

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Stieghorst</b>	03.05.2018	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	29.05.2018	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	07.06.2018	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 über Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Überschlägige Kostenschätzung:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: Herstellung ca. 110.000 € und Unterhaltung ca. 400 €/Jahr
- Pflege und Unterhalt öffentlicher Verkehrsflächen (Planstraße) ca. 3.375 €/Jahr
- aufzuwertender Spielplatz: Unterhaltung ca. 2.360 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 420 €/Jahr
- Schülerbeförderung: bei rd. 26 zusätzlichen Kindern 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, (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, StEA 27.06.2017, TOP 23.1 (Drucksachen-Nr. 4851/2014-2020)

BV Stieghorst 07.09.2017, TOP 7, StEA 19.09.2017, TOP 35.2 (Drucksachen-Nr. 5206/2014-2020 und TOP 35.2.1 (Drucksachen-Nr. 5206/2014-2020/1)

**Hinweis:**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden planungsrechtlich etwa 25-40 zusätzliche Wohnungen ermöglicht, die 25 %-Quote (geförderter Wohnungsbau) wird umgesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.1 (lfd. Nrn. 1-26) gefolgt, teilweise gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 gefolgt (Ifd. Nrn. 9 - IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, 11 - Gemeinde Leopoldshöhe), teilweise gefolgt (Ifd. Nr. 12 - Untere Naturschutzbehörde) bzw. nicht gefolgt (Ifd. Nr. 13 - Untere Wasserbehörde). Die sonstigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit allgemeinen Hinweisen oder Bedenken werden gemäß Anlage A.2 zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 1 - Polizeipräsidium Bielefeld, 2 - Eisenbahn-Bundesamt, 3 - Deutsche Bahn AG, 4 - Bezirksregierung Detmold, 5 - Landesbetrieb Wald und Holz NRW, 6 - Landwirtschaftskammer NRW, 7 - Deutsche Telekom Technik GmbH, 8 - Stadtwerke Bielefeld GmbH, 10 - IHK Lippe zu Detmold, 14 - Untere Immissionsschutzbehörde, 15 - Untere Denkmalbehörde).
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.3, Punkte A.3.1 bis A.3.10 beschlossen.
4. Die 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
5. Die Begründung zur 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
6. Der Satzungsbeschluss für die 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten sowie für die notwendigen natur-schutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen und für die Errichtung eines Bauzaunes zum Amphibienschutz während der Bauphase. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, z. B. zur Errichtung und zum Anschluss der Planstraße an die angrenzenden Straßen in Höhe von 180.000 € durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Dies gilt auch für die Abstandszahlung für einen aufzuwertenden Spielplatz an der Bollstraße (Anlagenr. 55075) in Höhe von 33.696 € an die Stadt. Entsprechende Regelungen werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten für die Entwässerung. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Mischwasserkanal) betragen nach einer überschlägigen Schätzung rd. 110.000 €. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2016 sind hierfür ab 2017 Mittel zur Finanzierung vorgesehen.

Langfristig fallen für die Stadt Bielefeld Folgekosten für Unterhaltung und Pflege der öffentlichen Erschließung (Planstraße ca. 3.375 €/Jahr, Entwässerungseinrichtungen ca. 400 €/Jahr) und für den aufzuwertenden Spielplatz (Unterhaltung ca. 2.360 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 420 €/Jahr) an. Darüber hinaus haben Kinder aus dem Wohngebiet Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten (bei überschlägig angenommenen 26 zusätzlichen Kindern ca. 13.000 €/Jahr).

### **Geförderter Wohnungsbau**

Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet die 25 %-Quote zu erfüllen. Aufgrund der geplanten aufgelockerten, kleinteiligen Bebauung am Ortsrand der Stadt Bielefeld i. W. als Einfamilienhäuser, soll hier die Möglichkeit eröffnet werden, auch geförderte Eigentumsmaß-

nahmen auf die Quote anzurechnen. Der Vorhabenträger hat signalisiert, dass entsprechende Nachfragen durchaus in einem gewissen Umfang bestehen. Die Umsetzung der 25 %-Quote wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### **Zu 1.**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 11.01.2016 bis einschließlich 29.01.2016 im Bauamt eingesehen werden. Zusätzlich fand ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin am 19.01.2016 in der Grundschule Ubbedissen statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 01.12.2015 bis zum 19.01.2016.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen 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. Die Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt sind in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange in die Planunterlagen eingeflossen. Weitere Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchungen zu Verkehrs- und Gewerbelärm, Geruchsimmissionsprognose, Abschätzung planinduzierter Verkehre, Artenschutz) wurden ergänzend eingeholt und dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt.

#### **Zu 2./3.**

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 19.09.2017 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 07.09.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat vom 27.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 durch Offenlage der Unterlagen des Bebauungsplanentwurfes sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Bauamt stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2017 um Stellungnahme bis zum 18.12.2017 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Hinweise vorgetragen, die ausreichende Berücksichtigung der jeweils im Verfahren vorgetragenen Anregungen/Belange in den Planunterlagen bestätigt bzw. auf die zur frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Darüber hinaus wurden Anregungen und Hinweise im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Asemissen vorgetragen. Diesen wurde durch ergänzende Beteiligung der zuständigen IHK sowie durch eine ergänzend eingeholte gutachterliche Bestätigung, dass infolge der Änderungsplanung keine Einschränkungen für das Gewerbegebiet entstehen, entsprochen. Darüber hinaus wurden von der Unteren Naturschutzbehörde die Aufnahme ergänzender Regelungen sowie Änderungen der Planunterlagen hinsichtlich des Artenschutzes sowie von der Unteren Wasserbehörde die nachrichtliche Aufnahme der verbleibenden verrohrten Gewässerabschnitte angeregt. Aus den im Einzelnen in Anlage A.2/Tabelle 2.1 aufgeführten Gründen kann diesen Anregungen nur teilweise (Ifd. Nr. 12) bzw. nicht gefolgt (Ifd. Nr. 13) werden.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, falls erforderlich, in die Planunterlagen aufgenommen oder betrafen Hinweise zur Umsetzung. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anpassungen nicht gefolgt. Zusätzlich sind weitere redaktionelle Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht vorgenommen worden. Die Vorgehensweise im Einzelnen ist aus Anlage A.3 ersichtlich.

Die von der Verwaltung in den Anlagen A.2 und A.3 abschließend vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der

Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben können, sind hiermit nicht verbunden.

#### **Zu 4./5./6.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

### **Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

#### Planungsanlass / Planungsziel / Planinhalt

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 wird auch die vorhandene Wohnbebauung östlich der Straße Am Bollholz bestandsorientiert überplant und damit Rechtssicherheit und etwas mehr Spielraum hinsichtlich der Baumöglichkeiten gegenüber der jetzigen Situation erzielt. 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.

#### Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Vorrangig war der Umgang mit den auf das Plangebiet einwirkenden bzw. dort vorhandenen Geräusch- und Geruchsimmissionen durch Gewerbe sowie durch Straßen- und Schienenverkehr zu betrachten. Diese Fragestellungen sind gutachterlich geprüft worden. Im Ergebnis wurden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der einwirkenden Verkehrsgeräusche aufgenommen. Darüber hinaus hat der Gutachter im Hinblick auf den Gewerbelärm rechnerisch, unter Voraussetzung betrieblicher Schallschutzmaßnahmen und weiterer Randbedingungen für den überplanten fleisch-/wurstverarbeitenden Betrieb, die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte nachgewiesen. Da diese gutachterlichen Voraussetzungen auf Ebene des

vorliegenden angebotsorientierten Bebauungsplanes nicht geregelt werden können, hat die Stadt eine Verpflichtungserklärung des Eigentümers zur Einhaltung und Umsetzung der im Schallgutachten zugrunde gelegten Annahmen und Maßnahmen eingeholt. Konflikte mit der neu geplanten bzw. bestehenden Wohnbebauung durch Geruchseinwirkungen wurden gutachterlich ausgeschlossen.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind im Ergebnis eines hier eingeholten Gutachtens keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen. Vorhabenbedingte Verluste potenzieller Habitatstrukturen reduzieren sich i. W. auf die isoliert zwischen vorhandenen Bebauungen verbliebene Ackerfläche. Essentielle Strukturverluste für die im Raum gesichteten oder auch potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten sind hier nicht zu erwarten, so dass aus Artenschutzgründen keine speziellen Festsetzungen erforderlich werden. Darüber hinaus wirken die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Gewässeroffenlegung, zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie zur Sicherung des Freiraumes östlich der Straße Am Bollholz eingriffsmindernd auch im Sinne des Artenschutzes.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes erfolgte eine detaillierte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell. Im Ergebnis kann der mit der Planung verbundene Eingriff vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durch die Offenlegung eines bislang verrohrten Gewässerabschnitts sowie extern durch anteilige Zuordnung zu einer städtischen Sammelkompensationsfläche im Bereich des Modells Schelphof in Altenhagen (Herstellung/dauerhafter Erhalt von naturnahem Extensivgrünland) angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden. Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen nach bisheriger Kenntnis erwartet, dass die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Bielefeld-Ost“. Die bereits bebauten Bereiche sowie die für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet werden jedoch von keinen Schutzgebieten erfasst. In Abstimmung mit der Fachbehörde treten mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die auf diesen Teilflächen widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes dort außer Kraft. Die auch künftig un bebauten Flächen östlich der Straße Am Bollholz, die im Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Osning“ liegen, sind hiervon nicht betroffen.

Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan hat in Summe ergeben, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der berücksichtigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass keine erheblich negativen Umweltauswirkungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt werden können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten im Verfahren keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die grundsätzlich gegen die vorliegende Bauleitplanung sprechen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

<b>A</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“</b></p> <p>A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB  A.2 Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB  A.3 Auswertung der verwaltungsinternen Empfehlungen und Änderungsvorschläge</p> <p>Planungsstand: Satzung, März 2018</p>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Übersichtspläne</li> <li>- Nutzungsplan</li> <li>- Textliche Festsetzungen</li> </ul> <p>Planungsstand: Satzung, März 2018</p>
<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begründung</li> </ul> <p>Planungsstand: Satzung, März 2018</p>
<b>D</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umweltbericht</li> </ul> <p>Planungsstand: Satzung, März 2018</p>
<b>E</b>	<p><b>Prognose von Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 der Stadt Bielefeld</b></p> <p>Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 17.07.2015</p>
<b>F</b>	<p><b>Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 der Stadt Bielefeld mit nachträglicher Berechnung zur freien Schallausbreitung</b></p> <p>Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 24.06.2016 / 21.07.2016</p>
<b>G</b>	<p><b>Abschätzung des zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens im B-Plan Gebiet III/Ub 2.2</b></p> <p>prowl - Projektentwicklung + Projektsteuerung Ostwestfalen-Lippe GmbH &amp; Co. KG, Bielefeld, 03.04.2017</p>

<b>H</b>	<b>Artenschutzbeitrag zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Wohnen am Bollholz“</b>  Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford Stand: März 2018 (Fassung der Entwurfsoffenlage aus September 2017 geringfügig redaktionell geändert)
----------	---