

Stadt Bielefeld

187. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnbauflächen Puntheide / Hollensiek“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6(5) BauGB

1. Planungsziele

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen nördlich der Straße Hollensiek sowie östlich der Straße Puntheide ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die insbesondere die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 187. Änderung „Wohnbauflächen Puntheide / Hollensiek“ durchgeführt werden und erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / Ba 7 "Wohngebiet Hollensiek".

Ziel der 187. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, zusammen mit der Aufstellung des v.g. Bebauungsplanes, die Änderungsbereiche einer den heutigen städtebaulichen Vorstellungen entsprechenden Nutzung zuzuführen. Im 1979 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan sind die Flächen nördlich der Babenhauser Straße, östlich der Straße Puntheide bis zur Siedlung Neues Feld überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Für diese größtenteils unbebauten Flächen besteht seit Anfang der 1970er Jahren der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II / Ba 3 „Puntheide“, welcher bis heute zu einem Großteil nicht umgesetzt wurde. Dieser Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Aufgrund aktueller Bemühungen verschiedener Anlieger in diesem Gebiet soll - im Sinne einer umsetzungsorientierten Stadtplanung - dieser Bebauungsplan neu aufgestellt werden, um eine den heutigen Vorstellungen entsprechende Wohnbebauung zu realisieren.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es u.a, eine Wohnbebauung nördlich der Straße Hollensiek planungsrechtlich zu ermöglichen, um so eine städtebaulich wünschenswerte, beidseitig Straßenrand begleitende Bebauung zu ermöglichen. Diese Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt und soll daher zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Darüber hinaus soll zukünftig auf die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ an der Puntheide zugunsten von Wohnbaufläche verzichtet werden. Das ursprünglich im Anschluss an die Puntheide vorgesehene Gemeindezentrum wird nicht mehr benötigt, die hier vormals festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf wird daher in die Wohnnutzung einbezogen. Durch die geplante Wohnnutzung wird aber ein Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ausgelöst. Daher wird eine geeignete Fläche an der Straße Hollensiek neu als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Da diese dem Gebiet selbst dient und eine untergeordnete Größe aufweist, kann diese Festsetzung aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden neben der Nutzungskartierung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Die in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB eingegangenen ersten Informationen sind in den Entwurf des Umweltberichts eingearbeitet worden. Zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden faunistische Untersuchungen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeholt. Im Ergebnis verbleiben aufgrund der empfohlenen und in den Bebauungsplan aufgenommenen Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände, die durch die Planung ausgelöst werden. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm insbesondere aus der Babenhauser Straße vorbelastet, auch bestehen im Geltungsbereich und der näheren Umgebung verschiedene gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen, die weitere Vorbelastungen mit sich bringen.

In Bezug auf den Verkehrslärm wurde festgestellt, dass vor allem entlang der Babenhauser Straße Beurteilungspegel zu erwarten sind, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete übersteigen. Bis auf die äußersten Gartenflächen der Grundstücke entlang der Babenhauser Straße bleiben die Belastungen jedoch unterhalb bzw. im Rahmen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist. Die Stadt ist somit zu dem Ergebnis gekommen, dass die Verkehrslärmbelastung zwar belästigenden Charakter aufweist, auf allen Grundstücken jedoch nutzbare Freiflächen verbleiben und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Betrachtung des Gewerbelärms hat ergeben, dass aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet weitestgehend keine Überschreitungen der Orientierungswerte der jeweils festgesetzten Baugebiete zu erwarten sind. Lediglich im nördlichen Bereich können am äußersten Rand der dort festgesetzten reinen Wohngebiete Überschreitungen festgestellt werden, die jedoch unterhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bleiben.

Das Erfordernis eines Geruchsgutachtens wurde nicht gesehen, da die mit der Planung reaktivierte Wohnbebauung nicht näher an nördlich gelegene landwirtschaftliche Betriebe mit ggf. relevanter Tierhaltung heranrückt, als der vorhandene Wohnsiedlungsbereich.

Das Erfordernis weiterer gutachterlicher Untersuchungen hat sich auf Ebene des Bebauungsplans nicht ergeben.

Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt wurden durch Einbeziehung geringer landwirtschaftlicher Teilflächen auf der Nordseite der Straße Hollensiek in das Wohngebiet vorbereitet. Die Eingriffe wurden rechnerisch ermittelt, der entsprechende Ausgleich wurde aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet und mittels entsprechender vertraglicher Regelungen gesichert.

Ein sachgerechter Ausgleich der betroffenen Belange und eine vertretbare Entscheidung in der Bauleitplanung über die Zielkonflikte sind insgesamt möglich geworden. Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach Vorplanungen 2009 hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II Ba/7 „Wohngebiet Hollensiek“ sowie der 187. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage DS-Nr. 0949/2009-2014 sowie auf die Niederschrift wird verwiesen.

a) Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1)/§ 4(1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3(1) BauGB durch Aushang der Planunterlagen vom 21.06.2010 bis zum 25.06.2010 sowie durch eine öffentlichen Veranstaltung am 01.07.2010 im Foyer der Grundschule Babenhausen über die Planung informiert und erhielt Gelegenheit, sich zum bisherigen Planungsstand zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum zwischen dem 26.01.2011 und dem 04.03.2011 gemäß § 4(1) BauGB frühzeitig beteiligt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum Vorentwurf wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.03.2012 beraten. Auf Grundlage der Auswertung der Stellungnahmen und der weiteren planerischen Arbeiten wurden die ausgearbeiteten Planentwürfe zur Offenlage beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage DS-Nr. 3762/2009-2014 sowie die Niederschrift wird verwiesen.

b) Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3(2)/§ 4(2) BauGB und vereinfachte erneute Beteiligungen der Betroffenen gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB

Die Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. II Ba/7 „Wohngebiet Hollensiek“ sowie zur 187. Änderung des Flächennutzungsplanes haben entsprechend der gefassten Beschlüsse vom 13.04.2012 bis zum 14.05.2012 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden wurden gemäß § 4(2) BauGB im Zeitraum vom 03.04.2012 bis zum 16.05.2012 um Stellungnahme gebeten. Im Anschluss an die Offenlage und Behördenbeteiligung erfolgten drei vereinfachte erneute Beteiligungen der betroffenen Öffentlichkeit und/oder berührten Behörden. Es handelte sich um folgende

räumlich begrenzte Detailänderungen zu einzelnen Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührt haben.

Über die im gesamten Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zu den letztlichen Entwürfen wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.11.2012 sowie der Sitzung des Stadtrats am 22.11.2012 umfassend beraten. Auf die umfassende Sitzungsvorlage DS-Nr. 4805/2009-2014 sowie auf die Beratungsprotokolle wird verwiesen.

c) Behandlung der Stellungnahmen aus dem Gesamtverfahren

In der Sitzung des Stadtrats vom 22.11.2012 wurde letztlich über die eingegangenen Stellungnahmen im Gesamtverfahren beraten und die abschließende Abwägungsentscheidung getroffen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II Ba/7 „Wohngebiet Hollensiek“ sowie der abschließende Beschluss zur 187. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden gefasst.

Die Öffentlichkeit hat sich nach § 3(1) BauGB in der Bürgerversammlung am 01.07.2010 umfassend über die Planung informiert. Fragen konnten direkt beantwortet werden. Anregungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung wurden wie folgt behandelt:

1. Der Anregung, mehrere dezentrale Spielplätze anstatt eines größeren zentral gelegenen Spielplatzes vorzusehen, wurde nicht gefolgt. Für einen größeren Spielplatz werden Vorteile in den Gestaltungs- und Ausstattungsmöglichkeiten gesehen.
2. Der Anregung, den Abstand zwischen geplantem Spielplatz und bestehenden Grundstücken zu vergrößern wurde dadurch gefolgt, dass er um eine Bautiefe von diesen abgerückt wurde.
3. Der Anregung, die Haupterschließung nicht wie im Altplan über die Straße Hollensiek zu führen, sondern eine neue Anbindung an die Babenhauser Straße vorzusehen und den nördlichen Teilbereich über die Straße Neues Feld zu erschließen, wurde gefolgt. Entsprechende Verkehrsvorplanungen wurden eingeholt, mit den betroffenen Fachbehörden beraten und in die Festsetzungen soweit erforderlich einbezogen.
4. Anregungen in Bezug auf verkehrsregelnde Maßnahmen und den ruhenden Verkehr wurden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen nicht die Planung und sind soweit erforderlich außerhalb des Aufstellungsverfahrens zu behandeln.
5. Für rückwärtige Teilflächen im Nordwesten wurde angeregt, eine von anderen Flächen unabhängige Erschließung vorzubereiten. Der Anregung wurde in Bezug auf die Kfz-Erschließung soweit möglich gefolgt, hinsichtlich der Entwässerung ist eine unabhängige Erschließung aber aufgrund der Fachbelange und der nahezu erschöpften Kapazität der bestehenden Kanalisation nicht möglich.
6. Die Anregung einer Erweiterung des Wohngebiets nördlich des Siedlungsbereichs an der Straße Neues Feld wurde zurückgewiesen. Die Planung dient der Reaktivierung des lange geplanten Wohngebiets. Einzelne, bereits an die bestehende Straße Hollensiek angebundene Flächen wurden ergänzend einbezogen. Eine zusätzliche Entwicklung in den Freiraum und Außenbereich entspricht nicht den Planungszielen.
7. Der Anregung, faunistische Kartierungen durchzuführen, wurde gefolgt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde eingeholt. Minderungsmaßnahmen sind soweit erforderlich in die Festsetzungen eingeflossen. Verbleibende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden nicht festgestellt.
8. Der Anregung zur Minimierung der öffentlichen Straßenflächen wurde soweit sinnvoll und möglich gefolgt.
9. Einzelnen Anregungen, aktuelle Privatvorhaben bei Festsetzung der überbaubaren Flächen, Nutzungsmaße etc. zu berücksichtigen, wurde soweit im Rahmen der verfolgten Planungsziele sinnvoll und möglich gefolgt.
10. Fragen bezüglich des Lärmschutzes gegenüber bestehenden Betrieben und der Babenhauser Straße wurde i. R. schalltechnischer Untersuchungen begegnet. Im Ergebnis wurden keine Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf Gewerbelärm erkennbar. In der Gesamtschau hat die Verkehrslärmvorbelastung an der Babenhauser Straße ggf. belästigenden, jedoch nicht gesundheitsgefährdenden Charakter. Auf die Ausweisung einer Lärmschutzanlage als Wand/Wall wurde verzichtet. Für die Baufelder entlang der Babenhauser Straße wurden vorsorglich passive Schallschutzmaßnahmen vorgegeben und Möglichkeiten des „architektonischen Selbstschutzes“ zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen aufgezeigt.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die wie folgt behandelt wurden:

10. Fragen zu den künftigen Rahmenbedingungen an Zufahrten bestehender Gebäude entlang der Babenhauser Straße wurde beantwortet.
11. Die Anregung, für rückwärtige Teilflächen im Nordwesten eine von anderen Flächen unabhängige Erschließung vorzubereiten wurde wiederholt. Der Anregung wurde in Bezug auf die Kfz-Erschließung im Rahmen einer vereinfachten erneuten Beteiligung nach § 4a(3) Satz 4 BauGB wiederum soweit möglich gefolgt. Zur Entwässerung ist eine unabhängige Erschließung weiterhin nicht möglich. Den geänderten Festsetzungen entgegenstehende Belange sind nicht verblieben.
12. Für die nördlichen und südöstlichen Teilflächen wurden geringe Anpassungen an Straßenverläufen und überbaubaren Flächen angeregt. Den Anregungen wurde für den nördlichen Bereich gefolgt. Da den Anregungen gefolgt wurde und neben dem Einwender niemand von den Änderungen betroffen ist, war kein zusätzlicher Verfahrensschritt erforderlich. Für den südöstlichen Bereich wurde den Anregungen nicht gefolgt, da damit ein näheres Heranrücken der überbaubaren Flächen an die Babenhauser Straße verbunden wäre. Dies wurde wegen der bestehenden Verkehrslärmbelastung nicht als sinnvoll angesehen.
13. Der Anregung zur Anpassung Nutzungsmaße im Umfeld der Hofstelle Babenhauser Straße 186 wurde gefolgt. Zusammen mit einer weiteren geringen Änderung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich wurde hierzu eine vereinfachte erneute Beteiligung nach 4a(3) Satz 4 BauGB durchgeführt. Den geänderten Festsetzungen entgegenstehende Belange sind nicht verblieben.
14. Wiederholte und ergänzte Anregungen in Bezug auf verkehrsregelnde Maßnahmen und den ruhenden Verkehr wurden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen nicht die Planung und sind soweit erforderlich außerhalb des Aufstellungsverfahrens zu behandeln.
15. Die Kritik an der Kfz-Erschließung des nördlichen Bereichs über die Straße Neues Feld wurde zurückgewiesen, die vorbereitete Verkehrsverteilung wird für sinnvoll und verträglich erachtet.
16. Die generelle Kritik an der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde aufgrund der Planungsziele zurückgewiesen.
17. Einer weiteren Anregung, ein aktuelles Privatvorhaben bei Festsetzung der Wohngebiets- und Verkehrsflächen zu berücksichtigen, wurde soweit im Rahmen der verfolgten Planungsziele sinnvoll und möglich gefolgt. Da den Anregungen gefolgt wurde und neben dem Einwender niemand von den Änderungen betroffen ist, war kein zusätzlicher Verfahrensschritt erforderlich.

Fragen zu Erschließungsanlagen, Einfriedungen, Abstandsregelungen etc. wurden beantwortet, weitere Änderungen der Festsetzungen wurden nicht für erforderlich erachtet.

Die seitens der Fachbehörden etc. vorgetragenen Aspekte wurden in den Beteiligungen nach § 4(1) und § 4(2) BauGB wie folgt behandelt:

1. Der Anregung, den erforderlichen, zusätzlichen Ausgleich innerhalb des Plangebiets umzusetzen, konnte anhand der Planungsziele nicht gefolgt werden. Stattdessen wurde das Ökoko-Konto der Stadt in Anspruch genommen.
2. Rahmenbedingungen und Fragen des verkehrlichen Ausbaus sowie der Übernahme von Ausbaukosten wurden mit den beteiligten Fachbehörden im Zuge des Verfahrens erörtert. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen wurden soweit erforderlich entsprechend getroffen. Weitere Einzelheiten und Kostenfragen sind im Rahmen der späteren Ausbauplanung zu konkretisieren.
3. Die Anregung zur umfassenden Berücksichtigung der im Plangebiet und Umfeld bestehenden Gewerbebetriebe wurde durch Einholung eines entsprechenden Schallgutachtens berücksichtigt. Beeinträchtigungen der Betriebe durch die aktualisierte Wohngebietsplanung haben sich nicht ergeben.
4. Erfordernisse in Bezug auf die Anregung zur umfassenden Berücksichtigung der im Umfeld bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe haben sich nicht ergeben, da mit der Planung keine Wohngebietsflächen näher an bestehende Betriebe heranrücken, als der bestehende Wohnsiedlungsbereich.

5. Die generelle Kritik an der Reaktivierung der Wohngebietsplanung in einem ländlich geprägten Stadtteil wurde auf Grundlage der Planungsziele zurückgewiesen.
6. Anregungen zur Absicherung des Platzbedarfs zur Verlegung einer Bushaltestelle in den Einmündungsbereich der Straße Neues Feld in die Babenhauser Straße wurden durch Erweiterung der festgesetzten Straßenflächen in diesem Bereich auf Grundlage einer verkehrlichen Grobplanung gefolgt. Es erfolgte eine vereinfachte erneute Beteiligung nach § 4a(3) Satz 4 BauGB. Den geänderten Festsetzungen entgegenstehende Belange sind nicht verblieben.

Anregungen der städtischen Ämter, die i. W. Details der Festsetzungen und redaktionelle Aspekte betrafen, sind im Zuge des Verfahrens sukzessive abgestimmt und soweit möglich berücksichtigt worden.

Dabei konnte die Vermeidung von Verschattungen der künftigen Gebäude untereinander auf Grundlage der sonstigen Planungsziele nur teilweise berücksichtigt werden. Anregungen in Bezug auf die weitergehende Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung wurde durch detaillierte Darlegung der Abwägungsgründe in der Begründung begegnet. Anregungen hinsichtlich eines zu erhaltenden Baums wurden durch Anpassung der überbaubaren Flächen östlich der Hofstelle Babenhauser Straße 186 im Rahmen einer vereinfachten erneuten Beteiligung nach § 4a(3) Satz 4 BauGB berücksichtigt, den geänderten Festsetzungen entgegenstehende Belange sind nicht verblieben. Aktuellen Erkenntnissen in Bezug auf mögliche Starkregenereignisse wurde durch Kennzeichnung der betroffenen Flächen Rechnung getragen.

Den Anregungen wurde i.Ü. soweit notwendig durch ergänzende/klarstellende Hinweise in Begründung und Umweltbericht begegnet. Eine weitergehende Umweltprüfung wurde nicht erforderlich. Darüber hinaus wurden verschiedene Aspekte vorgetragen, die i.W. im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen sind, soweit sinnvoll und erforderlich im Laufe des Planverfahrens in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies betrifft z.B. die Berücksichtigung von vorhandenen/geplanten Leitungstrassen, die Möglichkeiten des Aufbaus von Nahwärmenetzen etc.

Nach den vereinfachten erneuten Beteiligungen erfolgten keine Planänderungen mehr.

4. Planentscheidung

Auf die oben bereits erwähnte, umfangreiche Sitzungsvorlage DS-Nr. 4805/2009-2014 zur Behandlung des Gesamtverfahrens und zum Satzungsbeschluss bzw. zum abschließenden Beschluss sowie auf die Beratungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen. Die Variantenentscheidung, die o.g. zentralen Fragestellungen und die jeweiligen Abwägungsgrundlagen und Zielsetzungen der Stadt sind in der Beratungsvorlage sowie der Begründung zum Bebauungsplan Nr. II Ba/7 differenziert dargelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte die Diskussion der Stellungnahmen. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 22.11.2012 abschließend über die Anregungen und über die Gesamtabwägung beraten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II Ba/7 bzw. der 187. Änderung des Flächennutzungsplanes sind letztlich insgesamt als sinnvoll und zielführend betrachtet worden, um den seit langer Zeit für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Bereich aus heutiger Sicht an dieser Stelle sinnvoll zu reaktivieren.

Im Ergebnis hat der Stadtrat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II Ba/7 bzw. den abschließenden Beschluss der 187. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.