

## Anlage

**E**

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“**

- Zusammenfassende Erklärung

Stand: Satzung; Februar 2024



Stadtbezirk Sennestadt

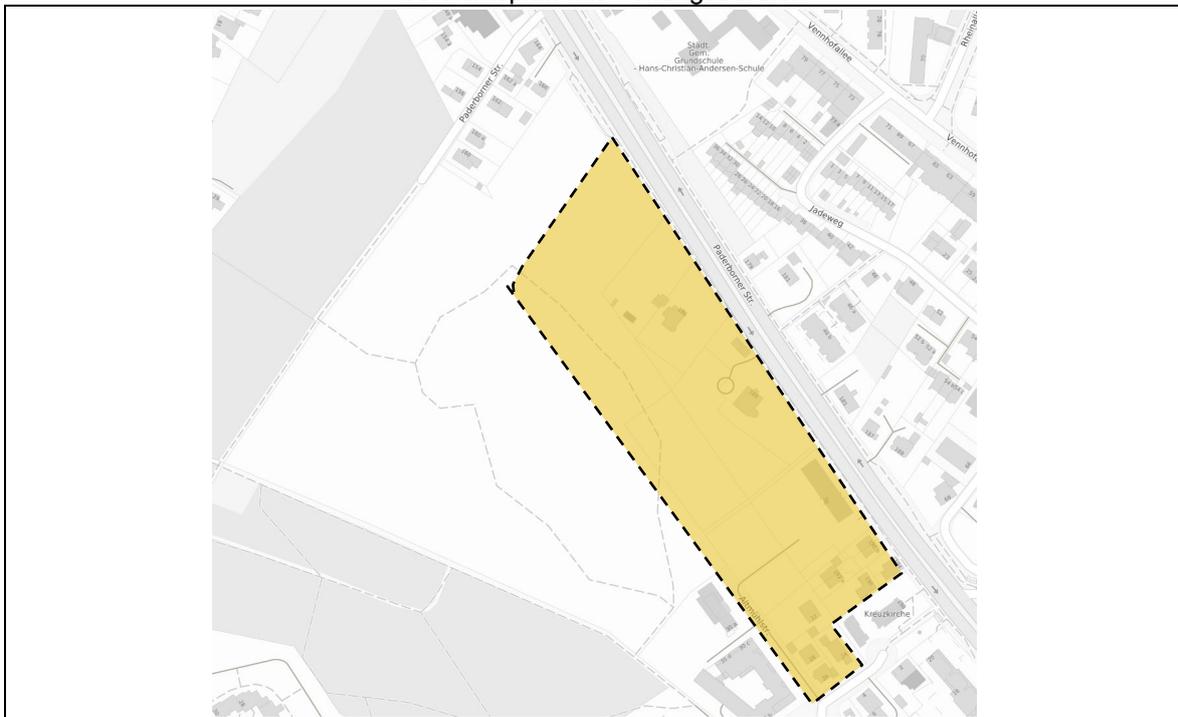
# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50

## „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

### Zusammenfassende Erklärung

**Satzung**  
Februar 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:  
Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld  
600.34

## 1. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der vorliegenden ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ ist die planungsrechtliche Sicherung alternativer Erschließungsmöglichkeiten für die Flurstücke an der Paderborner Straße („Villenviertel“).

Im Ursprungsplan ist der Anschluss der bestehenden Baufenster und der neuen Baufenster über die bestehenden Zufahrten an die Paderborner Straße vorgesehen.

Der am 29.06.2020 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ beinhaltet u.a. die Ausweisung von Flächen im Urbanen Gebiet direkt an der Paderborner Straße.

Laut Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 25.06.2016 (*Planungsauftrag zum Planfeststellungsverfahren Stadtbahnverlängerung Sennestadt*), ergänzt durch die Fortführung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Sennestadt (*INSEK, Drucksachen-Nr. 5621/2014-2020*) wurde die Annahme getätigt, dass ein Rückbau der Paderborner Straße, sowie der Bau der Stadtbahn bei gleichzeitiger Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50km/h zeitnah erfolgen wird.

Ein Rückbau der Paderborner Straße hätte positiven Einfluss auf die Lärmbelastungen der anliegenden Grundstücke und die Erschließungsoptionen für die vorderliegenden Grundstücke.

Da der Straßenbaulastträger dem Anschluss von neuen Wohn- oder Gewerbeeinheiten über die bestehenden Zufahrten aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten nicht zustimmen wird und eine Übernahme der Straßenbaulast in die Zuständigkeit der Stadt Bielefeld kurz- bis mittelfristig nicht abzusehen ist, besteht nun Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,9 ha.

## 2. Verfahren

Der **Aufstellungsbeschluss** wurde am 18.05.2021 im Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt am 15.04.2021 gefasst.

Der **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen** im Sinne des § 3(1) und § 4 (1) BauGB wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 21.09.2021 nach vorheriger Beratung in der BV Sennestadt am 16.09.2021 gefasst.

Die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit wurde pandemiebedingt auf individuelle Erörterungs- und Beratungstermine in der Zeit vom 15.11.2021 bis zum 10.12.2021, sowie Möglichkeit der Einsichtnahme im Foyer des Technischen Rathauses, des Bezirksamt Sennestadt und Online begrenzt. Die Abgabe einer Stellungnahme war über das Internetportal oder bei den Dienststellen schriftlich oder zur Niederschrift möglich.

Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4(1) BauGB in der Zeit vom 04.11.2021 bis zum 17.12.2021 statt.

Der **Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen im Sinne der § 3(2) und 4 (2) BauGB** wurde mit dem **Entwurfsbeschluss** durch den Stadtentwicklungsausschuss am 10.05.2022 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 05.05.2022 gefasst.

Die Offenlage im Sinne des § 3(2) BauGB wurde in der Zeit 03.06.2022 bis 11.07.2022 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Bedenken und Behörden wurden mit einem Schreiben vom 19.05.2022 um eine Stellungnahme bis zum 05.07.2022 gebeten.

Auf Grund des Umfangs der Stellungnahmen und daraus resultierenden Anpassungen des Bebauungsplanes war ein **erneuter Entwurfsbeschluss** im Sinne des § 4a (3) BauGB erforderlich. Nach erfolgtem erneuten Entwurfsbeschluss wurden die Beteiligungen nach § 3(2) und 4 (2) BauGB wiederholt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligungen ergab sich eine Änderung im Bereich des Überganges zwischen der GF 1- und der GFL 2- Fläche, wodurch sich die Notwendigkeit einer **Betroffenenbeteiligung** nach § 4a (3) BauGB ergeben hat.

Diese wurde in der Zeit vom 25.10.2023 bis zum 22.11.2023 durchgeführt und den betroffenen Grundstückseigentümern die Gelegenheit zur Stellungnahme ergeben.

Im Ergebnis dieser Beteiligung wurde diese verbundene Fläche mit einem eigenständigen GFL-Recht betitelt.

Darüber hinaus sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass die Verwaltung nun den Satzungsbeschluss der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ empfiehlt.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes leitet sich aus den Bestimmungen des § 2 Abs. 5, § 2a BauGB und die Anlage zum BauGB ab.

Für die Vorentwurfsfassung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der einzelnen Belange festgelegt und ein Umweltbericht durch das Büro NZO im März 2022 erstellt und zum erneuten Entwurf im Januar 2023 angepasst. Durch die Anpassungen im Zuge der Betroffenenbeteiligung i.S.d. § 4a (3) BauGB ergab sich eine weitere Anpassung, die im Dezember 2023 in den Umweltbericht eingearbeitet wurde.

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB dargelegt. In dem erarbeiteten Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange in der Bauleitplanung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen, Hochwasserschutz, Versorgung mit Freiflächen),
- Schutzgut Boden (Böden, Altlasten),
- Schutzgut Wasser (Fließgewässer, Grundwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Habitatstruktur, Biotoptypen, Artenschutz),

- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Dabei wurden auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern betrachtet.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Einflüsse auf die Belange von Natur und Umwelt haben.

Eine Erweiterung der Ausgleichsflächenberechnung in Bezug auf den 2020 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. I/ St 50 als Grundlage für die vorliegende 1. Änderung ist auf Grund des geringen Mehreingriffes nicht erforderlich.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungen** der Öffentlichkeit wurden Anregungen zur Lage und Breite der alternativen Erschließungsmöglichkeiten, zur Größe des Änderungsbereiches und zu Art & Maß der baulichen Nutzung vorgetragen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen hinsichtlich der Zufahrtsregelungen vor.

Im Ergebnis der **Beteiligungen im Sinne der §§ 3(2) und 4 (2) BauGB** wurden insbesondere erneut Anregungen zur Zufahrtsbeschränkungen an der Paderborner Straße, zur Stellplatzverortung und -umfang in den urbanen Gebieten, dem Trassenverlauf der alternativen Erschließung und zum Sachstand der Stadtbahnplanung nach Sennestadt vorgetragen.

Darüber hinaus wurde angeregt, darüberhinausgehende Festsetzungen in Art & Maß der baulichen Nutzung anzupassen – dessen Regelung allerdings nicht Anlass, Ziel und Zweck der vorliegenden Änderung ist.

Nach dem **erneuten Entwurfsbeschluss wurden die Beteiligungen nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB** erneut durchgeführt.

Auch hier wurden konkretisierende Anregungen zur Zufahrtszulässigkeit, zur Stellplatzanordnung, sowie Art & Maß der baulichen Nutzungen eingereicht.

Die eingereichten Stellungnahmen betreffen allerdings nur redaktionelle Inhalte und bedürfen keiner Änderung der Planung.

#### **5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage 1 zu §§ 2, 2a und 4c BauGB sind im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen.

Im Rahmen der Vorentwurfsfassung wurden bereits anderweitige Erschließungsmöglichkeiten der sogenannten Villengrundstücke an die Planstraße dargestellt. Auf Grund von Eingaben der Betroffenen oder Träger öffentlicher Belange ist eine realistische Umsetzung dieser Erschließungsalternativen allerdings nicht möglich.

Daher ist durch das Änderungsverfahren bereits eine Auseinandersetzung mit den Planungsalternativen bei gleichzeitiger Zielverfolgung der 1. Änderung dargelegt.