliederten Freizeitanlagen wurden nochmals thematisiert. Das Plankonzept einschließlich der verkehrsgutachterlichen Ergebnisse wurde hierzu nochmals überprüft und im Ergebnis bestätigt.

Darüber hinaus hat der benachbarte Hotel-/Restaurantbetrieb vorgetragen, dass durch die Wohngebietsentwicklung die gewerbliche Nutzung und Erweiterung seines Standorts eingeschränkt wird. Parallel zum laufenden Planverfahren wurde im Mai 2016 ein Umnutzungsantrag für den Kotten Loheide 35 als Betriebserweiterung des Hotel- und Restaurantbetriebs gestellt. Dieser Antrag war mit Stand März 2017 wegen weiterhin ausstehender Nachweise etc. noch nicht genehmigungsfähig. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden unter Zugrundelegung der gemäß Bauantrag bislang bekannten Entwicklungsabsichten vorsorglich durch einen Gutachter geprüft. Eine Unverträglichkeit des geplanten Erweiterungsvorhabens mit der hinzukommenden Wohnnutzung war im Ergebnis nicht erkennbar. Den Interessen des Betriebs hinsichtlich betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten und späterer Nachbarschaftsverträglichkeit wird durch das Plankonzept grundsätzlich entsprochen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Hinweise vorgetragen bzw. auf die zur frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Seitens des Umweltamts wurden ergänzende Untersuchungen zu Artenschutz, Altlasten und Gewerbelärm angeregt. Hierbei wurden die bisherigen Ergebnisse jeweils bestätigt. Neue umweltrelevante Fragestellungen oder zusätzliche Probleme im Vergleich zum Offenlageentwurf haben sich im Ergebnis dieser Untersuchungen nicht ergeben.

Verwaltungsintern sind einige Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anpassungen nicht gefolgt.

Die zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. II/V 8 vorgenommenen begrenzten Änderungen und Ergänzungen betrafen i. W. Detailänderungen aufgrund der parallel zum Planverfahren durchgeführten Erschließungsplanungen sowie Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften, um Regelungen zur Dachbegrünung von Garagen/Carports und die gärtnerische Gestaltung straßenbegleitender Randzonen. Diese geringfügigen Änderungen wurden im Sinne des § 4a (3) S. 4 BauGB mit den betroffenen Akteuren abgestimmt, Dritte waren nicht negativ betroffen. Sie dienten der redaktionellen Klarstellung und/oder gingen auf konkrete Detailanregungen zurück, Grundzüge der Planung waren hiervon nicht berührt. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge gehabt hätten, waren hiermit nicht verbunden.

4. Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt die Folgenutzung eines bislang gewerblich genutzten Standorts, der aufgrund fehlender langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten verlagert werden soll. Vorbereitet wird die Fortführung der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnnutzungen durch eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung, um den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in Bielefeld zu decken.

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben sich mit den Anregungen und der Kritik sowie mit den planerischen Fragestellungen intensiv in ihren Sitzungen am 09.03.2017 sowie am 14.03.2017 auseinandergesetzt und die jeweils verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Verwiesen wird hierzu auch auf die jeweiligen Beratungsvorlagen (s. o.) und Sitzungsniederschriften. Der Rat der Stadt Bielefeld hat insgesamt abschließend in seiner Sitzung am 23.03.2017 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten und sich aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden (Drucksachen-Nr. 4300/2014-2020).

Auf Grundlage der zentralen Rahmenbedingungen und Planinhalte wird die Bauleitplanung für vertretbar und erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele gehalten. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert.

Bielefeld, im März 2017