

# **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“**

## **Ziel der Ertaufstellung des Bebauungsplanes**

Die Flächen zwischen Altmühlstraße, Verler Straße, Donauallee sowie der Eisenbahnstrecke Bielefeld – Paderborn bieten aus stadtplanerischer Sicht gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Donauallee“ und eine dadurch bedingte Schließung des Siedlungsbereiches.

Das Ziel der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ besteht darin, für die südwestlich an das Wohngebiet „Donauallee“ angrenzenden Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Südstadt des Stadtbezirkes Sennestadt als attraktiven Wohn- und Lebensstandort nachhaltig zu sichern. Aufgrund der besonderen soziodemographischen und städtebaulichen Situation wird ein ausgewogenes Verhältnis von freiem und gefördertem Wohnungsbau im Geltungsbereich der vorliegenden Ertaufstellung angestrebt. Das Plankonzept sieht daher einerseits eine Fortführung des (geförderten) Geschosswohnungsbaus analog zur nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung vor. Andererseits ist auf den übrigen Flächen im Plangebiet eine aufgelockerte kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, um eine heterogene Bebauungsstruktur sowie eine Durchmischung im Plangebiet zu erhalten.

## **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss: Der Beschluss Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ wurde - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt - durch den Stadtentwicklungsausschuss am 29.05.2018 (TOP 24.1 Ö) gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 27.07.2018 statt; ein öffentlicher Erörterungstermin erfolgte am 12.07.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 15.01.2019 bis zum 28.02.2019 durchgeführt.

Zum Entwurf wurden folgende Fachgutachten – zwei schalltechnische Untersuchungen mit der Betrachtung der Wirkungen des Verkehrslärms, des Bahnverkehrs sowie der umliegenden Gewerbebetriebe auf das Plangebiet, ein Verkehrsgutachten mit Betrachtung des planungsbedingten Mehrverkehrs, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Umweltbericht wurden erstellt.

Entwurfsbeschluss: Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.09.2020 (TOP 27.1 Ö) die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB: Der Entwurf der Bebauungsaufstellung hat in der Zeit vom 30.10.2020 bis 30.11.2020 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 19.10.2020 bis einschließlich 30.11.2020.

Eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB: Vom 13.10.2021 bis zum 03.11.2021 fand zusätzlich eine eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Der Satzungsbeschluss zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes ist am 10.02.2022 durch den Rat der Stadt Bielefeld gefasst worden.

### **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 zwei Schallimmissionsprognosen, ein Verkehrsgutachten und ein Bodengutachten.

#### Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Bebauungsplanbegründung darzulegen sind. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft: Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen.

Die Umweltprüfung hatte zum Ergebnis, dass von der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ keine relevanten Wirkungen ausgehen und für kein Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Von den im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind folgende als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden:

- Mensch und menschliche Gesundheit: aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen,
- Tiere (Fledermäuse, Star, häufige und verbreiterte Vögel): Begrenzung des Zeitraums für eine Rodung / Räumung von Vegetationsflächen, flächenmäßige Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahme, Untersuchung von potenziellen Höhlenbäumen mit Quartierseignung und Schaffen von Ersatzquartieren
- Pflanzen: flächenmäßige Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahme,
- Boden: flächenmäßige Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahme,
- Wasser: Maßnahmen bei Bauarbeiten zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Monitoring: Ein Monitoring ist nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind.

## Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, mit der untersucht wurde, ob ggf. die Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG betroffen sind. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kam zu dem Fazit, dass die durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände auslöst werden:

- Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Stare: 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;
- für den Verlust von potenziellen Höhlenbäumen mit Quartierseignung bzw. für den Verlust von Brutstandorten für Stare sind Fledermauskästen und künstliche Ersatzquartiere zu schaffen.
- 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. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ aufgenommen worden.

## Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der bestehenden Verkehrswege Altmühlstraße sowie Verler Straße. Zusätzlich verläuft am südlichen Rand des Plangebietes die Bahntrasse Bielefeld – Paderborn. Des Weiteren wirkt der Lärm der umliegenden Gewerbebetriebe auf das Plangebiet ein.

Um gesunde Wohnverhältnisse in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, wurden im Rahmen von zwei schalltechnischen Untersuchungen die Wirkungen des Verkehrslärm, des Bahnverkehrs sowie der umliegenden Gewerbebetriebe auf das Plangebiet ermittelt und geprüft, welche Lärmschutzvorkehrungen erforderlich sind.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Bahn- und Verkehrslärms stellt fest, dass auf den gesamten überbaubaren Flächen des Plangebietes die idealtypischen Orientierungswerte für WA überschritten werden sowie für MI in großen Teilbereichen. Laut schalltechnischer Untersuchung können die Lärm-Konflikte durch aktiven Schallschutz (Wände / Wall) und passiven Schallschutz (Schallschutzfenster) für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht gelöst werden.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung werden aktive sowie passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die Untersuchung der Lärmeinwirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe auf das Plangebiet haben zum Ergebnis, dass durch die Betriebe tags Beurteilungspegel bis zu 52 dB(A) und nachts Beurteilungspegel von bis zu 40 dB(A) erreicht werden. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gemäß TA-Lärm werden somit sowohl tags als auch nachts im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im Rahmen der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung basierend auf den ermittelten Verkehrszahlen einer Verkehrsuntersuchung wurde außerdem geprüft, ob es durch den planbedingten Mehrverkehr zu einer erheblichen Steigerung der Verkehrslärmbelastung für die Bestandsbebauung im Plangebiet führen wird.

Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich feststellen, dass die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel als nicht signifikant zu bewerten sind.

### Bodenschutz

Die Luftbildauswertungen der Region ab 1959 zeigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ bis circa Mitte der 1990er Jahren eine Gärtnerei bzw. Baumschule existierte deren Baum- und Pflanzenanbau auf drei von Südwest nach Nordost parallel zur Altmühlstraße verlaufenden Flächen erfolgte (T1-T3). Es wurde ein Bodengutachten erstellt in dem die ehemaligen Flächen der Baumschule / Gärtnerei auf Pflanzenschutzmittel (Pestizide) untersucht wurden. Dies beinhaltet, neben der Auswertung von historischen Luftbildern bezüglich der Vornutzung, eine Untersuchung für den Nachweis der Nutzungsverträglichkeit des Oberbodens für den bodenschutzrechtlich relevanten Horizont 0,00 m – 0,35 m. Die zwei größeren Teilflächen verlaufen durch den nördlichen und zentralen Bereich des Plangebietes, sodass mehrere Baugrundstücke innerhalb der ehemaligen Teilflächen T1 und T2 liegen. Zunächst wurden lediglich die Teilflächen T1 und T2 untersucht. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen soll auch eine Untersuchung der dritten Teilfläche erfolgen. Zum Nachweis der Nutzungsverträglichkeit der Teilflächen T1 und T2 wurde der Boden am 27.01.2021 in einer Tiefe von 0,00 m – 0,35 m beprobt. Insgesamt wurden 20 Einzelproben pro Fläche entnommen und zu zwei Oberflächenmischproben zusammengefasst. Die als OFM 1 und OFM 2 bezeichneten Proben wurden einem Labor zur Untersuchung auf die Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden – Mensch zuzüglich der auf die Baumschulen relevanten Pestizid-Einzelparameter AMPA, Glyphosat, Metribuzin und Clopyralid zur Verfügung gestellt.

Die beprobten oberen 0,35 m bestehen durchgehend aus humosen, mittel- bis dunkelbraunen, stark schluffigen Sanden. Die Sande sind stark durchwurzelt und durchsetzt mit Holzstücken. Das Bodenmaterial ist sensorisch unauffällig.

Gemäß dem Prüfbericht des Labors wurden in den Oberbodenproben OFM 1 und 2 nur sehr geringe Schwermetalle und PAK-Gehalte ermittelt. Weitere organische Schadstoffparameter waren nicht nachweisbar. Sämtlich Prüfwerte der BBodSchV für Wohnflächen und auch die strengeren Prüfwerte für Kinderspielflächen werden in beiden Proben eingehalten. Die Konzentration der untersuchten Pestizide liegen jeweils unterhalb der Nachweisgrenze. Im Ergebnis können nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in der Baumschule ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde die dritte Teilfläche nicht mehr untersucht.

### Klimaschutz

Die östlichen Randbereiche des Plangebietes sind, laut Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, Bestandteil eines hochklimaempfindlichen, netzförmigen Grünsystems. Die restlichen Flächen im Plangebiet werden als mäßig klimaempfindlich eingestuft, Teilbereiche des Plangebietes werden als Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft. Den bebauten Bereichen im Plangebiet wird kein Kühleffekt zugesprochen (Klimaanalyse der Stadt Bielefeld). Das Plangebiet kann aufgrund seiner Struktur und der inneren Ortslage dem Stadtrand- oder Vorstadtklimatop zugeordnet werden.

Um die künftige plan- und klimawandelbedingte Zunahme der Wärmebelastung so gering wie möglich zu halten sind laut Stadtklimaanalyse 2019 Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Durchlüftung erforderlich. Auch im Falle größerer geplanter Baukörper (Mehrfamilienhäuser) kann dies durch eine offene Bauweise, eine entsprechende Baukörperstellung mit Firstrichtung West-Ost bzw. Südwest-Nordost unterstützt werden.

Aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht werden Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9

Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB getroffen. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung der Stellplätze hat ebenfalls positive Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet. Darüber hinaus ist für die zukünftigen privaten Hausgärten mindestens ein standortgerechter Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung von flachgeneigten Dächern aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht wünschenswert.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung eine Äußerung vorgebracht worden. Der öffentliche Erörterungstermin wurde von 10 Bürgern wahrgenommen.

Die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB eingetragene Stellungnahme bezog sich vornehmlich auf das Thema des planungsbedingten Mehrverkehrs und der damit verbundenen möglichen Steigerung der Verkehrslärmbelastung. Diese Anregung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingetragenen Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die Themen Kompensationsmaßnahmen, der Versorgungstrassen, des öffentlichen Personennahverkehrs, zur Bestandsbebauung, zum Flächennutzungsplan, sowie zum Umweltbericht. Diese Anregungen wurden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Aufgrund von Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung ergaben sich weiterhin folgende Änderungen: Positionierung des öffentlichen Spielplatzes, Festsetzung bestehender Gehölze, Ergänzung der Belange der Energieeffizienz in der Begründung, Ergänzungen der Aussagen zur Stadtklimaanalyse, Aussagen zur lufthygienischen Situation, Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung, Aussagen zur Schulplatzversorgung, Festsetzungen bzgl. der Vorgartenfläche.

Zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB gingen von Seiten der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die Themen der verkehrstechnischen Regelung innerhalb des Plangebietes, des Kompensationsbedarfes (Waldausgleich), der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen, zum Artenschutz und der Lärmproblematik im angrenzenden Gewerbegebiet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine fehlende Abbildung zum Artenschutz bemängelt. Aussagen zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wurden angepasst sowie ein zusätzliches Bodengutachten zur Überprüfung der möglichen Pflanzenschutzmittel im Boden erarbeitet. Die Anregungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung ergaben weiterhin folgende Änderungen: Spielplatzstandort, Stadtklimaanalysekarte, Anpassung der Verfahrensvermerke, Ergänzung der Mindestsichtfelder, Versorgungstrassen sowie Anpassungen der Breite der Planstraße.

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

Die Stellungnahmen aus der eingeschränkten Ämterbeteiligung ergaben keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Baugesetzbuch fordert in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 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 Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ 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. I/St 54 grenzen im Norden und Nordosten vorhandene Wohngebiete an. Das Plangebiet stellt derzeit einen Abschluss 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 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 Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.