Anlage

E

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“

- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“

Stand: Satzung, Januar 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Sennestadt

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58

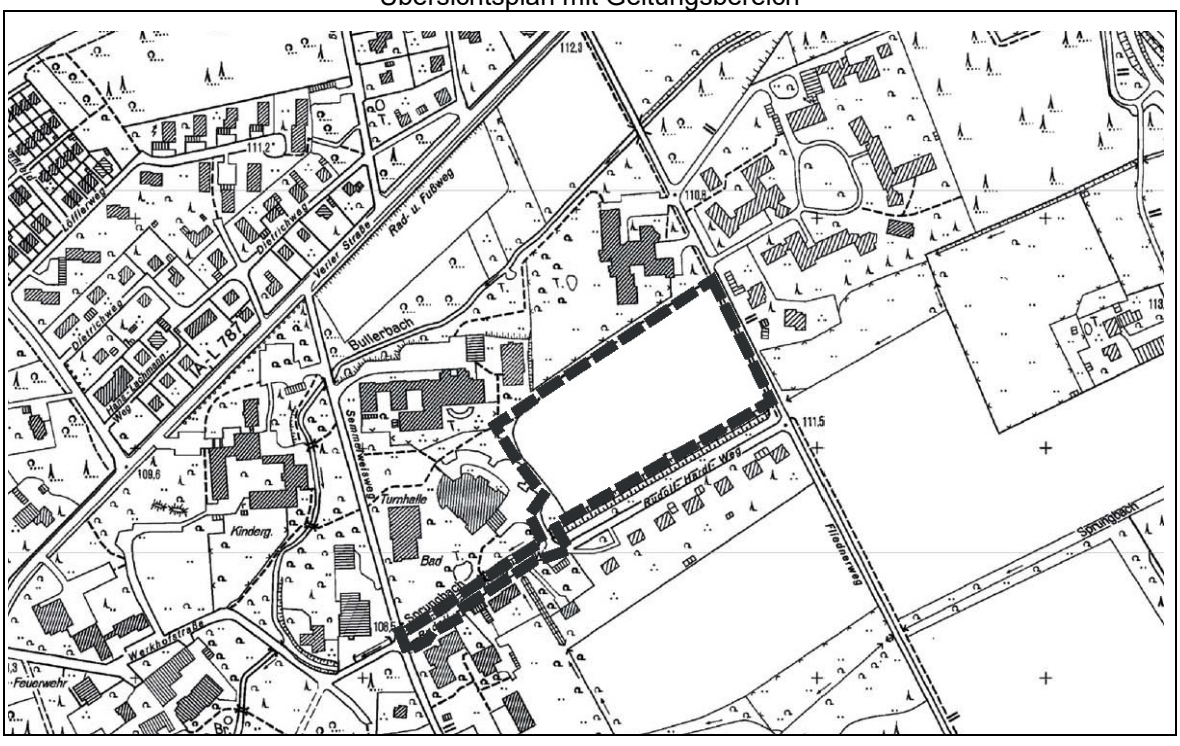
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“

Zusammenfassende Erklärung

Satzung

Januar 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Büro Spath + Nagel, Berlin
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Bebauungsplan Nr. I/St 58 – Zusammenfassende Erklärung

1. Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ soll, zusammen mit den zeitgleich eingeleiteten Bebauungsplänen I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ und I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ ein Beitrag dazu geleistet werden, Eckardtsheim von einem vormaligen „Anstaltsstandort“ zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln, in der behinderte und nicht behinderte Menschen zusammenleben und arbeiten. Voraussetzung dafür ist die Ergänzung des baulichen Bestandes durch Flächenangebote für den Wohnungsbau, wofür derzeit vor Ort keine Bauflächen zur Verfügung stehen. Die Ausweisung von attraktivem Bauland soll auch zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Bielefeld beitragen und der Abwanderung von Bevölkerungsgruppen in das Umland entgegenwirken. Mit der Flächenentwicklung am Rudolf-Hardt-Weg als allgemeines Wohngebiet soll zugleich ein Beitrag zur Absicherung der für eine Ortschaft dieser Größenordnung gut ausgebauten Infrastruktur geleistet werden, die ansonsten nicht mehr wirtschaftlich gewährleistet werden könnte.

Bei der Entwicklung des Plangebiets sollen die typischen Merkmale der „Eckardtsheimer Parklandschaft“, insbesondere die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände und Grünbereiche erhalten und gesichert werden. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die bisher noch zu großen Teilen in der Trägerschaft der Stiftung Bethel befindlichen Erschließungsanlagen in die Trägerschaft der Stadt Bielefeld zu überführen. Dazu ist es erforderlich, den Rudolf-Hardt-Weg westlich der Zufahrt des neuen Baugebiets als öffentliche Verkehrsfläche auszubauen. Die innere Erschließung des Plangebiets muss neu hergestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (198. Änderung).

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat – nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt – am 27.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan I/St 58 aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form eines öffentlichen Erörterungstermins am 31.1. 2019 durchgeführt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan lagen außerdem vom 21.1. bis 8.2. 2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.2.2019 zur Stellungnahme, auch im Hinblick auf den Umfang und den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Nach Auswertung der Beteiligungsverfahren wurden der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung und der Umweltbericht erarbeitet.

Entwurf und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde – nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt – am 28.1. 2020 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Grundlage für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und für die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung (einschließlich Umweltbericht) und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lag vom 25.5. bis einschließlich 26.6.2020 öffentlich aus. Bürgerinnen und Bürger hatten in dieser Zeit Gelegenheit zur Äußerung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.4.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und mit Frist zum 5.6.2020 um Stellungnahme gebeten.

Nach Auswertung dieses Beteiligungsschritts erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und der Begründung.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes soll am 27.05.2021 durch den Rat der Stadt Bielefeld als Satzung beschlossen werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach §§ 2 und 2a BauGB ist zum Bebauungsplan I/St 58 eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzulegen sind. Der Umweltbericht trifft auch Aussagen zu Art und Umfang von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestimmt. Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden daraufhin eine Biotoptypenkartierung, ein Artenschutzfachbeitrag sowie eine fachgutachterliche Stellungnahme zur Lärmbelastung des Plangebiets erarbeitet.

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.

Mit Bezug auf diese Schutzgüter wurden die folgenden Umweltauswirkungen ermittelt:

- das Plangebiet liegt im Lärmeinzugsbereich der Autobahn A 33 und grenzt an die Werkstatt am Bullerbach der Stiftung Bethel an. Die einschlägigen Orientierungswerte zum Schallschutz werden jedoch nicht überschritten.
- die Freiflächen- und Spielplatzversorgung ist durch die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz sowie weitere Flächen in der Umgebung des Plangebiets gesichert.
- der Bebauungsplan ermöglicht eine Neuversiegelung von rund 8.600 m². Die Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen verursacht eine Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse und eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Der Eingriff wird dadurch gemindert, dass die Versiegelung der Baugrundstücke auf 40% ihrer Fläche begrenzt wird. Betroffen sind überwiegend bisherige Ackerflächen. Der Gehölzbestand östlich der Werkstatt am Bullerbach wird durch eine Erhaltungsbindung gesichert. Das Niederschlagswasser wird

über ein Regenrückhaltebecken ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Dennoch verbleibt ein erheblicher Eingriff, der ein flächenhaftes Kompensationserfordernis auslöst (s. u.).

- Durch den Bebauungsplan werden keine faunistisch besonders sensiblen Bereiche in Anspruch genommen. Die Auswirkungen der Planung auf besonders oder streng geschützte Arten wurden durch einen Artenschutzfachbeitrag ermittelt, mit dem Ergebnis, dass mit Bezug auf Brutvogelarten, Zauneidechsen und Fledermäuse keine erheblichen Auswirkungen auf diese Arten zu erwarten sind.
- Mit Bezug auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt; Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zur Energieeinsparung werden diesbezügliche Auswirkungen, insbesondere den CO_2-Ausstoß verringern.
- Mit Bezug auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt.

4. Ausgleichsmaßahmen

Der Bebauungsplan bereitet erhebliche Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ sowie weitere Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Pflanzen und Tiere“ vor. Diese sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13-15 BNatSchG auszugleichen. Nach dem „Bielefelder Modell Bauleitplanung“ werden 3.617 m² für multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Da dafür im Plangebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausgleich an anderer Stelle auf einer Ökokontofläche der Stadt Bielefeld in der Gemarkung Ummeln südlich der Korbacher Straße, die grundbuchlich als dauerhafte Ausgleichsfläche zugunsten der Stadt Bielefeld gesichert ist. Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme wird in einem Folgekostenvertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zwischen der Stadt Bielefeld und dem Projektentwickler des Wohnungsbauvorhabens gesichert.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Nachfragen zu den Themen Wohnungsanzahl, Lärmbelastung, Erschließung und Gestaltung vorgebracht. Diese konnten unmittelbar vor Ort beantwortet werden. Anregungen zum Planinhalt wurden nicht gegeben.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Erschließung des Plangebiets so verändert, dass eine zusätzliche Querung des Grabens 47.01 und des begleitenden Gehölzgürtels vermieden wird. Außerdem wurde auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt und auf Grundlage einer konkretisierten Straßenplanung die Abgrenzung des Geltungsbereichs entlang des Rudolf-Hardt-Wegs geringfügig angepasst. In den Umweltbericht wurden die Ergebnisse eines Artenschutzgutachtens eingearbeitet und eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgenommen (s.o.). Weitere planrelevante Inhalte der Stellungnahmen der Behörden wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in den Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet. Zu den Inhalten von Stellungnahmen zur Sicherung einer Ausgleichsfläche, zur Durchführung von Straßenbaumaßnahmen und zur Umsetzung eines Energiekonzeptes werden außerhalb des Bebauungsplans vertragliche Regelungen getroffen.

Im Rahmen der Offenlage gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Einwendungen ein. Die im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen konnten durch redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie durch Aufnahme von Hinweisen berücksichtigt werden. Änderungen der Planung waren damit nicht verbunden.

6. 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.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1 aufgeführten übergeordneten Planungsziele sind grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten, die zur Erreichung dieser Ziele geeignet und zugleich mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären, nicht erkennbar. Die Entwicklung vom Anstaltsbereich zu einer durchmischten Ortschaft und die Stärkung des Ortszentrums setzen maßvolle bauliche Ergänzungen, insbesondere zur Einordnung nicht anstaltsgebundener Wohnungen voraus. Dazu gehört auch ein Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Eine besondere Eignung dafür haben Flächen im baulich-räumlichen Kontext der bestehenden Ortschaft, darunter die Ackerfläche nördlich des Rudolf-Hardt-Wegs, die fast allseitig von Bebauung umgeben ist. Da Flächen in anderen Teilen Bielefelds keinen Beitrag zur Umstrukturierung und Stabilisierung der Ortschaft Eckardtsheim leisten können, sind Planungsalternativen nur in diesem Bereich zu betrachten. Im Rahmen der beschlossenen Ortsentwicklungsplanung für Eckardtsheim wurden 17 Flächen innerhalb und am Rand der Ortschaft im Hinblick auf ihren Beitrag zur Erreichung der Planungsziele sowie auf mögliche Konflikte mit Zielen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes überprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass Flächen mit einem geringeren Konfliktpotenzial nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen, so dass zu der im Bebauungsplan I/St 58 vorgesehenen zusätzlichen Wohnbebauung keine mit den städtebaulichen Zielen vereinbare Alternative besteht. Insbesondere wäre ein Verzicht auf die Planung im Hinblick auf die planerischen Zielsetzungen nicht vertretbar.