Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Änderungsplan

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2
„Wohnen am Bollholz“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB (a. F.)

1. Planungsziele

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 soll im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung die Mobilisierung einer verbliebenen Flächenreserve von ca. 1,5 ha im Siedlungszusammenhang für eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche bereits als Teil der größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche Bollstraße/Am Bollholz dar. Die umgrenzend bereits vorhandene Bebauung, die vergleichsweise günstige Lage im Straßennetz, das landschaftlich attraktive Umfeld und die Nähe zum Naherholungsraum sprechen für eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs.

Das Plankonzept umfasst etwa 23 Neubaugrundstücke sowie 2 verbliebene Baulücken Am Rollkamp, die i. W. mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen. Optional ist teilweise auch eine Bebauung mit Doppelhäusern denkbar. Das Erschließungskonzept sieht eine innere Ringerschließung mit Anbindung an die Straße Am Bollholz im Süden und Norden vor. Berücksichtigt wird weiterhin die Offenlegung eines bislang im Plangebiet verrohrten Nebengewässers des Sussieksbachs – das Gewässer soll künftig als gliederndes Element zwischen den Bauzeilen in die Planung integriert werden. Darüber hinaus wird auch die angrenzende Bestandsbebauung mit überplant, da die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes hier nicht mehr der heutigen Situation entsprechen. Ziel ist es zum einen, den ansässigen fleischverarbeitenden Betrieb bestandsorientiert zu überplanen und die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich eindeutig zu bestimmen. Zum anderen wird auch die vorhandene Wohnbebauung östlich der Straße Am Bollholz bestandsorientiert erfasst und damit Rechtssicherheit und etwas mehr Spielraum hinsichtlich der Baumöglichkeiten gegenüber der jetzigen Situation erzielt. Dagegen ist eine weitere Siedlungsausdehnung in den Landschaftsraum insgesamt nicht erwünscht. Insofern liegt ein weiteres Ziel in der Sicherung der Freiflächen im Osten unter Beibehaltung bestehender Wegebeziehungen. Das Plangebiet umfasst damit insgesamt rund 5,7 ha.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zu Bestandsaufnahmen die einschlägigen Grundlagematerialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeholt. Außerdem wurden weitere Fachgutachten (Schalltechnische Gutachten zu Gewerbe- und Verkehrslärm, gutachterliche Prognose zur Geruchsmissionen, Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens) beauftragt. 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 erforderlichen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Primär war der Umgang mit den auf das Plangebiet einwirkenden bzw. dort vorhandenen Geräusch- und Geruchsmissionen durch Gewerbe sowie durch Straßen- und Schienenverkehr zu betrachten. Diese Fragestellungen sind gutachterlich geprüft worden (s. o.). Die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Im Hinblick auf hinzukommende Verkehre und deren Geräusche können dagegen wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden. Darüber hinaus hat der Gutachter im Hinblick auf den Gewerbelärm rechnerisch, unter Voraussetzung betrieblicher Schallschutzmaß-

nahmen und weiterer Randbedingungen für den überplanten fleisch-/wurstverarbeitenden Betrieb, die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte nachgewiesen. Da diese gutachterlichen Voraussetzungen im vorliegenden angebotsorientierten Bebauungsplan nicht geregelt werden können, hat die Stadt eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers zur Einhaltung und Umsetzung der im Schallgutachten zugrunde gelegten Annahmen und Maßnahmen eingeholt. Die fachliche Umsetzung dieser Maßnahmen ist vor Satzungsbeschluss erfolgt, der Stadt liegt hierzu auch eine entsprechende gutachterliche Bestätigung vor. Darüber hinaus wurden vom Gutachter Konflikte mit der neu geplanten bzw. bestehenden Wohnbebauung durch Geruchseinwirkungen des erfassten Gewerbebetriebs ausgeschlossen.

Die zu erwartenden naturräumlichen Umweltauswirkungen liegen in der Versiegelung durch erstmalige Erschließung und Bebauung einer innerörtlich verbliebenen Ackerfläche und dem hiermit verbundenen Verlust von als schutzwürdig kartierten Böden. Hier bestehen grundsätzlich Zielkonflikte, über die im Planverfahren abwägend zu entscheiden ist. In diesem Planungsfall werden die städtebaulichen Belange, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen (v. a. die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch Mobilisierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials) insgesamt stärker gewichtet. Größere Eingriffe in naturschutzfachlich wertvollere Landschaftsräume und Verluste ökologisch hochwertiger Strukturen werden vermieden. Auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgte eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell, hierbei wurde die Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden durch einen zusätzlichen Aufschlag von 10 % berücksichtigt. Im Ergebnis kann der mit der Planung verursachte Eingriff vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (Offenlegung eines bislang verrohrten Gewässerabschnitts) sowie extern durch anteilige „Zuordnung“ zu einer städtischen Sammelkompensationsfläche im Bereich des Modells Schelphof in Altenhagen (Herstellung/dauerhafter Erhalt von naturnahem Extensivgrünland) angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden. Die Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist über einen Folgemaßnahmenvertrag abschließend geregelt. Darüber hinaus wirken die im Bebauungsplan getroffenen verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen, die Begrenzung von Flächenversiegelung und Bebauungsdichte sowie die Sicherung erfasster Wald- und Grünlandflächen am Siedlungsrand entsprechend eingriffsmindernd.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind im Ergebnis der eingeholten Artenschutzprüfung keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen. Vorhabenbedingte Verluste potenzieller Habitatstrukturen reduzieren sich i. W. auf die isoliert zwischen vorhandenen Bebauungen verbliebene Ackerfläche. Essentielle Strukturverluste für die im Raum gesichteten oder auch potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten sind hier nicht zu erwarten, so dass aus Artenschutzgründen keine speziellen Festsetzungen erforderlich werden. Darüber hinaus wirken die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Gewässeroffenlegung, zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie zur Sicherung des Freiraums östlich der Straße Am Bollholz eingriffsmindernd auch im Sinne des Artenschutzes.

Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan hat in Summe ergeben, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der berücksichtigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass keine erheblich negativen Umweltauswirkungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt werden können.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 11.06.2015 bzw. am 23.06.2015, 08.09.2015 und 03.11.2015 über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 „Wohnen am Bollholz“ beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 03.11.2015 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 19.01.2016 sowie durch die Möglichkeit vom 11.01. – 29.01.2016 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Im Ergebnis dieses ersten Beteiligungsschritts hat sich gezeigt, dass seitens der Nachbarschaft neben der grundsätzlichen baulichen Inanspruchnahme der Fläche und der vorgeschlagenen Zweigeschossigkeit künftiger Wohngebäude insbesondere die Option eines Mehrfamilienhauses (auch wenn im Umfeld vergleichbar vorhanden) sehr kritisch gesehen wurde. Das Plankonzept wurde insofern hinsichtlich einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern innerhalb des „Vorhabenbereichs“ nochmals geprüft. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Bebauungsdichte im Sinne der „Alt“-Anlieger so geregelt, dass keine Mehrfamilienhäuser umgesetzt werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.12.2015 um Stellungnahme bis zum 19.01.2016 gebeten. Im Ergebnis wurden i. W. Anregungen und Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Fragestellungen, zum Erhalt bestehender Grünstrukturen/Wegeverbindungen und zu möglichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zu vorhandenem Leitungsbestand gegeben. Darüber hinaus wurden der Umgang mit anfallendem Schmutzwasser, die Niederschlagswasserbeseitigung sowie verkehrsbezogene Fragestellungen und die Kapazitäten vorhandener sozialer Infrastrukturen thematisiert. Die Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt sind in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange in die Planunterlagen eingeflossen.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in den Sitzungen der Bezirksvertretung Stieghorst am 07.09.2017 bzw. im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 19.09.2017 beraten, die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurde beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 27.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2017 um Stellungnahme bis zum 18.12.2017 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Hinweise vorgetragen, die ausreichende Berücksichtigung der jeweils im Verfahren vorgetragenen Anregungen/Belange in den Planunterlagen bestätigt bzw. auf die zur frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Darüber hinaus wurden Anregungen und Hinweise im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im benachbarten Gewerbegebiet Asemissen vorgetragen. Diesen wurde durch ergänzende Beteiligung der zuständigen IHK sowie durch eine ergänzend eingeholte gutachterliche Bestätigung, dass infolge der Änderungsplanung keine Einschränkungen für das Gewerbegebiet entstehen, entsprochen. Darüber hinaus wurden von der Unteren Naturschutzbehörde die Aufnahme ergänzender Regelungen sowie Änderungen der Planunterlagen hinsichtlich des Artenschutzes sowie von der Unteren Wasserbehörde die nachrichtliche Aufnahme der verbleibenden verrohrten Gewässerabschnitte angeregt, die nur teilweise übernommen werden konnten. Verwaltungsintern sind einige Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet

wurden. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anpassungen nicht gefolgt. Insgesamt erfolgten lediglich redaktionelle Anpassungen in den Planunterlagen, eine erneute Offenlage war nicht erforderlich.

Während des Planverfahrens wurde das BauGB umfassend novelliert. Das Planverfahren wurde entsprechend der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) BauGB n. F. in Verbindung mit § 245c(1) BauGB n. F. aber nach den früheren Rechtsvorschriften fortgeführt, weitere Regelungen oder besondere Umweltfragen standen dem nicht entgegen.

4. Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt mit der Entwicklung einer isoliert liegenden landwirtschaftlichen Restfläche die Mobilisierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials. 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 Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in ihren Sitzungen am 03.05.2018 sowie am 29.05.2018 nochmals auseinandergesetzt und die jeweils verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Der Rat der Stadt Bielefeld hat insgesamt abschließend in seiner Sitzung am 07.06.2018 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.

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. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der politischen Gremien wird ergänzend Bezug genommen.

Bielefeld, im Juni 2018