

Anlage

F

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“

- Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“

In der Vergangenheit hat sich in der Stadt Bielefeld eine erhöhte Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen abgezeichnet. Ein Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, durch den Neubau von Wohneinheiten, der Wohnungsnachfrage in innerstädtischer Lage Rechnung zu tragen. Dieses Ziel entspricht u.a. auch den Zielsetzungen des Masterplanes Wohnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ sollen so einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung im nord-westlichen Teil des Geltungsbereiches geschaffen werden, deren Festsetzungen sich an der umliegenden Wohnbestandsbebauung orientieren. Andererseits soll für die übrigen Flächen im Geltungsbereich die planungsrechtliche Situation an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst werden.

Verfahrensablauf

Am 19.07.2011 (vgl. *Drucksachennummer 2766/2009-2014*) wurde der Aufstellungsbeschluss zur 221. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ gefasst. Die Flächen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 waren zu der Zeit Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/3/25.01. Hierzu erfolgte im Jahre 2011 auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens wurde der Bebauungsplan auf den Bereich reduziert, für den ein dringendes Investitionsinteresse und die Möglichkeit einer zügigen Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen bestand. Der Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ wurde mit einem kleineren, dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses, abweichenden Geltungsbereich fortgeführt und im März 2014 als Satzung beschlossen (vgl. *Drucksachennummer 6984/2009-2014*). Das Änderungsverfahren für den FNP wurde für den großen, gesamten Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zu Ende geführt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2013 (vgl. *Drucksachennummer 6430/2009-2014/1*) im Rahmen des erneuten Entwurfsbeschlusses des ersten Teilplanes (Nr. III/3/25.01) beschlossen, dass das Bauleitplanverfahren für den zweiten Teil des ursprünglichen Plangebietes als eigenständiges Bauleitplanverfahren unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. III/ 3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ fortgeführt werden solle.

Für dieses Planverfahren hat der Stadtentwicklungsausschuss mit der Niederschrift - ergänzend zu den Inhalten des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses - planerische Vorgaben festgelegt.

Auf Grundlage der Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.12.2013 wurde die Planung vorangetrieben. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB war nicht erforderlich, da sich Ziel und Zweck der Planung nicht geändert haben.

Das der Vorlage zum Entwurfsbeschluss zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde vorab einigen Fachdienststellen zur Grobbeteiligung zugestellt. Die Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in dem Entwurf berücksichtigt.

Am 24.05.2016 (vgl. Drucksachenummer 3048/2014-2020) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 12.05.2016 gefasst und die Beteiligung nach § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 01.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.05.2016 um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 08.07.2016 gebeten.

Die Eigentümer des WA 1 erklärten sich mit den Anpassungen im WA 1 nach dem Entwurfsbeschluss einverstanden. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen gewesen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 erfolgte am 08.12.2016 durch den Rat der Stadt Bielefeld.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde und vorliegt (vgl. Anlage D). Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ primär Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden ausgehen. In geringem Umfang werden sich unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Wirkungen auf Tiere und das Mikroklima ergeben. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ sowie der 221. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen sollte ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind (vgl. Anlage E).

Im Ergebnis können Beeinträchtigungen gegenüber den Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauch- und Mehlschwalbe, Schleiereule, Turmfalke und Nachtigall nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Überprüfung des tatsächlichen Artenspektrums im Untersuchungsgebiet wurden am 13.09.2011 vertiefende Untersuchungen der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf der Vorhabenfläche durchgeführt. Im Bereich der Vorhabenfläche konnte keine Quartiersnutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten festgestellt werden.

Aufgrund der Innenstadtlage sowie der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung besteht eine Vorbelastung des Plangebietes in Form von akustischen und optischen Störungen. Vorhabensspezifisch sind weder im Bereich des Plangebietes noch in der Umgebung Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) zu erwarten. Im Untersuchungsgebiet kommen keine besonders geschützten Pflanzenarten vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden:

- Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.). Durchführung von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen nur zwischen dem 01.10. – 28.02.

Schallemissionen

Gewerbelärm

Als Grundlage der Bewertung wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Demnach ergeben sich für Mischgebiete Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für Allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Als nicht relevant werden Geräuschemissionen bewertet, die die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ werden Geräuschemissionen hauptsächlich durch die An- und Abfahrt von Besuchern und Mitarbeitern der jeweiligen Nutzungen im Lenkwerk verursacht. Dabei findet der geräuschintensive Werkstattbetrieb in einem zu einem Innenhof hin orientierten Gebäudeteil statt. Zusätzlich werden im Gutachten Anliefergeräusche und LKW-Fahrgeräusche berücksichtigt. Zusätzlich zu dem „Regelbetrieb“ finden im Lenkwerk Veranstaltungen statt. Diese finden sowohl als Tages-Veranstaltungen wie auch als Nacht-Veranstaltungen mit Musik statt.

In dem Plangebiet sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden, es werden keine Geräuschemissionen durch Gewerbebetriebe verursacht.

Das schalltechnische Gutachten im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ kommt hinsichtlich der Geräuschemissionen zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Im „Regelbetrieb-tags“ erreichen die Beurteilungspegel auf den überbaubaren Flächen Werte ≤ 55 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55 dB(A) und für MI von 60 dB(A) werden somit eingehalten.
- Im „Regelbetrieb-nachts“ wird in dem geplanten MI der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) eingehalten. An den im WA vorhandenen Wohnhäusern wird der entsprechende WA-Richtwert von 40 dB(A) eingehalten. Auf der bisher un bebauten Fläche (WA 1) wird der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete nachts überwiegend eingehalten und nur in einem Teilbereich mit Pegeln bis zu 43 dB(A) überschritten. Diese geringfügige Überschreitung wird als vertretbar gehalten, zumal der MI-Nacht-Richtwert eingehalten wird.
- Bei „Veranstaltungen tags“ werden die Immissionsrichtwerte im geplanten MI sowie an den vorhandenen Wohnhäusern eingehalten. Auf der bisher un bebauten Fläche im WA 1 wird der WA-Tagesrichtwert ebenfalls überwiegend eingehalten und nur in einem Teilbereich überschritten. Dort werden bis zu 57 dB(A) erreicht. Diese geringfügige Überschreitung wird als vertretbar gehalten, zumal der MI-Tages-Richtwert eingehalten wird.
- „Veranstaltungen nachts“ finden an maximal 10 Tagen im Jahr statt und sind daher gemäß TA Lärm als seltenes Ereignis einzustufen. Für seltene Ereignisse wird in der

TA Lärm ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nachts genannt. Dieser Richtwert wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Für das Plangebiet besteht eine Lärmvorbelastung des WA 1 durch die westlich angrenzenden Nutzungen. Das WA 1 wird entsprechend im Plan als lärmvorbelastet gekennzeichnet. Darüber hinaus wird im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis niedergeschrieben, dass das Grundstück durch Lärm vorbelastet ist. Die Carportanlage im WA 1 ist hinsichtlich eines erweiterten Lärmschutzes gegenüber dem östlichem Baufenster baulich abzugrenzen.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen (Leibnizstraße, Haken-ort und Eckernkamp) sowie der Schienennebenstrecke Bielefeld - Lage ein. Die schalltechnische Untersuchung im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ hat für das Plangebiet und Umgebung folgende Schallbelastungen ermittelt:

Im Nahbereich der Leibnizstraße ist tagsüber von Werten zwischen > 60 bis < 65 dB(A) und > 50 bis < 55 dB(A) nachts auszugehen. Rückwärtig erreichen die Schallimmissionspegel > 55 bis ≤ 60 dB(A) tags und > 45 - 50 dB(A) nachts. Im Straßennahbereich werden die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für MI gemäß DIN 18005 überschritten, rückwärtig eingehalten.

Entlang der Straße Hakenort werden tagsüber > 60 bis < 65 dB(A) und > 50 bis < 55 dB(A) nachts erreicht. Rückwärtig liegen hier die Werte tags bei > 50 bis ≤ 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A) bis 45 dB(A). Im Straßennahbereich werden die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 deutlich überschritten, rückwärtig eingehalten.

Im Einwirkungsbereich der Schienennebenstrecke Bielefeld-Lage werden die vorgenannten Orientierungswerte für WA eingehalten.

Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-verordnung), sind besonders zu schützen“.

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte Flächen handelt, die in weiten Teilen fast vollständig versiegelt sind, werden fast keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes wird im Zuge des geplanten Vorhabens Boden überbaut und dauerhaft versiegelt. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren.

Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe

durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Beurteilungsgrundlage für die Eingriffsermittlung ist die heutige planungsrechtliche Situation. Der seit dem 01.07.1961 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/25.00 setzt eine Fläche des geplanten Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ als Gewerbe- und Industriegebiet sowie die weiteren Flächen als Gemischtes Wohngebiet fest.

Der zukünftige Bebauungsplan Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ reduziert die bisherige Nutzungsintensität, indem er den nordwestlichen Bereich als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und die davon südöstlich gelegenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen von ebenfalls 0,4 ausweist.

Insgesamt stellt die Umweltprüfung fest, dass die Nutzungsintensität gegenüber der rechtsverbindlichen Bauleitplanung reduziert wird.

Ein Bedarf an Kompensationsflächen ergibt sich daher nicht.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zielten in erster Linie auf folgendes Thema ab:

- Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung

Die Anregung und Einwendung wurde, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung teilweise berücksichtigt. Es wurde angeregt die Anzahl der Vollgeschosse auf max. 3 Vollgeschosse festzusetzen, damit sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt.

Die Anregungen und Einwendung

- hinsichtlich der Erhaltung von Grün- und Freiraumstrukturen,
- bezüglich der Immissionsbelastung,
- betreffend den Wohnbauflächenbedarf / die Erforderlichkeit der Planung,
- hinsichtlich Freizeit, Erholung und Sport,
- bezüglich des Wertverlustes und der Beeinträchtigung der Wohnqualität,
- gegen die Abgrenzung des Plangebietes,
- betreffend die Ver- und Entsorgung,
- bezüglich der Erschließung des Plangebietes,
- hinsichtlich der Stellplätze,
- betreffend die Fuß- und Radwegeverbindung

wurden abgewogen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB bezogen sich im Wesentlichen auf

- Abstände von Baumstandorten und Versorgungsanlagen,
- den Umgang bei kultur- oder erdgeschichtliche Funden,

- Empfehlung zur Raumwärmeversorgung

Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die Anregung, das Schallgutachten um Aussagen zu den Absichten von den, im Umfeld befindlichen, Gewerbebetrieben wurde abgewogen.

Die Hinweise bzgl. Telekommunikationsleitungen sowie der Gestaltung des Quartiers (Beleuchtung etc.) betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Die Anregungen und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zielten in erster Linie auf folgendes Thema ab:

- Ver- und Entsorgung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen hat sich hieraus nicht ergeben.

Die Anregungen und Einwendung

- hinsichtlich des Verlaufes des Fuß- und Radweges,
- betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung,
- bezüglich der Erschließung des Plangebietes,
- hinsichtlich der Stellplatzsituation,
- bezüglich der Schallimmissionen,
- betreffend die Wohn- und Lebensqualität
- hinsichtlich eines Wertverlustes des Grundstückes,

wurden abgewogen.

Die Anregung bzgl. der Erschließung eines Reihenhauses am Eckernkamp ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, da dieses Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Baugrund, Boden und Wasser,
- Anbindung an den ÖPNV

Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die Hinweise bzgl. Telekommunikationsleitungen sowie bzgl. der Berücksichtigung eines gut beleuchteten und barrierefreien Fuß- und Radweges im Rahmen der Ausführungsplanung betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Vergangenheit hat sich in der Stadt Bielefeld eine erhöhte Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen abgezeichnet. Ein Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, durch den Neubau von Wohneinheiten, der Wohnungsnachfrage in innerstädtischer Lage Rechnung zu tragen. Dieses Ziel entspricht u.a. auch den Zielsetzungen des Masterplanes Wohnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ sollen so einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

die geplante Wohnbebauung im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches geschaffen werden, deren Festsetzungen sich an der umliegenden Wohnbestandsbebauung orientieren. Andererseits soll für die übrigen Flächen im Geltungsbereich die planungsrechtliche Situation an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst werden.

Die sogenannte „Nullvariante“ hätte zufolge, dass dem Ziel, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen sowie die planungsrechtliche Situation an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen anzupassen, nicht Rechnung getragen werden könnte, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.00 liegt. Dieser setzt den Großteil der Flächen als Gemischtes Wohngebiet nach BauO der Stadt Bielefeld vom 23.11.1960 fest, die Flächen im Nordwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen, sind als Industrie- und Gewerbeflächen festgesetzt.

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ keine erheblichen negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die der geplanten Nachverdichtung widersprechen.