

# **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) Baugesetzbuch (BauGB) Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“**

## **Planungsziele der Erstaufstellung des Bebauungsplanes**

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Wohnraumnachfrage, die sich - vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren voraussichtlich noch deutlich zunehmen wird - verstärken wird (Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld). Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, besteht die planerische Absicht der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“, im Bereich des Hofes Stannull die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus sowie zur Abrundung des Siedlungsrandes im Stadtbezirk Jöllenbeck zu schaffen. Zudem wird eine naturnahe Entwässerung realisiert.

Der Großteil der baulichen Anlagen des im Geltungsbereich zurzeit ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes Hof Stannull wird perspektivisch nicht mehr genutzt und soll abgerissen werden. Darüber hinaus soll das nordwestlich gelegene Wohngebäude erhalten und in das Bauungskonzept integriert werden. Die bestehenden Gebäude verfügen mit ihrer Nutzung über Bestandsschutz. Dies beinhaltet auch einen positiven Vorbescheid für eine Remise für landwirtschaftliche Geräte. Die derzeitige Nutzung stellt keinen Widerspruch zu der geplanten Nutzung dar, da es vor Ort keine Tierhaltung gibt.

Planungsrechtlich handelt es sich derzeit um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ erforderlich.

## **Verfahrensablauf**

### Aufstellungsbeschluss:

Der Beschluss zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ wurde - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 16.06.2020 - durch den Stadtentwicklungsausschuss am 01.09.2020 (TOP Ö 23.1) gefasst.

### Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde - nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 21.01.2021 und im Stadtentwicklungsausschuss am 02.02.2021 - durch den Rat der Stadt am 11.02.2021 (TOP Ö 7) gefasst.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 08.04.2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 04.09.2020 bis zum 16.10.2020 durchgeführt.

Zum Entwurf wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Verkehrsgutachten mit Betrachtung des planungsbedingten Mehrverkehrs
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Umweltbericht

### Entwurfsbeschluss:

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 10.05.2022 (TOP Ö 24.1) gefasst. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der Entwurfsbeschluss durch eine Nachtragsvorlage durch den Stadtentwicklungsausschuss am 14.06.2022 (TOP Ö 25.2) - unter Vorberaterung der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 02.06.2022 - ergänzt.

### Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Der Entwurf der Bebauungsplanaufstellung hat in der Zeit vom 22.07.2022 bis 24.08.2022 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 01.07.2022 bis einschließlich 16.08.2022.

### Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB:

Aufgrund einer Stellungnahme, die einen Konflikt zwischen der Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche und den zu erhaltenden Bäumen aufzeigte, wurde die nördliche Baugrenze im Bereich der beiden Bäume um 1,5 m im Nutzungsplan zurückgenommen. Aufgrund dieser Änderung wurde in der Zeit vom 29.09.2022 bis zum 13.10.2022 eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden lediglich die betroffene Öffentlichkeit und das betroffene Fachamt beteiligt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt. Es war daher keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung haben das Umweltamt, der Eigentümer der Fläche und der Erschließungsträger keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

### Abwägungs- und Satzungsbeschluss:

Unter Vorberaterung der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 20.04.2023 und des Stadtentwicklungsausschusses am 02.05.2023 hat der Rat der Stadt Bielefeld den Bebauungsplan Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ am 11.05.2023 als Satzung beschlossen (TOP Ö 16).

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Bebauungsplanaufstellung**

Die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB eingetretene Stellungnahme bezogen sich vornehmlich auf die Themen zum Mehr- und Baustellenverkehr, Baustraße, Erschließung, Gewässer- und Hochwasserschutz, Entwässerung, Immissionen (Geruch und Lärm), Artenschutz, Baumbestand, Landschaftsbild.

Umweltbelange: Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit (Lärm- und Luftimmissionen), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Landschaft.

Die zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingetretene Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf Hinweise zu erdgeschichtlichen Bodenfunden; zum Boden, Mutterboden, Immissionen, Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und Ausgleichsflächen; zur Gestaltung der geplanten Verkehrswege; Hinweise zur Ver- und Entsorgung; Hinweise zum ÖPNV; Hinweise zur Archäologie; Hinweise bezüglich möglicher Immissionen durch die Landwirtschaft; Hinweise zum Flächennutzungsplan; Hinweise zum Entwässerungskonzept; Hinweise zur Zulässigkeit von Carports.

Im Rahmen der Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung ergaben sich Hinweise zum Landschafts- und Umweltschutz, Eingriffsregelungen, Gehölzbestände, Artenschutz- und Umweltschutz, Ver- und Entsorgung, Boden-, Gewässer-, Hochwasser- und Immissionsschutz sowie zum Entwicklungsgebot.

Aus einer Stellungnahme ergaben sich insbesondere Hinweise zum geplanten Regenrückhaltebecken – aufgrund der Anregungen wurde ein naturnaher Entwässerungssiek in die Planung integriert.

Zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB gingen von Seiten der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die Themen: Nahwärmekonzept, Schnittzeichnungen, Zufahrtssituation zum Versickerungssiek, Baustellenkonzept, ehemaliger Teich innerhalb des Geltungsbereiches, Artenschutz, Firstrichtungen sowie Aufschüttungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine planungsrechtliche Sicherung der CEF-Maßnahme gefordert. Außerdem wurde eine grafische Darstellung mit den aus dem Landschaftsplan zu entlassenden Teilflächen ergänzt. Seitens der moBiel GmbH wurde gefordert, die Aussagen zum ÖPNV anzupassen. Die Anregungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung ergaben weiterhin folgende Änderungen: Maximale Höhe der Einfriedung, maximale Breite der Zufahrt, minimale Anpassung der Baugrenzen, redaktionelle Anpassung der Festsetzungen, Anpassung des Kapitels zur Wohnungsbauförderung, Erarbeitung eines Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser als Hinweis in die textlichen Festsetzungen.

Die im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen des Umweltamtes (keine Bedenken oder Anregungen) sowie der Eigentümer der Flächen und des Erschließungsträgers (keine Bedenken oder Anregungen) haben keine weiteren Auswirkungen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Bebauungsaufstellung**

Im Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Daneben wurden zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen folgende Fachgutachten erarbeitet: ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Verkehrsgutachten.

#### Umweltprüfung:

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung<sup>1</sup> gemäß § 2 (4) BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen und die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima/Luft), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter und die biologische Vielfalt/Wechselwirkung wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ primär Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden haben wird, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von noch natürlichen Böden einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz.

---

<sup>1</sup> Umweltbericht zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. März 2022

### Artenschutz:

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung<sup>2</sup> durchgeführt, mit der untersucht wurde, ob die Verbote des § 44 (1) BNatSchG betroffen sind. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ der Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der erforderlichen CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

- Vermeidungsmaßnahmen für Breitfüßelfledermaus, Zwergfledermaus und Abendsegler: Vor der Fällung sind die Höhlenbäume nochmals zu kontrollieren. Dies gilt insbesondere für die Höhlen mit ganzjähriger Quartierseignung. Höhlenbäume mit potenziellen Sommer- und Zwischenquartieren können zwischen November und Februar ohne Kontrolle gefällt werden, Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde;
- für den Verlust von potenziellen Höhlenbäumen mit Quartierseignung sind 15 Fledermauskästen, vorzugsweise außerhalb des Plangebietes in ungestörter Lage, zu montieren;
- Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreiterte Vogelarten: Begrenzung des Zeitraums für eine Rodung/Räumung von Vegetationsflächen, flächenmäßige Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahme.

Diese Vermeidungsmaßnahmen sind in die Festsetzungen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ aufgenommen worden.

### Klimaschutz:

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet eine klimaökologische Schutzbedürftigkeit der 2. Priorität aus. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung wurden sowohl im Rahmen der Umweltprüfung im Laufe des Verfahrens gewürdigt, als auch im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet. Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld bestehen im Plangebiet zusätzlich gute Potenziale zur Nutzung von Solarenergie.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Baugesetzbuch fordert in der Anlage 1 (zu § 2 (4) und § 2a BauGB) die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, d. h. auch der Null-Variante, unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs eines Bauleitplans.

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Um dem Bedarf an Siedlungsfläche gerecht zu werden, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J39 grenzen im Osten und Westen vorhandene Wohngebiete an. Das Plangebiet stellt derzeit eine Lücke in einem vorhandenen Siedlungsbereich dar und ist damit sehr gut zur Arrondierung oder eines Siedlungsabschlusses geeignet. Bei einem Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante), kann der Nachfrage an Wohnraum nicht Rechnung

---

<sup>2</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. September 2021.

getragen werden, sodass an anderer Stelle (zusätzliche) Wohngebiete ausgewiesen werden müssten. Laut Wohnungsmarktbericht 2021 wird in Bielefeld bis 2024 die hohe Anspannung am Bielefelder Wohnungsmarkt mit einer gleichbleibenden Tendenz bewertet.

### **Zusammenfassung**

Den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgebrachten Anregungen wurde, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung ganz oder teilweise gefolgt.

Insgesamt sind durch die Umsetzung der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bielefeld, im Juni 2023