

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Stieghorst</b>	07.09.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	19.09.2017	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**  
**- Entwurfsbeschluss**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mögliche jährliche Folgekosten (werden im weiteren Verfahren ermittelt):

- Pflege/Unterhalt öffentlicher Verkehrsflächen einschl. Beleuchtung
- Pflege/Unterhalt für aufzuwertenden Spielplatz und für Miete/Pacht
- Unterhaltung der Entwässerungsanlagen
- Schülerbeförderung

### 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, (Drucksachen-Nr. 4959/2004-2009)  
 BV Stieghorst 11.06.2015, TOP 8, StEA 23.06.2016 TOP 27.2 / 08.09.2015 TOP 5.2 / 03.11.2015 TOP 4.1 (Drucksachen-Nr. 1522/2014-2020)  
 BV Stieghorst 08.06.2017, TOP 6 (Drucksachen-Nr. 4851/2014-2020)

### Hinweis:

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden planungsrechtlich etwa 25-40 zusätzliche Wohnungen ermöglicht.

### Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich der 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 03.11.2015 im Westen erweitert, so dass das Flurstück Nr. 1453 der Flur 4, Gemarkung Ubbedissen (Straße „Am Rollkamp“) vollständig erfasst wird. Für die genaue Abgrenzung ist die im Bebauungsplanentwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.

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

2. Die 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf der 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

### **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 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. Langfristig fallen für die Stadt Bielefeld Kosten für Unterhalt und Pflege der neuen öffentlichen Erschließung und für den aufzuwertenden Spielplatz an. Zudem haben Schüler/innen aus dem Plangebiet Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten.

### **Geförderter Wohnungsbau:**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten – vornehmlich in Mehrfamilienhäusern – im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Grundsätzlich ist eine entsprechende Förderung aber auch für Ein-/Zweifamilienhäuser nicht ausgeschlossen. Der Vorhabenträger hat signalisiert, dass entsprechende Nachfragen durchaus in einem gewissen Umfang bestehen. Der Bebauungsplan schränkt die Umsetzung von sozial gefördertem Wohnungsbau insofern nicht wesentlich ein. Die Umsetzung der 25 % Quote soll zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 soll im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung die Mobilisierung einer verbliebenen Flächenreserve von ca. 1,5 ha im Siedlungszusammenhang für eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche bereits als Teil der größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche Bollstraße/Am Bollholz dar. Die vergleichsweise günstige Lage im Straßennetz, das landschaftlich attraktive Umfeld und die Nähe zum Naherholungsraum sprechen für eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs.

Das Plankonzept umfasst etwa 23 Neubaugrundstücke sowie 2 verbliebene Baulücken Am Rollkamp, die i. W. mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen. Optional ist teilweise auch eine Bebauung mit Doppelhäusern denkbar. Das Erschließungskonzept sieht eine innere Ringerschließung mit Anbindung an die Straße Am Bollholz im Süden und Norden vor. Berücksichtigt wird weiterhin die Offenlegung eines bislang im Plangebiet verrohrten Nebengewässers des Sussieksbaches – das Gewässer soll künftig als gliederndes Element zwischen den Bauzeilen in die Planung integriert werden. Darüber hinaus wird auch die angrenzende Bestandsbebauung mit überplant, da die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes hier nicht mehr der heutigen Situation entsprechen. Ziel ist es zum einen, den ansässigen fleischverarbeitenden Betrieb bestandsorientiert zu überplanen und die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich eindeutig zu bestimmen. Zum anderen soll auch die vorhandene Wohnbebauung östlich der Straße Am Bollholz bestandsorientiert überplant werden, Rechtssicherheit und etwas mehr Spielraum erhalten. Dagegen ist eine weitere Siedlungsausdehnung in den Landschaftsraum insgesamt nicht erwünscht. Insofern liegt ein weiteres Ziel in der Sicherung der Freiflächen im Osten unter Beibehaltung bestehender Wegebeziehungen. Das Plangebiet umfasst somit insgesamt rund 5,7 ha.

#### **Zu 1.**

Auf Anregung des Amtes für Verkehr für Verkehr erfolgte gegenüber dem Aufstellungsbeschluss eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Westen, um die Straße Am Rollkamp insgesamt in das Plangebiet einzubeziehen.

#### **Zu 2.**

Auf Grundlage des zum Vorentwurf dargelegten städtebaulichen Rahmenkonzeptes sowie der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt und zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung als Entwurf erarbeitet. Zudem wurde der Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der erforderlichen Minderungsmaßnahmen ausgearbeitet. Weitere Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchungen zu Verkehrs- und Gewerbelärm, Geruchsimmisionsprognose, Abschätzung planinduzierter Verkehre, Artenschutz) wurden ergänzend eingeholt und dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt:

- Verkehrslärm: Das Plangebiet unterliegt einer gewissen Vorbelastung durch Verkehrslärm, der Gutachter schlägt daher passive Schallschutzmaßnahmen vor. Diese werden im Bebauungsplan insgesamt zeichnerisch und textlich geregelt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt gewahrt werden können.
- Gewerbelärm: Mit Blick auf den vom Geltungsbereich erfassten fleischverarbeitenden Betrieb wurden die Lärmauswirkungen dieser gewerblichen Nutzung auf die vorhandene und neu geplante Wohnbebauung im Plangebiet gutachterlich ermittelt. Die Ergebnisse belegen rechnerisch, unter Voraussetzung der vom Gutachter zugrunde gelegten betrieblichen Schallschutzmaßnahmen und weiteren Randbedingungen, die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers zur Einhaltung und Umsetzung der in dem Schallgutachten zugrunde gelegten Annahmen und Maßnahmen liegt der Stadt vor. Zudem sind auf Anregung der Nachbargemeinde Leopoldshöhe ergänzend auch die gewerblichen Immissionen aus dem Gewerbegebiet Asemissen als Vorbelastungen in die schalltechnische Überprüfung eingeflossen. Nachgewiesen wurde, dass an den im Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorten die Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete mindestens eingehalten und somit die gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet Asemissen infolge der vorliegenden Änderungsplanung nicht beeinträchtigt werden.

- Gerüche: Hinsichtlich möglicher Geruchseinwirkungen hat die gutachterliche Überprüfung ergeben, dass keine Konflikte zwischen dem ansässigen Betrieb und der vorhandenen bzw. neu geplanten Wohnnutzung zu erwarten sind.
- Erzeugte Verkehre: Im Ergebnis der auf Grundlage des angepassten Plankonzeptes eingeholten Abschätzung der planinduzierten Verkehre ist mit keiner wesentlichen Mehrbelastung der Altanwohner zu rechnen.

- Artenschutz: Im Hinblick auf den Artenschutz sind ebenfalls keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine Weiterführung des Bauleitplanverfahrens ausschließen. Neben einer Potenzialkartierung der örtlichen Strukturen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse und der Auswertung verfügbarer Fachinformationssysteme haben die Gutachter bei ihrer Bewertung auch die Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten zu beobachteten Vogelarten sowie die von Anwohnern außerhalb der Beteiligungsfristen an die Stadt herangetragenen Hinweise auf Amphibienvorkommen in ihrer Untersuchung berücksichtigt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung haben Bürger Anregungen und Kritik zum Plankonzept vorgetragen – thematisiert wurden dabei insbesondere die bauliche Inanspruchnahme der Fläche allgemein, die geplante Bebauung im Hinblick auf das Mehrfamilienhaus und die vorgeschlagene Zweigeschossigkeit künftiger Wohngebäude, das verursachte höhere Verkehrsaufkommen sowie Fragen zur Entwässerung, zum Umgang mit Regenwasser sowie zum geplanten Bachlauf. Darüber hinaus werden seitens der Altanlieger Kosten infolge von Straßenausbau- und Kanalsanierungsmaßnahmen befürchtet. Ebenso wurde aber auch der ergänzende Geschosswohnungsbau auf den östlich der Straße Am Bollholz liegenden landwirtschaftlichen Flächen angeregt. Seitens der Fachbehörden wurden i. W. Anregungen und Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Fragestellungen sowie zu möglichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Zudem haben die betroffenen Versorgungsträger auf ihren Leitungsbestand hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung in der Planung sowie der Umsetzung gebeten. Die Äußerungen aus der Öffentlichkeit und der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Vorschläge zu deren Berücksichtigung in der Entwurfsplanung sind in Anlage A dargelegt.

Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB wurden vom Stadtentwicklungsausschuss mit dem Zusatzbeschluss gefasst, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Infrastruktur des Ortsteils Ubbedissen bezogen auf die Kapazitäten der Kanalisation, des Verkehrs sowie der Angebotsstrukturen von Kitas und Schulen zu prüfen. Die städtischen Fachämter haben hierauf wie folgt Bezug genommen:

- Kanalisation: Das Mischwasser des Gebietes entlastet über zwei Mischwasserentlastungsanlagen in verschiedene Gewässer, entsprechende Erlaubnisse liegen vor. Die vorliegende Neubaufläche ist in diesen Erlaubnisunterlagen bereits berücksichtigt; die bestehenden Mischwasserkanäle sind ausreichend leistungsfähig, ein Erfordernis zum Ausbau/zur Erneuerung der umliegend vorhandenen Kanäle infolge der vorliegenden Planung ist derzeit nicht erkennbar (Einzelheiten s. Anlage C, Kapitel 5.4).
- Verkehr: In der Gesamtbetrachtung des Stadtteils Ubbedissen stagnieren die Verkehrsbelastungen; im Ergebnis der Abschätzung des entstehenden Verkehrsaufkommens durch die geplante Neubebauung ist mit einem zusätzlichen Pkw-Aufkommen von täglich 319 Fahrzeugen am Tag zu rechnen; auf die Straße Am Bollholz entfallen infolgedessen in der Spitzenstunde zusätzlich maximal 48 Fahrzeuge; wesentliche Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz sind bei dieser Größenordnung nicht zu erwarten (Einzelheiten s. Anlage C, Kapitel 5.5.2).
- Schule: Im Schuljahr 2016/17 wurden an der GS Ubbedissen 322 Kinder beschult, bis zum Schuljahr 2022/23 wird unter Zugrundelegung der gemeldeten Kinder in den Geburtenjahrgängen 2010/11 – 2015/16 sowie der Anzahl neuer Wohneinheiten im Einzugsbereich der Grundschule ein Rückgang auf rd. 271 Kinder im Schuljahr 2022/23 erwartet. Die zusätzlichen Kinder aus dem Baugebiet sind dabei unter Annahme von ca. 40 Wohneinheiten bereits berücksichtigt. Der für das Schuljahr 2017/18 bestehende Kapazitätsengpass hat keine Auswirkungen auf das vorliegende Planverfahren (Einzelheiten s. Anlage C, Kapitel 5.5.1).
- Kita: Bei bis zu 40 Wohneinheiten kann maximal die Schaffung einer zusätzlichen Kindergartengruppe für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren erforderlich werden; da weder der

Zeitpunkt der Realisierung des Baugebietes noch die künftig tatsächliche Anzahl zu betreuender Kinder bereits feststehen, ist die Entwicklung der Betreuungsplätze im Sinne des Monitorings zu beobachten; zum Satzungsbeschluss erfolgt eine vertragliche Regelung, dass der Vorhabenträger im Bedarfsfall Räumlichkeiten für eine ggf. erforderliche Gruppe fach- und sachgerecht zu Verfügung stellt (Einzelheiten s. Anlage C, Kapitel 5.5.1).

Darüber hinaus haben die städtischen Fachämter i. W. Anregungen und Hinweise zum Erhalt bestehender Grünstrukturen/Wegeverbindungen, zur geplanten Gewässeroffenlegung, zu erforderlichen immissionsschutzfachlichen Gutachten (s. o.), zum Brandschutz, zur Kampfmittelbelastung und zur Energieeffizienz sowie zu Auswirkungen der Planung auf Stadtklima und Spielflächen vorgetragen. Darüber hinaus wurden der Umgang mit anfallendem Schmutzwasser, die Niederschlagswasserbeseitigung und die Berücksichtigung vorhandener Kanäle sowie verkehrsbezogene Fragestellungen thematisiert.

Die Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt sind in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange in die Planunterlagen eingeflossen. Zusammenfassend wird nun vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen.

#### **Zu 3./4.**

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf der 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ soll daher mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfes erfolgen.

Kaschel  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagen

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“</b> A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB  Planungsstand: Entwurf, September 2017
<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“</b> - Übersichtspläne - Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen  Planungsstand: Entwurf, September 2017
<b>C</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“</b> - Begründung  Planungsstand: Entwurf, September 2017
<b>D</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“</b> - Umweltbericht  Planungsstand: Entwurf, September 2017