



Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Mitte

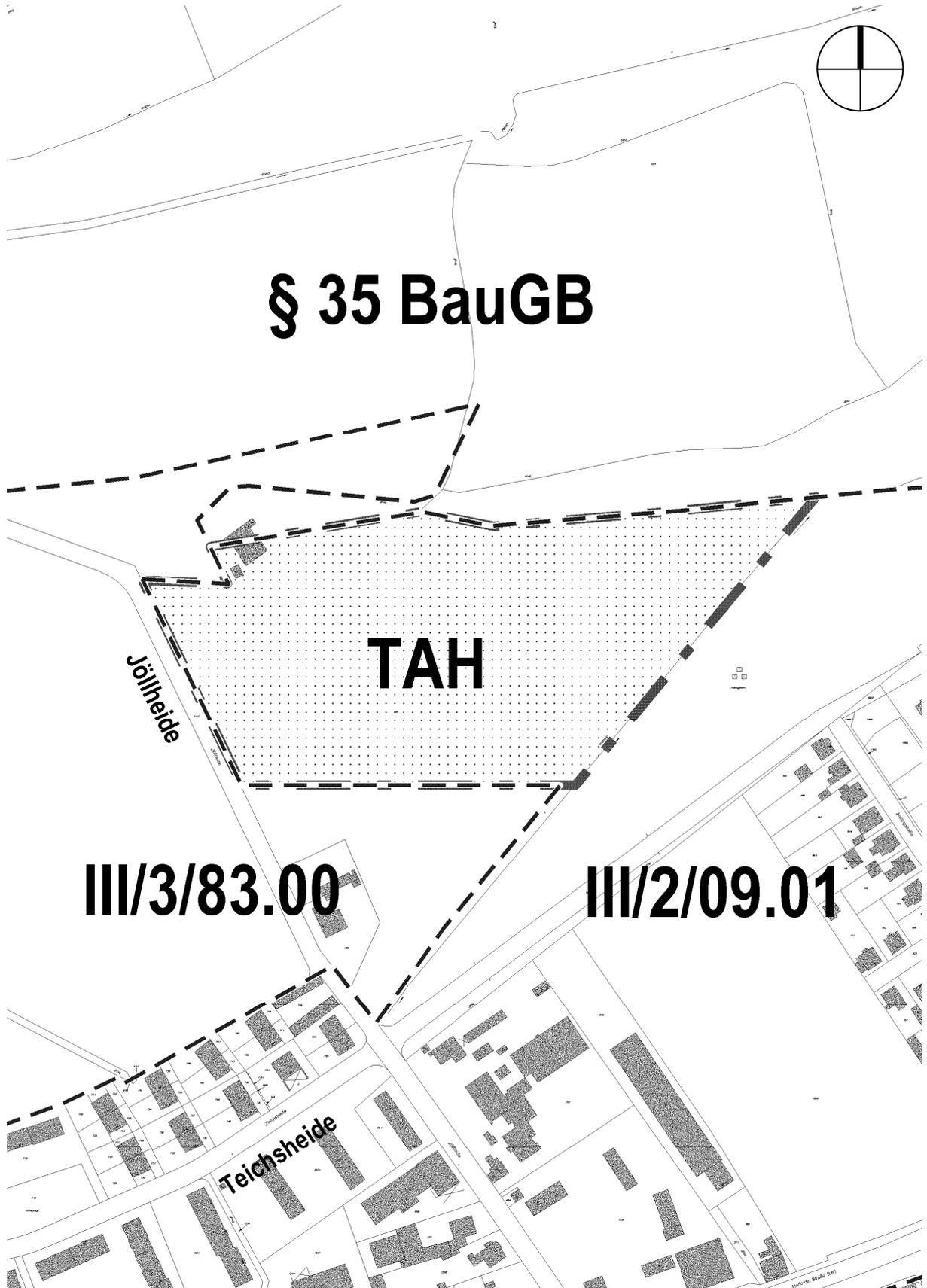
Bebauungsplan
Nr. III/2/09.01

Teilaufhebung

Begründung

**einschließlich
Umweltbericht**

**Verfahrensstand:
Entwurf**



**Teilaufhebung (TAH) des Bebauungsplanes Nr. III/2/09.01
Übersichtsplan (unmaßstäblich)**

Begründung zur Teilaufhebung einschließlich Umweltbericht

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufhebung

1. Allgemeines

Der seit dem 27.02.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/2/09.01 ist für ein nördliches, ca. 3,5 ha großes Teilgebiet nordöstlich der Straße Jöllheide und nordwestlich des Wellbaches zwischen den Wohngebäuden Jöllheide 14 und 30 gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzuheben (Teilaufhebung).

Für die hier überwiegend ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung im Sinne des § 1 (3) BauGB nicht mehr erforderlich, so dass hierauf verzichtet werden kann.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Bei der aufzuhebenden Teilfläche handelt es sich um einen Teil des in Privateigentum stehenden Flurstückes 785 in der Flur 55, der landwirtschaftlich genutzt wird. Das Gelände fällt leicht um gut 3 m nach Nordosten und wird dort von Wald begrenzt. Am Nordwestrand des Bereichs steht das freistehende Wohngebäude Jöllheide 30.



Bestandssituation Luftbild 2005 (unmaßstäblich)

3. Planungsvorgaben, bisherigen Flächenausweisungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld war das Plangebiet bis vor kurzem als Grünfläche dargestellt und enthielt zusätzlich das Planzeichen Sportanlage. Seit der am 03.07.2006 wirksam gewordenen 140. FNP-Änderung ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der diesbezüglichen Erläuterung heißt es:

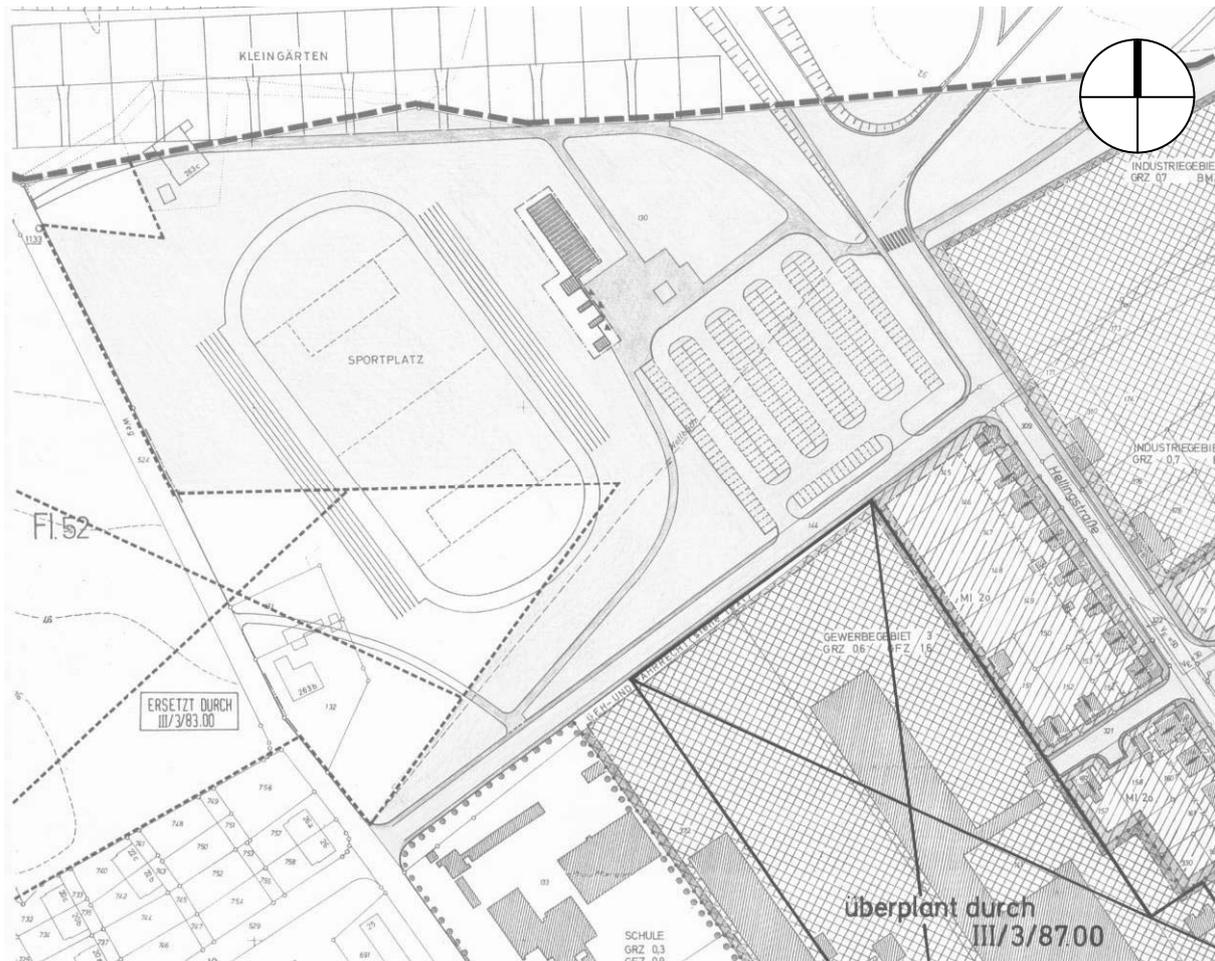
„Durch den Wegfall der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ nördlich der Straße Teichsiede (125. FNP-Änderung parallel zum Bebauungsplan Nr. III/3/83.00 „Jöllheide“, wirksam seit 2002) ist auch die ursprünglich für diese Schule vorgesehene Sportanlage in Verlängerung der Hellingstraße nicht mehr erforderlich. Statt der bisherigen Darstellung als „Grünfläche – Sportanlage“ soll dieser Bereich künftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung und den landschaftlichen Gegebenheiten als „Landwirtschaftliche Fläche, z. T. mit dem Hinweis „Geeigneter Erholungsraum“ dargestellt werden.“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/2/09.01 von 1965 setzt hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (Bezirkssportanlage) fest. Zwei insgesamt knapp 4.000 qm große Teilflächen im Osten des Aufhebungsbereiches sind als öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz und Verlängerung der Hellingstraße) ausgewiesen. Mit dem 2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. III/3/83.00 „Jöllheide“ wurde bereits ein Teil der öffentlichen Grünfläche und damit auch ein südlicher Teil der Sportplatzfläche zugunsten einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Grabeland“ und von Flächen für Maßnahmen zum Bodenschutz (Umsetzung der Eingriffsregelung) aufgegeben. In der Begründung zum B-Plan Nr. III/3/83.00 heißt es hinsichtlich der Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen (Nr. 5.5.2) u.a.:

„Bei der östlich angrenzenden Sportplatzfläche, die teilweise durch den Bebauungsplan Nr. III/3/83.00 „Jöllheide“ überplant wird, hat sich im Verfahren die Frage gestellt, ob für diesen Bereich Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor den Sportlärmimmissionen getroffen werden müssen. Aus den folgenden Gründen wurde von der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

- *Die Sportplatzfläche muss aufgrund der teilweisen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. III/3/83.00 „Jöllheide“ grundlegend neu strukturiert und räumlich definiert werden;*
- *Die Rahmenbedingungen für die Sportanlage (Sportarten, Beläge, Betriebszeiten, Erschließung, Parkplätze etc.) sind weitgehend offen und deshalb für eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht hinreichend definiert;*
- *Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen für den Bereich zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft sehen vor, dass ein offener Landschaftscharakter erhalten bzw. wiederhergestellt und eine 'Grüne Siedlungskante' geschaffen werden. Als weitere Ziele werden die landschaftliche Einbindung und Neuschaffung eines landschaftswirksamen Siedlungsrandes unter besonderer Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse genannt. Die Anlage von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht konform mit den genannten Zielsetzungen;*
- *Ohne die genaue Lage der Sportanlagen könnten aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand bzw. -wand) nur auf ‚Verdacht‘ erfolgen. Dies ist vor allem aus städtebaulichen, landschaftsplanerischen und auch aus ökonomischen Gründen nicht wünschenswert.“*

Der aufzuhebende Bereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Er ist weit überwiegend als Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland festgesetzt. Ein etwa 10 – 18 m breiter Streifen am Nordrand ragt in das ca. 37,5 ha große Naturschutzgebiet Großer Bruch am Wellbach.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan III/2/09.01 (unmaßstäblich)

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/83.00 „Jöllheide“ wurde 2002 ein neues Wohngebiet nördlich der Straße Teichsheide ausgewiesen. Dadurch entfiel die vormalige Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Schule“ westlich der Straße Jöllheide und auch eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportplatz“ östlich der Straße Jöllheide wurde überplant. Die 140. Flächennutzungsplan-Änderung 2006 hat nunmehr gänzlich auf die Ausweisung einer Grünfläche mit einem integrierten Sportplatz verzichtet, weil die Notwendigkeit des Sportplatzes insbesondere mit der vormals geplanten und zwischenzeitlich aufgegebenen Schule verknüpft war.

Somit kann nunmehr auch der 2002 noch bestehen gebliebene Teil der Grünflächenfestsetzung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. III/2/09.01 aufgegeben werden, soweit er die Flächen nördlich des Wellbaches umfasst. Durch den Wegfall des Sportplatzes löst sich auch die Schallschutzproblematik hinsichtlich des Sportlärms gegenüber dem herangerückten neuen Wohngebiet Auf der Großen Heide / Edith-Viehmeister-Straße.

Die planersetzende Vorschrift des § 35 BauGB reicht hier nach den tatsächlichen Gegebenheiten zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung aus. Einer ausdrücklichen Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft im Bebauungsplan bedarf es nicht. Mit der aktuellen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan und der Festsetzung von Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet im Landschaftsplan Bielefeld-Ost ist den heutigen Planungszielen in hinreichendem Maße entsprochen worden. Der Teilbereich nordwestlich des Wellbaches soll daher aufgehoben und wie die unmittelbar nordöstlich angrenzenden Flä-

chen künftig planungsrechtlich wieder als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB beurteilt werden.

Für das Gebiet unmittelbar südlich des Wellbaches soll noch in einem separaten Bauleitplanverfahren die planungsrechtliche Sicherung der dort vorhandenen wohnungsfernen Gärten erfolgen. Hierbei wird u.a. auch der benötigte Stellplatzbedarf zu überprüfen sein.

Nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB wurde ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur Bebauungsplanteilauflhebung erstellt. Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter verbunden, so dass keine besonderen Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad zur Ermittlung der Belange für die Abwägung zu stellen sind.

5. Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| bisherige öffentliche Grünfläche | ca. 3,1 ha |
| bisherige öffentliche Verkehrsfläche | + ca. 0,4 ha |
| <hr/> | |
| Größe der Teilaufhebung | = ca. 3,5 ha |

6. Kosten

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/2/09.01 entstehen der Stadt Bielefeld über die Planungskosten hinaus keine weiteren Kosten.

II. Umweltbericht

1. Allgemeines

Gemäß § 2a BauGB ist als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht zu erarbeiten, in dem die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten, beschriebenen und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Hierbei sind die in den einschlägigen Fachgesetzen sowie den relevanten Verordnungen und Satzungen dargelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Stadt Bielefeld legt nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB den Umfang und Detaillierungsgrad der zu prüfenden Umweltbelange fest. Dies erfolgte aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorentwurf. Die zu prüfenden Umweltbelange des § 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB sind insbesondere:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima,
- b) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit - hier insbesondere auch Lärmschutz,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter,
- d) mögliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

2. Beschreibung zu Art und Umfang der Planung

Bestandssituation

Bei der ca. 3,5 ha großen aufzuhebenden Teilfläche zwischen der Straße Jöllheide und dem Wellbach handelt es sich um einen Teil des in Privateigentum stehenden Flurstückes 785 in der Flur 55, der landwirtschaftlich genutzt wird. Das Gelände fällt leicht um gut 3 m nach Nordosten und wird dort von Wald begrenzt. Am Nordwestrand des Bereichs steht das freistehende Wohngebäude Jöllheide 30.

Planungsabsicht

Das frühere, im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. III/2/09.01 nieder gelegte, Planungsziel der Errichtung einer Bezirkssportanlage wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen soll dieser Bereich entsprechend der bisherigen Flächennutzung der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Hierzu reicht es für die städtebauliche Entwicklung aus, das bestehende verbindliche Planungsrecht aufzuheben.

Planungsvarianten

keine

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden.

Ziele des Umweltschutzes

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|-------------------|------------------------------|--|
| Tier und Pflanzen | Bundesnaturschutzgesetz | <p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind.</p> |
| | Baugesetzbuch | Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. |
| Boden | Bundesbodenschutzgesetz | <p>Ziele des BBodSchG sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. |
| | Baugesetzbuch | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. |
| Wasser | Wasserhaushaltsgesetz | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. |
| | Landeswassergesetz | Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. |
| Luft | Bundesimmissionsschutzgesetz | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |
| | TA Luft | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. |
| Klima | Bundesnaturschutzgesetz | Natur und Landschaft sind ... so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Dauer gesichert sind. |
| Landschaft | Bundesnaturschutzgesetz | Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, |

| | | |
|--------|---|---|
| | | zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. |
| Mensch | Baugesetzbuch TA Luft 2002 TA Lärm 1998 | Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen: Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. |

Für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts wurden insbesondere der Flächennutzungsplan, der Landschaftsplan, der Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Bezugsjahr 1999), die Stadtklimaanalyse (2000, 2007) und Luftbilder herangezogen.

3. Prüfung der einzelnen Umweltbelange im Einwirkungsbereich des aufzuhebenden Plangebietes

3.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit der Teilaufhebung kann die natürliche Eigenart des bisher landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraumes erhalten bleiben. Die Planung ist für den Belang Energieeffizienz ohne Relevanz, da sowohl beim Zustand (bestehendes Planungsrecht Sportplatz) als auch bei der Prognose (Sicherung der bisherigen realen Nutzung Landwirtschaft) keine energieintensive Nutzung gegeben ist. Negative Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Es werden keine neuen Flächen für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Negative Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3.3 Schutzgut Mensch, Teil Erholung

Da der Aufhebungsbereich künftig außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, wird hier der § 35 BauGB Anwendung finden. Mit dieser Vorschrift will das Gesetz den Außenbereich in seiner besonderen Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft der Allgemeinheit erhalten und vor dem Eindringen wesensfremder Benutzungen schützen. Daher sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Teilschutzgut Erholung zu erwarten.

3.4 Schutzgut Mensch, Teil Lärmschutz

Insgesamt sind sowohl im Umweltzustand mit einem lt. rechtskräftigem B-Plan Nr. III/2/09.01 festgesetzten Sportplatz als auch in der Umweltprognose mit Teilaufhebung des v. g. B-Planes Lärmbeträchtigungen für immissionsempfindliche Nutzungen auszuschließen. Mit der Teilaufhebung entfällt folgerichtig eine Lärmquelle. Die lt. Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Bezugsjahr 1999) bestehende Lärmvorbelastung mit Immissionspegeln von < 60/55 dB(A) tags/nachts im westlichen Plangebiet, weiter rückwärtig mit Immissionspegeln von < 55/50 dB(A) tags/nachts verbleibt. Die Lärmbelastung des Gesamtverkehrs (Straße, Schiene) ist für die landwirtschaftliche Nutzfläche mit Hinweis auf „... Erholungsraum“ nicht umwelterheblich.

3.5 Schutzgut Luft

Die Teilaufhebung ist für den Belang Luftreinhaltung ohne Relevanz, da sowohl beim Zustand (bestehendes Planungsrecht Sportplatz) als auch bei der Prognose (Sicherung der bisherigen realen Nutzung Landwirtschaft) keine emissionsreiche oder immissionsempfindliche Nutzung gegeben ist. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird tendenziell weniger Luftschadstoffe als ein Sportplatz erzeugen. Da selbst eine Überschreitung der Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit der 22. BImSchV im unbebauten Planbereich insbesondere bei landwirtschaftlicher Nutzung aufgrund des nur vorübergehenden Aufenthalts von Menschen zulässig wäre, ist generell nicht von umwelterheblichen Auswirkungen der Planung auszugehen.

3.6 Schutzgut Klima

Die lt. Stadtklimaanalyse (2000, 2007) bestehenden belüftungsfördernden und temperaturmindernden Effekte der kaltluftproduzierenden hochklimaempfindlichen Freifläche bleiben im Umweltzustand (Planungsrecht: Sportplatz) aufgrund der geringen Flächenversiegelung im Bereich von Stellplatzflächen weitgehend erhalten. In der Umweltprognose wird mit der Teilaufhebung des v. g. B-Planes eine hochklimaempfindliche Teilfläche im Südosten des Plangebietes gesichert und das Mikroklima im Randbereich der südlich und östlich angrenzenden Bebauung an der Hellingstraße begünstigt.

4. Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gefordert. Im vorliegenden Fall ist ein solches Monitoring nicht erforderlich, da keine erhebliche Auswirkungen oder unvorhersehbare Risiken erkennbar sind.

5. Zusammenfassung

Mit der Teilaufhebung können die nach dem bisherigen verbindlichen Planungsrecht bei Realisierung der Verkehrs- und Parkplatzflächen möglichen Umwelteinwirkungen - vor allem der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie eine Beeinträchtigung des Mikroklimas - abgewendet werden.

Durch den Verzicht auf Siedlungs- und Verkehrsflächenausweisungen sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter umweltbezogener Schutzgüter zu erwarten.