

Anlage

A

**231. Änderung des Flächennutzungsplans
„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West“**

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

STADT BIELEFELD

231.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West
und Rücknahme einer Wohnbaufläche
südlich Wertherstraße“

Teilbereich A

PLANBLATT 1

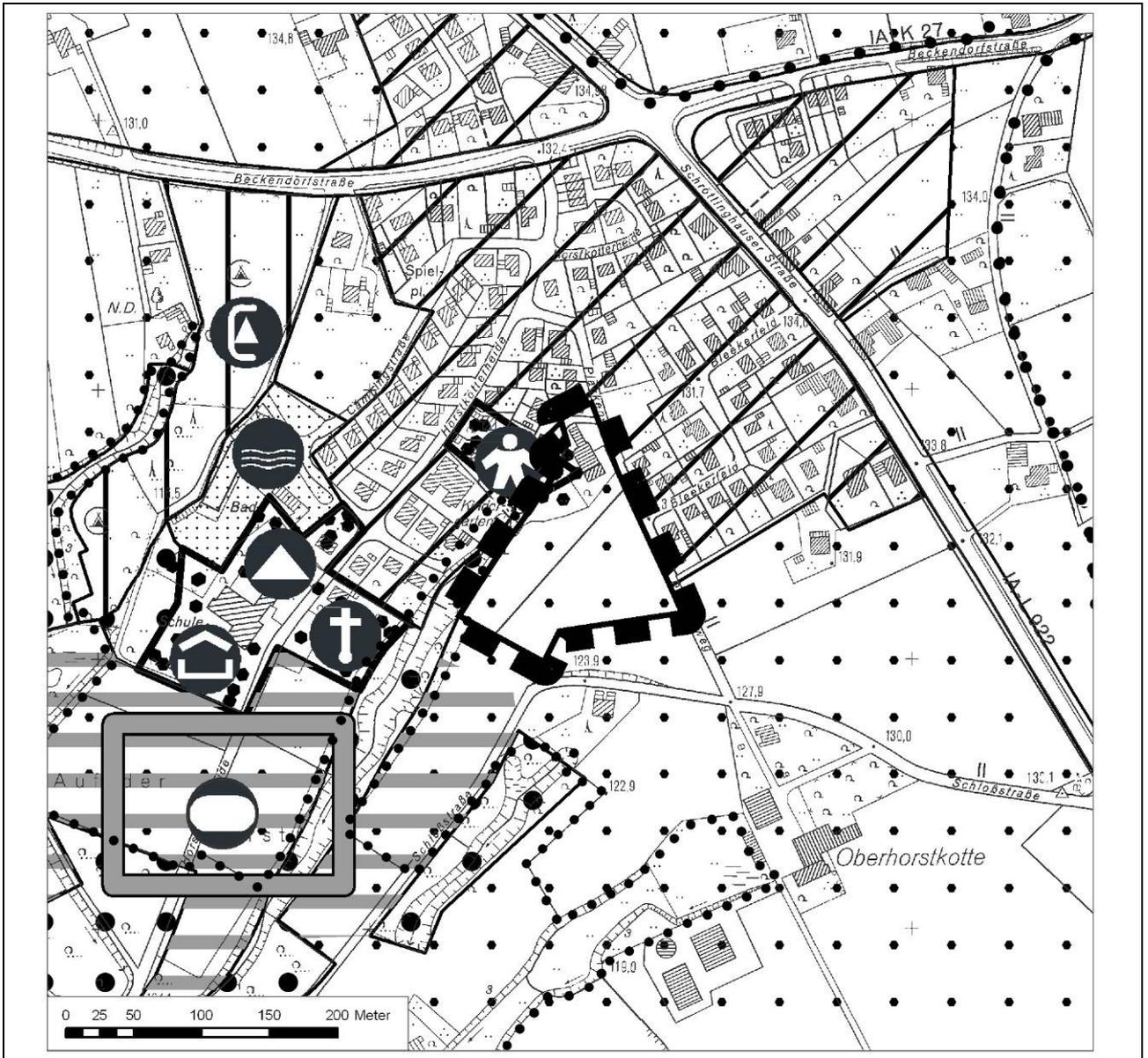
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 231. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

231.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West
und Rücknahme einer Wohnbaufläche
südlich Wertherstraße“

Teilbereich A

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

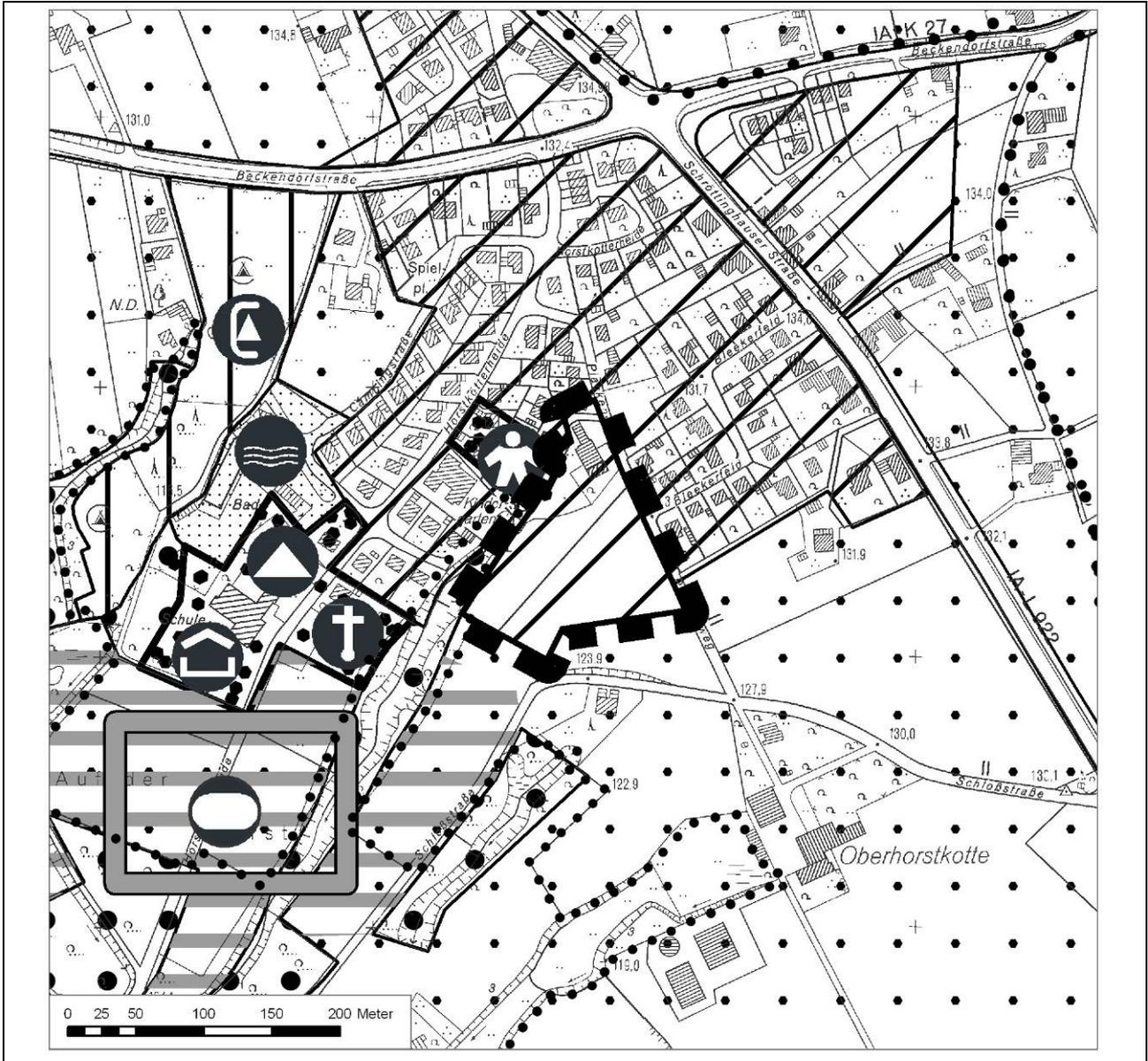
Teilplan Flächen

Vorentwurf



Geltungsbereich
der 231. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

231.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West
und Rücknahme einer Wohnbaufläche
südlich Wertherstraße“

Teilbereich B

PLANBLATT 3

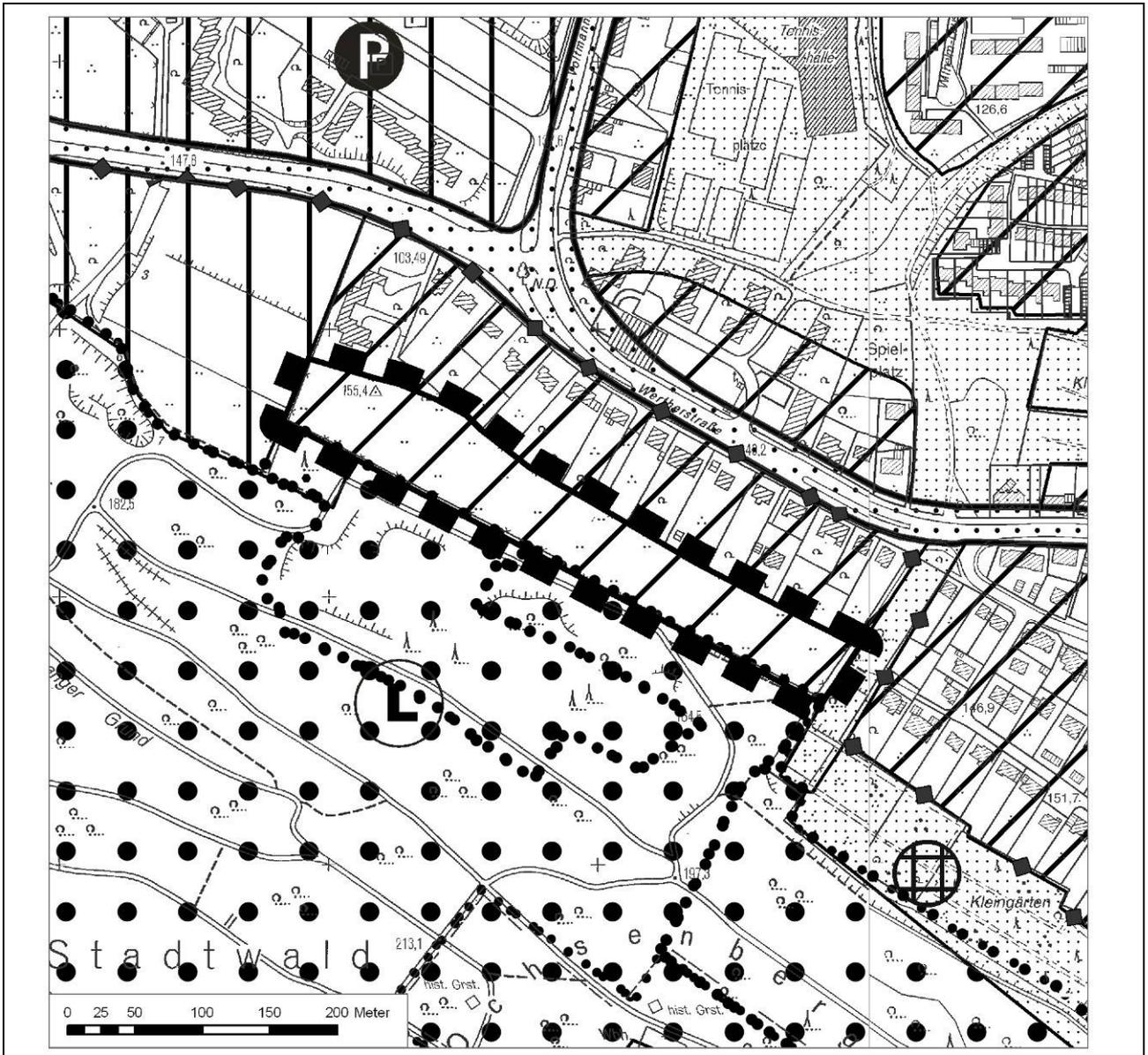
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 231. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

231.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West
und Rücknahme einer Wohnbaufläche
südlich Wertherstraße“

Teilbereich B

PLANBLATT 4

ÄNDERUNG

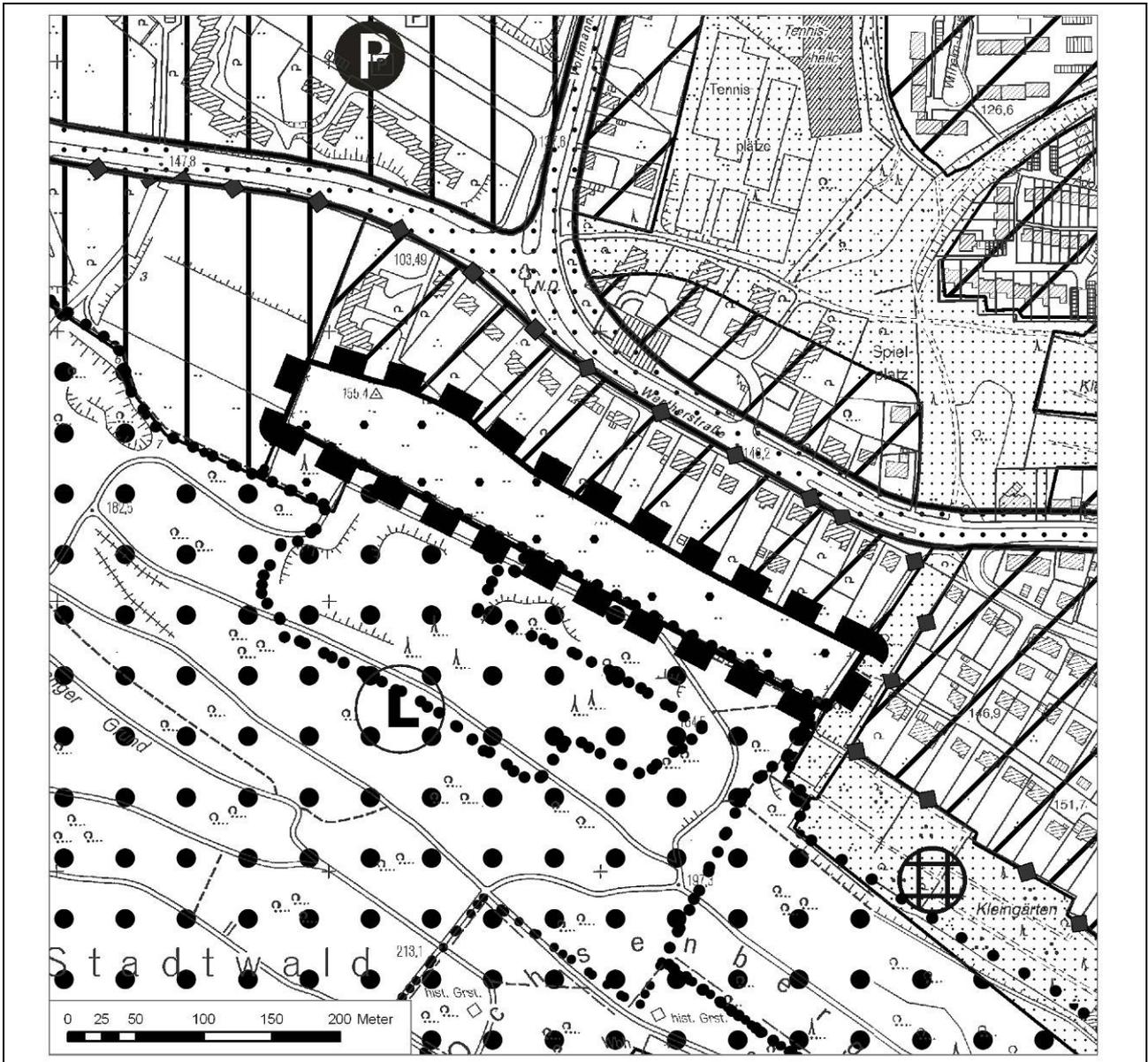
Teilplan Flächen

Vorentwurf



Geltungsbereich
der 231. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

231.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

PLANBLATT 3

ZEICHENERKLÄRUNG

Flächen

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gemeinbedarfflächen
-  Sonderbauflächen
-  Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
-  **Straßennetz I. und II. Ordnung**
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
-  **Straßennetz III. Ordnung**
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
-  Trassenverlauf unbestimmt
-  Bundesbahn
-  Stadtbahn mit Station
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
-  Grünflächen
-  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes- Immissionsschutzfläche
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Flächen für Wald
-  Naturbestimmte Flächen
-  Wasserflächen
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Vorrangflächen für Windenergieanlagen
-  Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
-  Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung
Immissionsschutz beachten

Planzeichen

-  von Bodelschwinger'sche Anstalten
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Zivilschutz
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteinrichtung
-  Freizeiteinrichtung
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Forstamt
-  Landplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Golfplatz
-  Verkehrsübungsplatz / Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Sportanlage
-  Freibad
-  Einzelstandort für Windenergieanlage
-  Müllbeseitigungsanlage (Reaktivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof

Hinweise

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung

Nachrichtliche Übernahmen

-  Sanierungsgebiet nach StBauFG
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Überschwemmungsgebiet
-  Hochwasserabflussgrenze
-  Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
-  Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB

**1) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
 (231. FNP-Änderung)**

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	<p>Bezirksregierung Detmold</p> <p>21.11.2013</p>	<p><u>Dezernat 54 Wasserwirtschaft / kommunales Abwasser</u> Im Fremdwassersanierungskonzept der Stadt Bielefeld von 2012 ist das Plangebiet als ein Gebiet mit stark erhöhtem Fremdwasseranfall kategorisiert. Daher sollte die weitere Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld erfolgen, um ggf. Synergieeffekte für eine Sanierung der vorhandenen Mischkanalisation zu nutzen. Die Einbindung angeschlossener Bestandsgrundstücke ist unter Berücksichtigung des § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 51a LWG sowie §§ 6 u. 7 Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld vorzunehmen. Im Zusammenhang mit der Einleitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Oberflächengewässer wird auf die Möglichkeiten zur Forderung von Rückhaltung von Niederschlagswasser durch § 12 Abs. 7 Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld und deren Festsetzung im B-Plan über § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW (Dachbegrünung) hingewiesen.</p> <p><u>Dezernat Bodenordnung, Ländliche Entwicklung</u> Soweit eigentumsrechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen, sollte die südlich anschließende Fläche entweder dem B-Plangebiet zugeschlagen oder als Kompensationsfläche verwendet werden. Aufgrund von Größe und Form ist die Fläche für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr geeignet.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht die FNP-Änderung, sondern den parallel aufgestellten Bebauungsplan.</p> <p><i>(s. Stellungnahme zum B-Plan Nr. II-Sc 5)</i></p> <p>Für die südlich angrenzende Fläche (Flurstück 592) sind die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben. Des Weiteren ist im Siedlungskonzept „Nördliches Dornberg“ dort auch keine bauliche Entwicklung vorgesehen.</p>

<p>2</p>	<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW</p> <p>29.11.2013</p>	<p>Der Planung einer privaten naturnahen Grünfläche neben der Wohnbebauung im Bereich des Sieks wird abgelehnt. Bei dem Siekbereich handelt es sich um eine Waldfläche im Sinne des Gesetzes. Durch die Ausweisung der Fläche als Grünfläche würde eine formale Waldumwandlung mit Ausgleichsbedarf erfolgen. Die Waldfläche ist als solche im B-Plan festzusetzen und dadurch dauerhaft zu sichern.</p> <p>Im Hinblick auf die benachbarten Wohnhäuser kann -da die Bäume unterhalb der jetzigen landwirtschaftlich genutzten Fläche mit "Fallrichtung ins Siek" wachsen- von dem üblicherweise geforderten 25m-Sicherheitsabstand abgewichen werden. Dennoch ist zu prüfen, ob durch eine Umplanung hier weitere Abstände erreicht werden können.</p> <p>Für das angedachte Grundstück im Südwesten ist aufgrund der westlich anschließenden Buchen sowie der auch südlich auf dem vorgelagerten Flurstück vorhandene Waldfläche zwingend ein größerer Abstand zu einem Wohnhaus einzuplanen bzw. gar kein Wohnhaus zu platzieren.</p> <p>Es sollte eine geschlossene Einfriedung der Wohnhäuser zum Siek festgesetzt werden, damit unzulässige Einträge, wie Gartenabfälle, unterbleiben.</p> <p>Der geplanten FNP-Änderung wird -unter der Maßgabe, dass die Waldfläche als solche weiterhin mit dem Symbol für "Wald" belegt bleibt - nicht widersprochen. Insbesondere wird die Rücknahme der Wohnbaufläche am Waldrand im Teilbereich B begrüßt.</p>	<p>Die Anregungen betreffen nicht die FNP-Änderung, sondern den parallel aufgestellten Bebauungsplan.</p> <p><i>(s. Stellungnahme zum B-Plan Nr. II-Sc 5)</i></p> <p>Die 231. FNP-Änderung umfasste zwei Teilbereiche. Teilbereich B wird aus dem Geltungsbereich der 231. FNP-Änderung herausgenommen [vgl. Punkt 2) C)]. Im Teilbereich A befindet sich keine Waldfläche, jedoch im etwas größeren Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/Sc 5. Im Bebauungsplan werden die vorhandenen bewaldeten Flächen des Sieks als Wald festgesetzt.</p>
-----------------	---	---	---

<p>3</p>	<p>Landwirtschaftskammer NRW</p> <p>21.11.2013</p>	<p>Rund 250 m südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit intensiver Schweinehaltung. Nach eigenen Angaben werden dort zzt. rund 400 Sauen mit 1200 Ferkelaufzuchtplätzen sowie 650 Mastschweine gehalten. Nach überschlägiger Berechnung gem. VDI 3894 ohne Berücksichtigung der Windrichtung und tierartspezifischer Gewichtungsfaktoren wäre ein Abstand von ca. 370 m notwendig, um Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % gegenüber der geplanten Wohnbebauung einzuhalten. Insofern ist aus landwirtschaftlicher Sicht eine Überprüfung und ggf. Anpassung des im Jahr 2005 erstellten Geruchsgutachtens zu fordern. Dabei ist zu beachten, dass für die bestehende umliegende Wohnbebauung nicht durchgängig der Immissionsgrenzwert von 10 % anzuwenden ist. Die Rechtsprechung betrachtet im Außenbereich im Einzelfall bis zu 25 % der Geruchsstunden als zumutbar und auch an der Grenze zum Außenbereich werden Zwischenwerte über 10 % für vertretbar gehalten (vgl. hierzu VDI 3894, Anhang F). Die pauschale Annahme des Geruchsimmissionsgrenzwertes von 10 % für die bestehende und geplante Wohnbebauung ist durch eine differenziertere Betrachtung des Einzelfalls zu ersetzen.</p> <p>Darüber hinaus würde das Konfliktpotential zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der heranrückenden Wohnbebauung durch Belastungen zusätzlich verschärft, wie z.B. Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Diese treten regelmäßig, auch zu ungünstigen Zeiten, durch Schweinetransporte sowie in Frühjahr und Herbst, wenn z. B. verstärkt Gülle gefahren wird, und während der Erntesaison auf.</p>	<p>Inzwischen wurde ein neues Geruchsgutachten zu den Auswirkungen des Schweinemastbetriebs auf die bestehende Wohnbebauung und eine eventuelle Erweiterung des Siedlungsbereichs erstellt.¹</p> <p>Die Untersuchung erfolgte auf der Grundlage des derzeit genehmigten Bestandes sowie unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungen des Betriebes.</p> <p>Für das Plangebiet wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 6% und 12% ermittelt. Damit liegt die ermittelte Geruchsbelastung im Randbereich oberhalb des Immissionswertes der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10% der Jahresstunden. Da sich die geplanten Wohnbauflächen jedoch im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich befinden, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der GIRL die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Diese sollten den Immissionswert für Dorfgebiete von IW = 0,15 (15%) jedoch nicht überschreiten.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Hofstelle wurde für das Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 7% und 13% ermittelt.</p>
-----------------	---	--	---

¹ " Immissionsschutz-Gutachten; Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet „Wohngebiet Plackenweg-West“ in Bielefeld“; Uppenkamp und Partner; Ahaus, Mai 2014

231. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West“
Stand: Beteiligung zum Vorentwurf

		<p>Insgesamt bestehen gegen die Planung erhebliche Bedenken, wenn der Betrieb durch das heranrückende Wohngebiet in seinem Bestand und den zzt. noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt wird.</p>	<p>Der hier ansetzbare und für vertretbar gehaltene Immissionswert für Dorfgebiete von 15% wird somit nicht überschritten.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe relevant auf das Plangebiet einwirken, sind keine Konflikte mit den Anforderungen der GIRL zu erwarten und auf der gesamten Fläche ließen sich Wohnbauflächen ausweisen.</p>
--	--	---	---

<p>4</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>18.11.2013</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Ihr Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben. Der ungehinderte Zugang sollte jederzeit möglich sein. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für künftige Erweiterungen sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien vorzusehen.</p> <p>Folgende Festsetzung sollte in den B-Plan aufgenommen werden: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude ist die Verlegung neuer Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Tk-Netzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, der Telekom Maßnahmen im Plangebiet mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht die FNP-Änderung, sondern den parallel aufgestellten Bebauungsplan.</p> <p><i>(s. Stellungnahme zum B-Plan Nr. II-Sc 5)</i></p>
-----------------	---	---	---

<p>5</p>	<p>Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten</p> <p>27.11.2013</p>	<p>Angeregt wird, das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Aus diesem bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none">- von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind,- zwischen 1 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen sind (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),- unter 1,0 m eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich ist. <p>Beim Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum).</p>	<p>Der Hinweis betrifft nicht die FNP-Änderung, sondern den parallel aufgestellten Bebauungsplan.</p> <p><i>(s. Stellungnahme zum B-Plan Nr. II-Sc 5)</i></p>
-----------------	---	--	---

<p>6</p>	<p>moBiel GmbH</p> <p>29.11.2013</p>	<p>Das Plangebiet liegt abseits verdichteter, urbaner Strukturen. Der ÖPNV in dieser Region kann über das Maß der Daseinsvorsorge hinaus nicht wesentlich weiter entwickelt werden. Der Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld sieht hier eine Reduktion des ÖPNV-Angebotes vor. Die Arrondierung peripherer Siedlungsteile, wie dem Wohngebiet Plackenweg West wird daher aus erschließungstechnischer Sicht abgelehnt.</p> <p>Der Text zu Punkt 4.3 der B-Planbegründung sollte aktualisiert werden: Die Haltestelle „Kralemann“ befindet sich an der Beckendorfstraße / Ecke Horstkotterheide im Norden des Plangebietes und die Haltestelle „Campingplatz“ östlich des Plangebietes an der Schröttinghauser Straße, Höhe Bleekerefeld. Hier verkehrt die Buslinie 58 montags bis freitags zwischen ca. 6-21 Uhr im 30-Minuten-Takt und samstags stündlich zwischen Babenhausen Süd, Großdornberg und Lohmannshof. In Babenhausen Süd und am Lohmannshof bestehen Anschlüsse zu den Stadtbahnlinien 3 und 4, in Großdornberg am Bürgerzentrum und am Lohmannshof bestehen Anschlüsse zu weiteren Buslinien.</p>	<p>Um dem Wohnbauflächenbedarf im Stadtbezirk Dornberg in Zukunft Rechnung tragen zu können, wurde 2005 durch die Politik die Erstellung einer Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Schröttinghausen Niederdornberg-Deppendorf beauftragt. Das Siedlungskonzept kam 2007 zu dem Ergebnis, dass für den Bereich westlich des Plackenwegs die Flächenentwicklung als Wohnbaufläche zu vertreten ist.</p> <p>Durch die 231. Änderung des FNP und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 soll dem Planungsauftrag gefolgt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.</p> <p>Das B-Plangebiet bildet eine untergeordnete Arrondierung eines vorhandenen Siedlungsgebietes.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die FNP-Änderung, sondern den parallel aufgestellten Bebauungsplan.</p> <p><i>(s. Stellungnahme zum B-Plan Nr. II-Sc 5)</i></p>
-----------------	---	---	--

		<p>Bedarfsorientiert fährt die Schulbuslinie 158 morgens ab Kralemann und Campingplatz über Großdornberg zum Jahnplatz und mittags zurück in Richtung Babenhausen Süd. Weitere einzelne Schulfahrten bieten die Linien 157 (Jahnplatz - Werther) und 63 (Jöllenbeck - Werther).</p> <p>Zudem wird das Gebiet in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen von der Nachtbus-Linie N1 bedient.</p> <p>Das Plangebiet wird im täglichen Abendverkehr sowie an Sonn- und Feiertagen nur durch Anruflinien-Fahrten bedient.</p> <p>Die beiden Bushaltestellen sind in ca. 10 Minuten fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar, allerdings nicht auf direktem Weg. Das ÖPNV-Angebot ist in diesem Bereich früher bereits reduziert worden (Rücknahme der Linie 60), und der Nahverkehrsplan sieht aus wirtschaftlichen Gründen künftig eine weitere Angebotsreduktion vor. Die Grundversorgung mit dem Angebot des ÖPNV wird jedoch auch künftig gewährleistet.</p>	
7	<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH</p> <p>22.10.2013</p>	<p>Vom Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist die EMPG verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.</p> <p>Diese Rechte und Pflichten sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft nicht die FNP-Änderung, sondern den parallel aufgestellten Bebauungsplan.</p> <p><i>(s. Stellungnahme zum B-Plan Nr. II-Sc 5)</i></p>

2) Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (231. FNP-Änderung)

Die Unterlagen über den Änderungsbereich und den Inhalt der Änderung konnten vom 04.11. 2013 bis einschließlich 22.11.2013 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden. Ergänzend fand am 14.11.2013 in der Turnhalle Schröttinghausen-Deppendorf, Horstkotterheide 22, 33739 Bielefeld, ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt, der von ca. 40 interessierten Bürgern besucht wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zur 231. Flächennutzungsplanänderung „Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“ 2 schriftliche Stellungnahmen ein.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst wiedergegeben.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

A) Planung allgemein

Wohnbauflächenentwicklung und -bedarf

Kritisiert wird, dass die Planung ein größeres Gebiet vorsieht als der Rahmenplan 2007. 2007 sei bei einer Informationsveranstaltung in Schröttinghausen ein Baugebiet am Plackenweg-West als „Abrundungsbebauung“ vorgestellt worden, das die Zustimmung der Bezirksregierung Detmold hatte, und das kleiner und den Gegebenheiten angepasst war. Im heutigen Konzept sei dagegen die zu bebauende Flächen erweitert und damit die Zahl der Wohneinheiten aufgestockt worden.

Es wird kritisiert, dass das neue Baugebiet geplant wird, obwohl in der Umgebung bestehende Neubaugebiete (z. B. Ecke Schröttinghauser / Beckendorfstraße oder Deppendorf-Kampheide) seit Jahren erst teilweise bebaut sind. Es wird gefordert nachzuweisen, dass beim künftigen Wohngebiet Plackenweg-West tatsächlich 20 bis 25 neue Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung notwendig sind.

Es wird eingewendet, dass für die geplante städtebauliche Maßnahme Kosten entstehen würden, die nicht nur wegen der angespannten Haushaltslage vermieden werden sollten, zumal dringendere Projekte beständen.

Stellungnahme der Verwaltung

Um dem Wohnbauflächenbedarf im Stadtbezirk Dornberg in Zukunft Rechnung tragen zu können, wurde 2005 durch die Politik die Erstellung einer Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Schröttinghausen Niederdornberg-Deppendorf beauftragt. Das Siedlungskonzept kam 2007 zu dem Ergebnis, dass für den Bereich westlich des Plackenwegs die Flächenentwicklung als Wohnbaufläche geeignet ist.

Die in einem Rahmenplan dargestellten Abgrenzungen sind -wie im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu werten.

Durch die 231. Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg-West“ soll dem Planungsauftrag gefolgt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

Der westlich angrenzende Siekbereich ist nicht Teil des Plangebietes der FNP-Änderung und bleibt als Waldfläche erhalten.

In den Wohnbaugebieten im Umfeld des Planungsgebietes („Kampheide-Süd“ und „Schröttinghausen-Ost“) liegen bereits mehrere Bauanträge bzw. Genehmigungen vor. Mit den Baumaßnahmen ist teilweise bereits begonnen worden.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Bebauungspläne, die -wie hier- nicht an ein konkretes Vorhaben vertraglich gebunden sind (vorhabenbezogen), also Angebotsplanungen sind, i.d.R. eine längere Umsetzungszeit benötigen. Die Umsetzung obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bauherren.

Eine zeitliche Bindung der Umsetzung ist bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen möglich; diese kommen aber nur bei konkreten Einzelvorhaben zum Tragen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/Sc 5 werden bauträgerfreie Grundstücke entwickelt; somit besteht hier kein konkreter Vorhabenbezug.

B) Landwirtschaftliche Nutzungen

Kein Wohngebiet im Umfeld eines Schweinemastbetriebes

Kritisch angemerkt wird, dass man aus allen Untersuchungsbereichen der Rahmenplanung "Nördliches Dornberg" die schlechteste Alternative ausgewählt habe, da sich weniger als 300 m vom geplanten Baugebiet entfernt ein Schweinemastbetrieb befindet, der Geruch und Lärm verursacht (z. B. LKW-Fahrten tags wie nachts, Geräusche bei der Verladung von Schweinen), woraus sich ein mögliches nachbarschaftliches Konfliktpotenzial ergebe.

Der Betreiber des Schweinemastbetriebes südlich des Plangebietes spricht sich gegen ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung aus. Er erläutert, dass es bereits jetzt viele Beschwerden wegen seiner Betriebsabläufe gäbe, einerseits wegen der Geruchsbelästigungen und andererseits wegen der manchmal nachts erfolgenden Verladung von Tieren, was nicht geräuschfrei möglich sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Um dem Wohnbauflächenbedarf im Stadtbezirk Dornberg in Zukunft Rechnung tragen zu können, wurde 2005 durch die Politik die Erstellung einer Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Schröttinghausen Niederdornberg-Deppendorf beauftragt. Ziel war, zu ermitteln, welche Flächen in Dornberg entwickelt werden könnten.

Das Siedlungskonzept kam 2007 zu dem Ergebnis, dass verschiedene Flächen für eine Wohnbebauung geeignet sind. Eine der geeigneten Flächen ist der Bereich westlich des Plackenwegs.

Die Auswirkungen des Schweinemastbetriebes auf die bestehende und die geplante Wohnbebauung wurde inzwischen untersucht². Die Untersuchungen erfolgten auf der Grundlage des derzeit genehmigten Bestandes sowie unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung.

Laut des Gutachtens sind unter der Voraussetzung, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe relevant auf das Plangebiet einwirken, keine Konflikte mit den Anforderungen der GIRL zu erwarten. Der Festsetzung der gesamten Fläche als Wohngebiet spricht somit nichts entgegen.

Grundsätzlich genießt der Schweinemastbetrieb Bestandsschutz. Außer Frage steht, dass ein derartiger Betrieb nur im Außenbereich existieren kann. Aber auch hier sind die bereits bestehenden Wohnnutzungen hinsichtlich der Betriebsabläufe zu berücksichtigen.

² Immissionsschutz-Gutachten; Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet „Wohngebiet Plackenweg-West“ in Bielefeld“; Uppenkamp und Partner; Ahaus, Mai 2014

C) 231. FNP-Änderung

Seitens einer von der geplanten FNP-Änderung betroffenen Grundstückseigentümerin wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 261, 262, 265, 269, Flur 40 der Gemarkung Bielefeld im FNP bislang als Wohnbaufläche dargestellt sind. Daher sei sie mit der künftigen Darstellung ihrer Flurstücke als landwirtschaftliche Flächen sowie mit der Rücknahme der bisherigen Wohnbauflächendarstellung nicht einverstanden. In der Begründung zur FNP-Änderung werde erläutert, dass an anderer Stelle neue Bauflächen ausgewiesen werden sollten und gegenüber der Bezirksregierung Detmold der geforderte Flächenausgleich für die geplante Baufläche durch die Rücknahme der o.a. Flächen nachgewiesen werden soll.

Die Einwenderin verweist auf die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 11/1/33.00 im Jahr 2012 durch den Rat der Stadt Bielefeld, bei der mit folgender Begründung auf eine Änderung des FNP für die oben genannten Flurstücke verzichtet worden war: "Aufgrund der aktuellen Veränderungen am Campus Bielefeld ist zurzeit nicht absehbar, ob an dieser Stelle langfristig Wohnbauflächen nachgefragt werden. Um jede Option für eine zukünftige Planung zu behalten, bleibt der Flächennutzungsplan zunächst unverändert." Die Einwenderin erklärt, dass auch heute nicht absehbar sei, ob nicht südlich der Wertherstraße aufgrund der Veränderungen am Campus Bielefeld langfristig Wohnbaufläche nachgefragt wird.

Sie merkt an, dass die Bezirksregierung Detmold für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen einen Flächenausgleich verlangen mag, doch eine rechtliche Grundlage dafür werde von ihr nicht gesehen. Sie erklärt, dass es nicht einzusehen sei, warum ohne Alternativenprüfung nun ihre Flächen für die Flächenausgleich genutzt werden sollen, obwohl noch kürzlich die Notwendigkeit der Beibehaltung der FNP-Darstellung für die Zukunft gesehen wurde.

Die Einwenderin teilt mit, dass sie gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11/1/33 beim Oberverwaltungsgericht Münster Normenkontrollklage erhoben habe, weil eine Vereinbarung mit der Stadt Bielefeld besteht, die in Rede stehenden Grundstücke als Baugelände auszuweisen. Sie schlägt deshalb vor, mit der Weiterführung des Verfahrens zu warten, bis beim OVG über den Normenkontrollantrag entschieden worden ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß Vorentwurf zur 231. FNP-Änderung sollten als Kompensation zur Ausweisung von Wohnbauflächen in Schrottinghausen im Stadtbezirk Schildesche Wohnbauflächen zurückgenommen werden. Seitens der Landesplanung wird eine Rücknahme von Wohnbaufläche an anderer Stelle nicht länger gefordert. Daher erfährt die Darstellung der benannten Grundstücksflächen im FNP keine Änderung und die Flurstücke an der Wertherstraße (Teilbereich B der 231. FNP-Änderung) werden aus dem Geltungsbereich FNP-Änderung des herausgenommen.

3) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen führt zu folgenden Änderungen der Darstellungen der 231. FNP-Änderung „Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“:

▪ Planzeichnung:

Herausnahme des Teilbereichs B „Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“ aus dem Geltungsbereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplans.