

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	11.06.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

6. Änderung "Wohnen am Bollholz" des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 "Bollstraße" für das Gebiet südlich der Straße Am Bollholz, westlich der Stadtgrenze Bielefeld, nördlich der Bahnlinie Bielefeld - Lage sowie östlich der Straße Am Rollkamp
- Stadtbezirk Stieghorst -

Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**
- **Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat Amt für Verkehr:

ggf. Folgekosten für die Unterhaltung von Verkehrsflächen, wird im weiteren Verfahren ermittelt

Etat Amt für Schule:

Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten der Schulkinder von rd. 13.000,- €/Jahr

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Stieghorst, 10.04.2008, TOP 8, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 15.04.2008, TOP 26, Drucksache 4959/2009

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ für das Gebiet südlich der Straße Am Bollholz, westlich der Stadtgrenze Bielefeld, nördlich der Bahnlinie Bielefeld - Lage sowie östlich der Straße Am Rollkamp ist gemäß §§ 1 und 2 BauGB zu ändern (6. Änderung, künftige Bezeichnung: „Wohnen am Bollholz“). Für die genauen Grenzen des Plangebietes im Aufstellungsbeschluss ist die im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß Anlage B festgesetzt.
3. Der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten (Schall- und Geruchsgutachten, Artenschutz) sowie die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen, durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ggf. entstehen Folgekosten für die Unterhaltung von Verkehrsflächen.

Aufgrund der Lage des Baugebietes können die Schulformen nicht fußläufig erreicht werden. Alle Kinder dieses Wohngebietes haben daher nach Mitteilung des Amtes für Schule einen Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten. Unter Berücksichtigung der aktuellen Preise werden hier Folgekosten von rd. 13.000 €/Jahr (2 Kinder pro Jahrgang bis zum Schulabschluss) prognostiziert.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit insgesamt 5,7 ha erfasst den südöstlichen Teil des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“, der hier Flächen für die Landwirtschaft festsetzt. Überplant wird eine ackerbaulich genutzte Fläche im Stadtteil Ubbessen, die aufgrund baulicher Entwicklungen in den letzten Jahrzehnten (v. a. Wohnbebauung, Verkehrswege) isoliert von weiteren landwirtschaftlichen Flächen innerörtlich verblieben ist. Erfasst werden zudem ein fleischverarbeitender Betrieb sowie (weiterhin) zu sichernde Freiflächen am Stadtrand von Bielefeld. Das Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt, südlich und südöstlich befinden sich außerdem die Bahnstrecke Bielefeld-Lage und Gewerbenutzungen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 soll die innerörtlich verbliebene Flächenreserve von ca. 1,5 ha mobilisiert werden, um Wohnbaumöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche am östlichen Stadtrand von Bielefeld bereits als Teil der größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche Bollstraße/Am Bollholz dar. Die Lage im Siedlungszusammenhang, das landschaftlich attraktive Umfeld und die Nähe zum Naherholungsraum sprechen für eine städtebauliche Nachverdichtung in diesem Bereich. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit maßvoller Verdichtung als Fortführung der bereits bestehenden Wohnnutzungen mit Blick auf die auch bundesrechtlich geforderte Innenentwicklung hier städtebaulich folgerichtig. Zu berücksichtigen sind allerdings neben dem ansässigen Gewerbebetrieb die im Süden gelegene, stark befahrene Lagesche Straße (B 66) sowie die südlich angrenzende Bahnstrecke. Hier werden im Planverfahren entsprechende, inhaltlich bereits vorabgestimmte Gutachten eingeholt.

Vorhabenträger haben für eine Bebauung der landwirtschaftlichen Restfläche unter Einbeziehung der angrenzenden Baulücken bereits in früheren Jahren ein Plankonzept mit 33 Wohnbauplätzen für ein- bis zweigeschossige Einzel- sowie ggf. einigen Doppelhäusern erarbeitet. Eine Umsetzung wurde im Zuge der politischen Diskussionen damals im Ergebnis zunächst zurückgestellt.

Kritikpunkte waren u. a. die Verdichtung in Verbindung mit vorhandenen Betreuungskapazitäten für Kinder, Fragen der Entwässerung sowie die Nachbarschaft zur Fleischerei. Der Bedarf an geeigneten Grundstücken für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum und -eigentum ist in Bielefeld aber weiterhin gegeben. Nach einem Wechsel des Vorhabenträgers sind die ursprünglichen Planvorstellungen nunmehr überarbeitet und an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst worden. Diese modifizierte städtebauliche Rahmenplanung soll als Grundlage für die Wie-

deraufnahme des Änderungsverfahrens dienen und ist im Laufe des Planverfahrens weiterzuentwickeln.

Das Plankonzept umfasst rund 25 Baugrundstücke, die überwiegend mit Einzelhäusern bebaut werden können. Optional ist teilweise auch eine Bebauung mit Doppelhäusern sowie im nördlichen Kurvenbereich ein einzelnes Mehrfamilienhaus denkbar. Angesichts der geplanten Bebauung ist insgesamt von rund 40 Wohneinheiten auszugehen. Das Erschließungskonzept sieht eine innere Ringerschließung mit Anbindung an die Straße Am Bollholz im Süden und Norden vor. Geplant ist weiterhin gemäß Vorabstimmung mit den Fachämtern die für sehr sinnvoll gehaltene Offenlegung des bislang im Plangebiet verrohrten Nebengewässers des Sussieksbachs. Das Gewässer soll künftig als gliederndes Element zwischen den Bauzeilen in die Planung integriert werden.

Neben der geplanten Neubebauung werden auch bestehende Bauzeilen entlang der Straßen Am Bollholz und Am Rollkamp sowie der vorhandene fleischverarbeitende Gewerbebetrieb einbezogen, da die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes der heutigen Situation nicht mehr entsprechen. Im Rahmen der Änderungsplanung soll die vorhandene Wohnbebauung bestandsorientiert überplant werden, Planungssicherheit erhalten und etwas mehr Spielraum bekommen (bisher im alten Bebauungsplan festgesetzt: Fläche für die Landwirtschaft). Ebenfalls bestandsorientiert soll der Gewerbebetrieb überplant werden, die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen sind hier rechtlich eindeutig zu bestimmen. Weiterhin wird die ca. 1,8 ha große Freifläche im Osten in das Plangebiet einbezogen und planungsrechtlich gesichert. Geprüft wird hier auch die Möglichkeit einer naturschutzfachlichen Aufwertung einzelner Bereiche im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Eine zusätzliche Siedlungserweiterung in den Landschaftsraum hinein wird durch die Planung somit nicht vorbereitet, bestehende Erschließungsanlagen und Infrastrukturen können sinnvoll mitgenutzt werden.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 sollen zusammenfassend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung von Wohnnutzungen im Bestand sowie für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen werden. Der vorgeschlagene Geltungsbereich gemäß beigefügtem Abgrenzungsplan leitet sich aus den örtlichen Gegebenheiten ab. Der vorliegende städtebauliche Rahmenplan ist ausdrücklich als Vorentwurf zu verstehen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind ebenso wie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Eingrünung etc. im Laufe des Planverfahrens zu erarbeiten und werden den zuständigen politischen Gremien im weiteren Planverfahren im Zuge der späteren Entwurfsberatung ausführlich dargelegt.

Im Ergebnis wird nunmehr vorgeschlagen, auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 mit der künftigen Bezeichnung „Wohnen am Bollholz“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen, um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und ergänzender fachgutachterlicher Untersuchungen sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ - Übersichtspläne - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung Planungsstand: Vorentwurf Mai 2015
B	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ - Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Planungsstand: Vorentwurf April/Mai 2015