

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 „Wohnen am Bollholz“

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

Planungsstand: Vorentwurf Mai 2015

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
 - 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.4 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 5.5.1 Belange der Infrastruktur
 - 5.5.2 Belange des Verkehrs
 - 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.5.4 Belange des Klimas
 - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes, der Landwirtschaft sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
 - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
 - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
 - 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 und Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ wurde 1969 als Satzung beschlossen. Planungsrechtlich ist hier im Anschluss an Wohngebietsflächen zur Sicherung des Siedlungsrandes eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt worden, bestehende Wohnnutzungen und gewerbliche Ansätze wurden entsprechend überplant und auf den Bestandsschutz reduziert. Die Bebauung bis zur Straße Am Rollkamp sowie nördlich der Straße Am Bollholz ist bereits vor langer Zeit auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts weitgehend umgesetzt worden. Infolge der baulichen Weiterentwicklungen ist heute eine ca. 1,5 ha große innerörtliche Freifläche verblieben.

Die Stadt Bielefeld verfolgt das städtebauliche Ziel, im Siedlungszusammenhang liegende Flächen möglichst verträglich zu mobilisieren und Wohnbauland für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu entwickeln. Im Stadtteil Ubbedissen ist diese landwirtschaftliche Restfläche in ihrer Lage aufgrund umgebender Bebauung und begrenzender Verkehrswege isoliert von weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen. Sie stellt insofern ein Flächenpotenzial innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereichs im Sinne von Nachverdichtung und Innenentwicklung dar, das sich mit Blick auf das städtebauliche Umfeld und die Lage im Übergang zum Landschafts- und Naherholungsraum für eine ergänzende Wohnbebauung gut eignet. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als Teil der größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche Bollstraße/Am Bollholz am östlichen Stadtrand von Bielefeld dar.

Erste Planungen zur Mobilisierung dieses innerörtlichen Wohnbaulandpotenzials erfolgten bereits in den Jahren 2007/2008. Als Ergebnis der damaligen Diskussionen wurden diese jedoch zurückgestellt. Kritikpunkte waren u. a. die Verdichtung in Verbindung mit den damals vorhandenen Schul- und Kindergartenkapazitäten, Fragen der Entwässerung und die Nachbarschaft zur Fleischerei. Grundsätzlich besteht im Stadtbezirk Stieghorst aber weiterhin eine Nachfrage geeigneten Grundstücken für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum und -eigentum. Nach einem Wechsel des Vorhabenträgers sollen die ursprünglichen Planvorstellungen daher modifiziert und die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens angestrebt werden. Die zu überplanende Fläche umfasst eine Gesamtgröße von ca. 5,7 ha. Neben der Mobilisierung von Wohnbauflächen sollen auch die angrenzende Bestandsbebauung sowie die östlichen Freiflächen planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans entsprechend hier nicht mehr der heutigen Situation. Eine weitere Siedlungsausdehnung in den Landschaftsraum wird durch die Planung insgesamt nicht vorbereitet, bestehende Erschließungsanlagen können sinnvoll mitgenutzt werden.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um für den bisher als landwirtschaftliche Fläche überplanten innerörtlichen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung und für eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand zu schaffen. Der vorgeschlagene Geltungsbereich leitet sich aus den örtlichen Gegebenheiten ab, verbindlich ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe gekennzeichnete Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Sinne des § 9 (7) BauGB (Planungsstand Vorentwurf).

Auf Grundlage der Vorentwurfsplanung sollen für den Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB** und die **frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB** durchgeführt werden, um die weiteren Abwägungsmaterialien zu sammeln. Die Planinhalte sind in Abhängigkeit von den Ergebnissen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten im Zuge des Verfahrens weiter zu konkretisieren. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und weitere Fachgutachten (Immissionsschutz, Artenschutz), sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Bielefelder Osten an der Grenze zur Gemeinde Leopoldshöhe in dem zum Stadtbezirk Stieghorst gehörenden Stadtteil Ubbedissen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung entlang der Straße Am Bollholz,
- im Osten durch die Stadtgrenze von Bielefeld,
- im Süden durch die Bahnlinie Bielefeld - Lage und
- im Westen durch die Anliegerstraße Am Rollkamp.

Das Plangebiet umfasst somit insgesamt ca. 5,7 ha, die eigentliche Neubaufläche jedoch nur rund 1,5 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommenen Abgrenzung.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

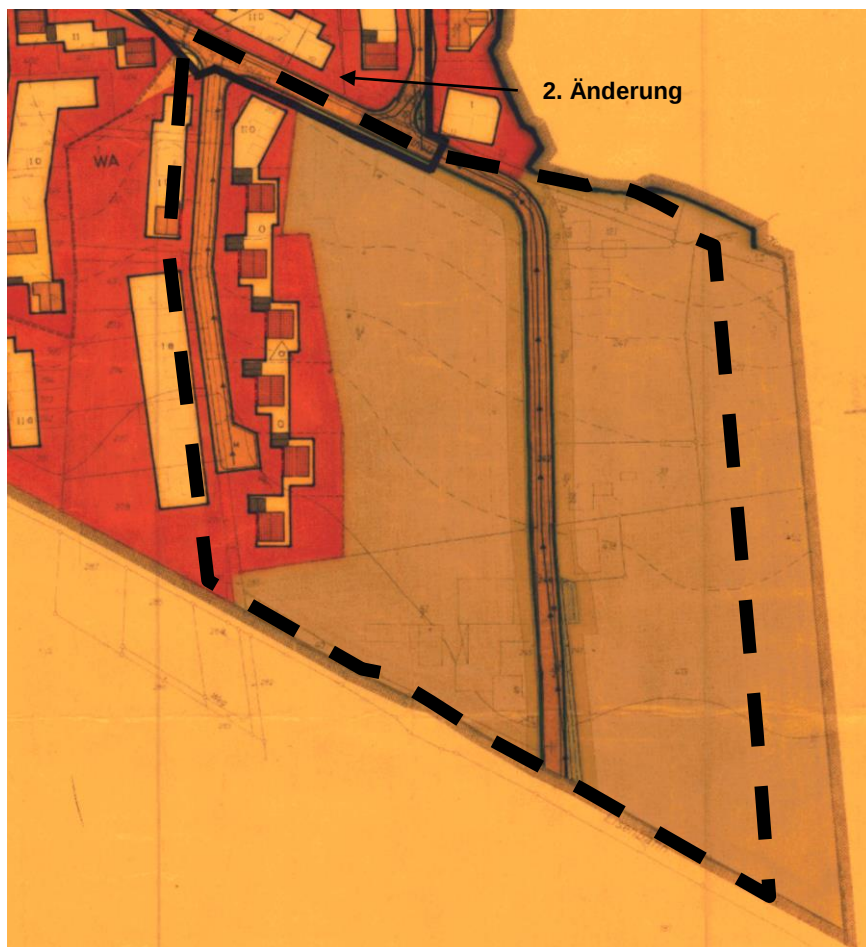
Der Änderungsbereich ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt worden. Die südlich verlaufende Bahnlinie ist als *Schienenverkehr für den überregionalen und regionalen Verkehr* aufgenommen worden.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist die Fläche, die als Wohngebiet überplant werden soll, bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Freiflächen im Osten sind in den FNP als Grünfläche aufgenommen worden, hier überlagert durch das nachrichtlich übernommene Landschaftsschutzgebiet. Das Planvorhaben zur Entwicklung eines Wohngebiets entspricht somit den Zielsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans, der Bebauungsplan gilt hier gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt. In Abhängigkeit von der Art der noch abzustimmenden Ausgleichsmaßnahmen, die ggf. im östlichen Plangebiet erfolgen sollen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob ggf. eine FNP-Änderung in diesem Bereich erforderlich wird.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Der Bereich der vorliegenden Änderungsplanung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Bollstraße - Teilplan 2 - III/Ub 2.2**“ (Rechtskraft 1970), der auf ca. 36 ha Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie Flächen für die Landwirtschaft festsetzt. Der Änderungsbereich ist bislang weitgehend als landwirtschaftliche Nutzfläche überplant worden. Für die hier vorhandenen Wohnnutzungen sowie für den fleischverarbeitenden Betrieb besteht bisher lediglich Bestandsschutz. Westlich und nördlich hieran anschließend entwickelt der Bebauungsplan großflächig Allgemeine Wohngebiete. Die Straßen Am Rollkamp und Am Bollholz sind als öffentliche Verkehrsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Altplan wurde bereits mehrfach in Teilbereichen geändert. Der Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung ist hiervon i. W. unberührt geblieben. Lediglich die Straße Am Bollholz im Norden wird von der 2. Änderung (Rechtskraft 1996) erfasst. Die Verkehrsflächen wurden mit dem Ziel einbezogen, das Verkehrsnetz zu überarbeiten und den notwendigen Ausbau der Straße planungsrechtlich zu sichern.



Bebauungsplan Nr. III/Ub
2.2 (Auszug),
Geltungsbereich der 6.
Änderung markiert

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Ost** der Stadt Bielefeld. Gemäß den Darstellungen und Festsetzungen erfasst das Plangebiet weitgehend keine Schutzgebiete. Die unbebauten Flächen östlich der Straße Am Bollholz sind insgesamt Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Bielefelder Osning“, für die der Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festsetzt. Östlich des Plangebiets angrenzend beginnen zudem die Flächen des **Naturparks** Teutoburger Wald / Eggegebirge. Eine Betroffenheit der geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft wird mit Blick auf das Planungsziel nicht gesehen.

Im Plangebiet sowie in seinem engeren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es sind hier auch keine **Naturschutzgebiete** oder **geschützten Landschaftsbestandteile** vorhanden. Ebenso sind im Plangebiet weder **gesetzlich geschützte Biotope** noch im Biotop- und Alleenkataster geführte **schutzwürdige Biotope / Alleen** bekannt. Im Rahmen der flächendeckenden Bewertung des Stadtgebiets hinsichtlich seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (**Zielkonzept Naturschutz**) wurde dem Siedungs- und Landschaftsraum im Bereich des Plangebiets die Wertstufe „mittlere Schutzfunktion“ zugeordnet. Diese Bereiche sind durch Nutzungstypen mit überwiegend mittlerer Lebensraumbedeutung bzw. einen geringen Versiegelungsgrad und einen geringen Anteil hochwertiger Biotoptypen gekennzeichnet.

3.4 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Nordosten des Plangebiets fließt der **Sussieksbach** in nördliche Richtung. Zudem verläuft entlang der Straße am Bollholz ein Nebengewässer zum Sussieksbach. Beide Gewässer sind im Plangebiet fast komplett verrohrt.

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ stehen im Änderungsbereich i. W. Parabraunerden an (L3₂). Diese z. T. tiefreichend humosen, schluffigen Lehmböden weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Stellenweise kann sich schwache Stau-nässe im Unterboden bilden. Die Ertragsfähigkeit dieser Böden ist hoch. Im Bereich des Sussieksbachs stehen hingegen Gleye (G3) an. Die Bearbeitbarkeit dieser ebenfalls schluffigen Lehmböden ist durch einen hohen Grundwasserstand erschwert. Kennzeichnend sind eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe Wasserdurchlässigkeit sowie eine mittlere Ertragsfähigkeit.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**² treffen auf die Parabraunerden zu. Sie sind aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion bzw. ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schützenswert (Stufe 3) kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Zu bedenken ist hierbei aber auch, dass aufgrund des Maßstabs der Bodenkarte (1:50.000) nur eine Übersicht gegeben wird und wie in diesem Fall auch bereits durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommene Flächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden. Die für die Bebauung vorgesehene landwirtschaftliche Fläche liegt im gut erschlossenen Siedlungszusammenhang und weist keinen Bezug zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf. Die hier als schutzwürdig kartierten Böden sind insgesamt durch die bestehenden Nutzungen seit Jahrzehnten überprägt.

Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Verschmutzung, Aufkommen und Neubildung des **Grundwassers** wird nach bisheriger Kenntnis nicht gesehen. Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Steinheim – Ottensteiner Hochfläche“. Kennzeichnend sind eine Wechselfolge von Grundwasserleitern und -geringleitern sowie meist sehr hohe Grundwasserflurabstände und geringe bis sehr geringe Durchlässigkeiten. Aufgrund geologisch heterogener Untergrundverhältnisse ist die Grundwasserergiebigkeit stark schwankend, das Risiko von Stoffeinträgen in die Grundwasserleiter wird durch gering durchlässige Schichten vermindert.³

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1983

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Die leicht nach Nordosten abfallende Fläche des Plangebiets ist durch Wohnnutzungen und Landwirtschaft geprägt. Entlang der Straßen Am Bollholz und Am Rollkamp wurden ein- bis zweigeschossige Wohngebäude errichtet. Im Süden ist zudem ein Gewerbebetrieb (Fleischerei mit Verkauf) ansässig. Die gemäß geltendem Planungsrecht zulässige Wohnbebauung wurde weitgehend realisiert, hier sind nur vereinzelt kleinere Baulücken verblieben. Der Wohnsiedlungsbereich ist durch freistehende Einzelhäuser mit angegliederten Hausgärten geprägt. Der Anteil an Gartenflächen ist sehr unterschiedlich, v. a. östlich der Straße Am Bollholz sind die rückwärtig angeordneten Gärten relativ großzügig. Die Wohngebäude sind sowohl trauf- als auch giebelständig zu den erschließenden Straßen ausgerichtet und weisen überwiegend helle Putz- und teilweise Klinkerfassaden sowie unterschiedlichen Dachformen, -neigungen und -farben auf.

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich die ca. 1,5 ha große landwirtschaftliche Restfläche, die noch als Acker bewirtschaftet wird. Die Fläche ist von weiteren landwirtschaftlichen Flächen isoliert und vollständig von den genannten baulichen Nutzungen bzw. Straßen umgeben. Der südöstliche Bereich des Plangebiets wird bis zur Stadtgrenze im Anschluss an die Bahnstrecke Bielefeld – Lage als Grünland genutzt. Nach Norden schließt hier östlich der Bebauung Am Bollholz eine u. a. mit Pappeln bestandene Fläche an. Die Durchlässigkeit des Plangebiets in den nordöstlich angrenzenden Freiraum ist durch Wegeverbindungen gegeben.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung der verbliebenen landwirtschaftlichen Restfläche getroffen werden. Übergeordnetes Planungsziel ist im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung die Mobilisierung dieser Flächenreserve im Siedlungszusammenhang für eine Wohnnutzung. Die vergleichsweise günstige Lage im Straßennetz, das landschaftlich attraktive Umfeld und die Nähe zum Naherholungsraum sprechen für eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit maßvoller Verdichtung als Fortführung der bereits bestehenden Wohnbebauung an diesem Standort städtebaulich folgerichtig. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Auslastung vorhandener Infrastrukturen im Stadtteil geleistet werden. Zu berücksichtigen sind allerdings neben dem ansässigen Gewerbebetrieb im Süden die angrenzende Bahnstrecke sowie die stark befahrene Lagesche Straße (B 66).

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. Zu dem damaligen Zeitpunkt wurde die Umsetzung im Rahmen der politischen Diskussionen aus verschiedenen Gründen im Ergebnis zurückgestellt. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in Bielefeld ist jedoch weiterhin gegeben. Vor diesem Hintergrund sind nach einem Wechsel des Vorhabenträgers die ursprünglichen Planvorstellungen überarbeitet worden. Diese modifizierte städtebauliche Rahmenplanung soll als Grundlage für die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens dienen und ist im Laufe des Planverfahrens weiterzuentwickeln.

Das Erschließungskonzept sieht eine innere Ringerschließung mit Anbindung an die Straße Am Bollholz im Süden und Norden vor. Die so gestaltete Erschließung vermeidet eine einseitige Belastung der Altanlieger durch den Erschließungsverkehr (Umwegfahrten) und eine zusätzliche Wendeanlage. Zudem kann hierdurch der Abstand zwischen Gewerbebetrieb und geplanter Wohnbebauung in Verbindung mit einer vorgelagerten Bepflanzung insgesamt vergrößert werden. Der Erschließungsring wird so angelegt, dass die Grundstücke weitestgehend nach Süden und Westen ausgerichtet sind.



**Rahmenplanung
März 2015**

Vorgesehen ist entlang der Erschließungsstraße eine sog. eineinhalb- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldach. Für die zur Straße Am Bollholz orientierten Gebäude kommen auch voll zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Sattel- oder Zeltdächern in Frage. Aus städtebaulicher Sicht ist eine einheitliche Entwicklung der Bauzeilen wichtig, eine beliebige Gebäudeentwicklung innerhalb einer Gruppe wäre weder städtebaulich-gestalterisch noch nachbarschaftlich sinnvoll. Geplant ist weiterhin die Offenlegung des bislang im Plangebiet verrohrten Nebengewässers des Sussieksbachs. Das Gewässer soll künftig als gliederndes Element zwischen den Bauzeilen in die Planung integriert werden.

Die Planung umfasst rund 24 Baugrundstücke, die überwiegend mit Einzelhäusern bebaut werden können. Optional ist teilweise auch eine Bebauung mit Doppelhäusern denkbar. Im Norden ist im Kurvenbereich ein einzelnes Mehrfamilienhaus mit 4-6 Wohnungen möglich. Angesichts der geplanten Bebauung ist insgesamt von rund 40 Wohneinheiten auszugehen.

Neben der vorgesehenen Neubebauung der verbliebenen innerörtlichen Freifläche sollen auch die bestehenden (Wohn-)Bauzeilen entlang der Straßen Am Bollholz und Am Rollkamp sowie der vorhandene fleischverarbeitende Gewerbebetrieb in die Planung einbezogen werden, da die alten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 nicht der heutigen Situation entsprechen. Ziel ist es zum einen, den 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.

Die ca. 1,8 ha umfassende Freifläche im Osten, die im Altplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist, soll in das Plangebiet einbezogen werden. Die Möglichkeit einer ggf. denkbaren naturschutzfachlichen Aufwertung einzelner Bereiche im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB

a) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die geplante Neubebauung und Nachverdichtung zwischen den Straßen Am Rollkamp und Am Bollholz sollen als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** entwickelt werden. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Das Erfordernis der Feinsteuerung der grundsätzlich in WA-Gebieten zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5, 6) BauNVO wird im weiteren Planverfahren geprüft.

Für den fleischverarbeitenden Gewerbebetrieb war in den Planungen aus 2008 eine Überplanung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Die Umsetzbarkeit ist aber u. a. abhängig von den Ergebnissen der beauftragten Gutachten zu Gewerbelärm und Geruchsimmissionen. Im weiteren Planverfahren wird geprüft wie der Betrieb planungsrechtlich sinnvoll und abgestimmt auf die Wohnnutzungen im Umfeld gesichert werden kann.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden etc.

Die Festsetzungen zu **Nutzungsmaßen** gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB sind im weiteren Planverfahren zu entwickeln und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Wesentliche Bedeutung haben v. a. die Festsetzungen zu **Gebäudehöhen und Vollgeschossen**. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet konkret vorgegeben, die Gesamthöhe soll durch im Planverfahren abzustimmende Trauf- und Firsthöhen begrenzt werden.

Vorgesehen ist weiterhin die Festsetzung der **höchstzulässigen Zahl von Wohnungen** in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB zum Schutz des angestrebten Gebietscharakters. Einer zu intensiven Nutzung mit Auswirkungen auf Versiegelung, Stellplatzbedarf, Straßensystem etc. soll so vorgebeugt werden.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** gemäß Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen festgesetzt. Mit diesen Baugrenzen wird neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung geregelt. Aus städtebaulichen Gründen (Einfügen der Baukörper in den städtebaulichen Zusammenhang) und um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, sollen die Baufenster voraussichtlich relativ eng gefasst werden.

Die **Bauweise** wird i. W. als offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind je nach Detailregelung Einzel- und Doppelhäuser.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden im weiteren Planverfahren örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Mit Blick auf das Gesamtkonzept sollen die örtlichen Bauvorschriften einen Rahmen für die Bebauung vorgeben. Für die geplante Bebauung ist eine abgestimmte Baugestaltung im Interesse der Qualität des Gesamtquartiers bedeutsam.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt u. a. der Baukörpergestaltung und der Dachlandschaft zu. Ebenso können Einfriedungen im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten, wenn sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet sind. Für ein angemessenes Einfügen der hinzukommenden Bebauung werden daher entsprechende Regelungen im weiteren Verfahren erarbeitet.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Die Fragen der **Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung** etc. werden im Zuge bzw. parallel zum einzuleitenden Planverfahren erarbeitet und mit den betreffenden Ämtern und Dienststellen abgestimmt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasser-Überplanung „Ubbedissen“. Das Schmutzwasser wird über die in den Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz (LWG NRW)** ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder über einen Kanal in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll, ist bei unverhältnismäßigem technischen und wirtschaftlichen Aufwand von diesem Versickerungsgebot ausgenommen. Dies trifft nach bisheriger Kenntnis auf die vorhandene Planung zu, der wirtschaftliche Aufwand einer Entwässerung im Trennsystem ist unverhältnismäßig.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet eignen sich nicht für eine Versickerung. Das Mischwasser des Gebiets entlastet über den Regenüberlauf „Am Bollholz“ in den Sussieksbach sowie über das Regenüberlaufbecken „Ubbedissen“ in den Dingerdisser Bach. Die Fläche des Plangebiets ist hierbei berücksichtigt. Für die Regenwasserableitung ist nach bisherigen

Vorkenntnissen somit die Errichtung von öffentlichen Mischwasserkanälen in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße sowie ggf. die Errichtung von privaten Mischwasserkanälen auf privaten Grundstücken erforderlich. Detailregelungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden und die neu geplante Straße zu sichern. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGWW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur

Die Änderung des Bebauungsplans schafft über das bisherige Baurecht hinaus rechnerisch zusätzlich Wohneinheiten. Aus diesem Grund kann sich auch der Bedarf an **Kindergarten- und Schulplätzen** verändern.

Das Gebiet gehört zum Schuleinzugsbezirk der Grundschule Ubbedissen. Die im Rahmen der Planungen 2008 befürchteten Kapazitätskonflikte sind nach Rücksprache mit den zuständigen städtischen Dienststellen angesichts der bisherigen Strukturentwicklungen heute so nicht mehr zu erwarten. Durch das geplante Baugebiet mit ca. 40 Wohneinheiten an der Straße Am Bollholz ist mit zwei zusätzlichen Kindern pro Jahrgang zu rechnen. Bedingt durch die Fertigstellung des OGS-Neubaus, in dem auch ein weiterer Klassenraum geschaffen wurde, hat sich die Situation an der GS Ubbedissen entspannt. Aktuell werden 336 Kinder dort beschult, bis zum Schuljahr 2019/20 wird ein Rückgang auf rd. 319 Kinder erwartet. Die zusätzlichen Kinder aus dem Baugebiet sind dabei bereits berücksichtigt.

Bei der Grundschule Ubbedissen handelt es sich um eine Schule mit „Gemeinsamen Lernen“. Die Schule kann daher planmäßig nur 69 Kinder ohne Sonderpädagogischen Förderbedarf aufnehmen. Im Einzugsbereich der Schule übersteigt die Zahl der SchulanfängerInnen in den kommenden drei Jahren die Zahl der freien Plätze, so dass theoretisch die Gefahr besteht, dass Kinder nicht an der wohnortnächsten Schule aufgenommen werden. Die Gefahr ist aber nach Einschätzung des Amts für Schule nur hypothetisch, da in der Vergangenheit immer eine Vielzahl von Eltern aus diesem Einzugsbereich nicht an der GS Ubbedissen angemeldet haben. Dieses ist auch zukünftig zu erwarten. Es kann jedoch sein, dass die Zahl der Anmeldungen insgesamt die Zahl der freien Plätze übersteigt und dann Kinder aus anderen Einzugsbereichen ihre Wunschgrundschule nicht besuchen können. Aufgrund der relativ geringen Zahl neuer Wohneinheiten in dem geplanten Baugebiet kann dieser Aspekt aber auch eher vernachlässigt werden. Zu den Folgekosten für die Beförderung der Schulkinder wird auf Kapitel 7 verwiesen.

Die erwarteten rund 40 Wohneinheiten ergeben zur Sicherung des Rechtsanspruchs rechnerisch einen Bedarf von 17 Plätzen für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren. Dieses bedeutet die Schaffung einer neuen Kindergartengruppe. Alternativ kommen die zeitweise Aufstockung einer vorhandenen Kindertagesstätte oder eine befristete Betreuungseinrichtung als Dependence in einer Wohneinheit, die bei sinkendem Bedarf wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen ist, in Frage. Hier wird im Zuge des Planverfahrens eine Lösung abgestimmt.

Zum bestehenden Ausstattungsgrad mit Spielflächen und dem planbedingt ebenfalls ausgelöstem zusätzlichen Spielflächenbedarf wird auf Kapitel 5.5.9 verwiesen.

5.5.2 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** erfolgt über die Straße Am Bollholz, die ca. 500 m westlich des Plangebiets auf die Bollstraße (örtliche Hauptverkehrsstraße) trifft. Die bereits bebauten Grundstücke sind unmittelbar von der Straße Am Bollholz bzw. über die Straße Am Rollkamp erschlossen. Die Straße Am Bollholz endet hinter der Bahnlinie in einer Wendeanlage und wird ab dort als Fuß- und Radweg weitergeführt.

Zur **inneren Erschließung** der neu geplanten Wohnbebauung ist ein Erschließungsring vorgesehen, der im Norden und Südosten auf die Straße Am Bollholz mündet. Die Straßenbreite ist im Norden zunächst auf 7,5 m festgesetzt, um eine im Kurvenbereich „führende“ Baumzeile und Stellplätze im Straßenraum unterbringen zu können. Im weiteren Verlauf wird die Breite auf 6,0 m reduziert. Eine Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist hiermit sichergestellt, ebenso werden der Begegnungsverkehr sowie das Nebeneinander der verschiedenen Nutzergruppen erleichtert. Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Die Straße Am Rollkamp wird im Randbereich angeschnitten und im Bebauungsplan aufgenommen, die östlichen randlichen Streifen sowie die Wendefläche sollen als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Bebauung beidseits der Anliegerstraße ist i. W. bereits realisiert. Die Straße dient der Aufnahme des Wohngebietsverkehrs sowie der rückwärtigen Anfahrt der Fleischerei. Im Vergleich zur Bestandssituation wird mit der vorliegenden Änderungsplanung lediglich ein zusätzliches Wohnbaugrundstücks im Süden ermöglicht. Nennenswerter Mehrverkehr entsteht für diese Straße daher nicht.

Von der Straße Am Bollholz abzweigend führen zudem **Wegeverbindungen** in den östlich angrenzenden Freiraum. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht verändert.

Plankonzept und Erschließungssituation sind nach Vorprüfung durch das Amt für Verkehr grundsätzlich geeignet für die gemäß Flächennutzungsplan neu hinzukommende Bebauung. Ein zu hohes Verkehrsaufkommen oder eventuelle Schleichverkehre werden nicht gesehen.

Die Anbindung des Gebiets an den **ÖPNV** erfolgt über die Buslinie 138 (Ubbedissen – Hille-gossen – Stieghorst Zentrum) an der Haltestelle „Am Bollholz“ mit einem tagsüber bestehenden 30-Minuten-Takt. Nach 21 Uhr wird das Gebiet über das Angebot eines Anruf-Sammel-Taxis erschlossen. Ergänzend verkehren mit den Linien 103 und 108 Schulbusse zu den entsprechenden Zeiten. Über die Buslinie 138 ist auch der Bahnhofspunkt Ubbedissen mit regelmäßig verkehrenden Zügen in Richtung Bielefeld Innenstadt/Hbf. sowie in Richtung Lage gut zu erreichen. Grundsätzlich sind somit insgesamt die Voraussetzungen gegeben, das künftige Wohngebiet mit Mitteln des ÖPNV zu erreichen.

5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind im Plangebiet bzw. für das Plangebiet folgende Sachverhalte von Bedeutung:

Straßen- und Schienenverkehr:

- Im Plangebiet selbst besteht keine nennenswerte Belastung durch Kfz-Verkehr, da die Straße Am Bollholz südlich der Bahntrasse in einem Wendekreis endet.
- Die Bundesstraße B 66 verläuft in mindestens 250 m Entfernung südlich des Plangebiets. Gemäß städtischem Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) werden die schall-

technischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA-Gebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) überwiegend auf den für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen eingehalten. Ggf. ist im südlichen Randbereich mit etwas höheren Pegelwerten zu rechnen, die Orientierungswerte für Mischgebiete (in denen grundsätzlich gesund gewohnt werden kann) von 60/50 dB(A) tags/nachts werden dort aber nach bisheriger Kenntnis eingehalten.

- Die Bahnlinie Bielefeld - Lage grenzt im Süden an das Plangebiet an. Eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2008⁴ hatte ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete tags/nachts unterschritten werden.

In Summe können die Grundlagenenergebnisse aus 2008 angesichts sich ändernder Verkehrsbelastungen auf Straße und/oder Schiene nicht ohne Weiteres übernommen werden. Hier ist eine Überprüfung und Anpassung der Ergebnisse an aktuelle Belastungszahlen erforderlich. Zudem kann eine ggf. höhere Gesamtbelastung im Vergleich zur alleinigen Betrachtung der einzelnen Verkehrslärmquellen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Im Zuge des Verfahrens erfolgt daher eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr, den Schienenverkehr sowie der Gesamtlärmbelastung (Straße und Schiene).

Gewerbliche Nutzungen:

- Im südlichen Plangebiet befindet sich ein fleischverarbeitender Betrieb, der bereits zerlegtes Fleisch zu verschiedenen Fleisch- und Wurstwaren weiter verarbeitet und verkauft. Neben den produktionsbedingten Geräuschen sind auch die Lieferverkehre auf dem Gelände relevant. Die **betriebsbedingten Lärmvorbelastungen** wurden ebenfalls 2007/2008 gutachterlich untersucht⁵. Der Gutachter kam u. a. zu dem Ergebnis, dass für die Tagzeit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, zur Nachtzeit aber auf Lieferverkehre zu verzichten ist. Zudem wurden den Ermittlungen bestimmte Voraussetzungen der technischen Aggregate (Schalleistungspegel, Anordnung am Gebäude etc.) zugrunde gelegt. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm tags/nachts für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A)) für den überwiegenden Teil der Fläche sowie für Mischgebiete (60/45 dB(A)) für die südliche, dem Betrieb am nächsten liegende Baureihe unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und Angaben der Firma sowie bei geeigneter Ausführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und Rahmenbedingungen an den untersuchten Immissionsorten eingehalten werden können. Die gutachterlichen Voraussetzungen waren zum damaligen Verfahrensstand noch nicht summarisch erfüllt bzw. gewährleistet. Im Zuge des nunmehr wieder aufgenommenen Planverfahrens sind die gutachterlichen Ergebnisse daher zu überprüfen und weiter mit den Beteiligten abzustimmen.
- Angesichts der baurechtlichen Genehmigung von Räucher- und Kochanlagen ohne bislang bekannte Regelungen zum Schutz der Nachbarschaft können auf die (neue) Wohnnachbarschaft einwirkende **Geruchsimmissionen** nicht ausgeschlossen werden. Für eine Bewertung der im geplanten Wohngebiet zu erwartenden Geruchseinwirkungen wird im Zuge des Verfahrens eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt.

⁴ Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer: Schalltechnische Untersuchung zum Wohngebiet „Am Bollholz / Fleischerei Niehage“ Nr. 07-167-G02, Am Bollholz, Bielefeld, 09.1.2008

⁵ Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer: Schalltechnische Untersuchung zum Wohngebiet „Am Bollholz / Fleischerei Niehage“ Nr. 07-167-G01, Am Bollholz, Bielefeld, 09.1.2008

Sonstige Immissionen:

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen durch die umliegenden Freiflächen, der offenen Bebauungsstrukturen sowie der stadtrandbedingten geringen Hintergrundbelastung sind problematische Luftschadstoffbelastungen durch Verkehr auf den umliegenden Straßen auszuschließen. Von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 39. BImSchV ist auszugehen. Auch Probleme aufgrund sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen (Staub, Licht, Erschütterungen etc.) sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

5.5.4 Belange des Klimas

Das Plangebiet ist laut Stadtklimaanalyse Teil eines mäßig klimaempfindlichen Streusiedlungsklimatops. Es liegt außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen und innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete, ein ausgeglichenes Mikro- und Bioklima ist anzunehmen. Aufgrund der Siedlungsrandlage und der ackerbaulichen Nutzung bietet die Fläche allgemein günstige Voraussetzungen für die Kaltluftentstehung. Die mit der geplanten Wohnbebauung im westlichen Teilgebiet einhergehende wohngebietstypische Versiegelung dieser mäßig klimaempfindlichen Fläche löst stadtklimatisch keine wesentlichen Veränderungen aus. Der Charakter des Streusiedlungsklimatops bleibt aufgrund der vorgesehenen offenen Bauweise erhalten. Die mikro- und bioklimatische Situation ist infolge der insgesamt guten Belüftung weiterhin günstig. Das Umweltamt hat im Vorfeld darauf hingewiesen, dass im Interesse der begrenzten Versiegelung und der Durchlüftung Detailregelungen im späteren Rechtsplan abzustimmen sind.

Der südöstliche Teil des Plangebiets erfasst im Bereich der Bachniederung randlich hochklimaempfindliche Freiflächen. Dieser Bereich ist nicht für eine Bebauung vorgesehen. Ob die landwirtschaftliche Grünlandnutzung verbleibt oder ob hier ggf. Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist zum derzeitigen Planungsstand noch offen. Grundsätzlich ist angesichts dieser Entwicklungsoptionen aber davon auszugehen, dass die Funktion der hochklimaempfindlichen Freiflächen aufrechterhalten bleibt.

5.5.5 Belange des Bodenschutzes, der Landwirtschaft sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Durch die Planung können ca. 1,5 ha erstmalig als Bauland erschlossen und teilweise durch den Bau von Gebäuden, Zuwegungen etc. versiegelt werden. Hiermit verbunden ist der Verlust der ökologischen, klimatischen oder wasserwirtschaftlichen Funktionen des Bodens. Zudem sind die im Plangebiet anstehenden Böden überwiegend aufgrund ihrer natürlichen Fruchtbarkeit als landesweit rechtlich zu schützende Böden eingestuft worden (s. Kapitel 3.4). Das besondere Gewicht des Bodenschutzes mit den hier ertragreichen Böden ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die Versiegelung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist die Stadt Bielefeld bei ihren Planungen bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Flächenpotenziale zu mobilisieren. Die für die Bebauung vorgesehene Teilfläche liegt im gut erschlossenen Siedlungszusammenhang und ist bereits auf allen Seiten weitestgehend von Bebauung umgeben. Die Voraussetzungen entsprechen somit den Zielvorstellungen der Innenentwicklung. Die als schutzwürdig kartierten Böden sind angesichts der im Umfeld erfolgten Bebauung nördlich der Bahngleise bereits weitgehend versiegelt bzw. unterliegen anthropogenen Einflüssen. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, damit kann auch der Druck auf bislang unbebaute, ggf. ebenso schutzwürdige Flächen im Außenbereich gemindert werden. Planung zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs wird an diesem Standort bei gleichzeitiger Sicherung bestehender Freiflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung östlich der Straße Am Bollholz für vertretbar und sinnvoll bewertet.

Die überplante Fläche geht zudem teilweise der **Landwirtschaft** verloren. Angesichts der Bestandsbebauung und Verkehrstrassen liegt der für die Wohnbebauung vorgesehene Teilbereich aber vollständig isoliert zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Eine Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung ist an diesem Standort bereits heute nicht möglich. Angesichts dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen ist die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen in der Abwägung der berührten Belange der Landwirtschaft und der gesamtstädtischen Entwicklung an dieser Stelle gut vertretbar.

Im Rahmen des Entwässerungskonzepts ist die teilweise **Gewässeroffenlegung/-verlegung** des im Plangebiet bislang verrohrten Nebengewässers des Sussieksbachs geplant. Mit den zuständigen Fachämtern haben im Vorfeld bereits Gespräche über die Freilegung des Gewässers im Anschluss an das gewerblich genutzte Grundstück stattgefunden. Die Planungen werden vom Grundsatz her befürwortet, die Detailplanungen und Abstimmungen erfolgen im weiteren Verfahren.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Im Südosten grenzt die Schutzzone 3 des Trinkwasserschutzgebiets „Oerlinghausen-Helpup-Asemissen“ an das Plangebiet an.

5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

Das Plangebiet wird nicht von naturschutzfachlichen Regelungen erfasst (s. *Kapitel 3.3*). Vorbelastungen im Plangebiet bestehen insbesondere durch Verkehrswege und umgebende Bebauung. Der für eine erstmalige Bebauung vorgesehene westliche Teil des Plangebiets stellt eine von Bebauung umgebene landwirtschaftliche Restfläche (Acker) dar. Prägende Gehölze sind hier mit Ausnahme einer alten Eiche nördlich des Gewerbebetriebs nicht vorhanden. Im Zuge des Verfahrens soll eine Einmessung dieses erhaltenswerten Altbaums erfolgen, um ihn künftig planungsrechtlich gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu sichern. Im östlichen Teil befinden sich im Anschluss an die Bestandsbebauung i. W. Flächen mit Grünlandnutzung und teilweise dichteren Gehölzbeständen. Diese bleiben als Freiflächen erhalten.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte verwiesen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung und Neubauvorhaben vorbereiten. Diese sollen nach den zielend er Stadt Bielefeld entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung

bilanziert und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung ausgeglichen werden. Im Planverfahren erfolgt unter Zugrundelegung des Bebauungsplans eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell, in der der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wird. Auf dieser Grundlage wird dann die Abstimmung mit den Fachämtern zu geeigneten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Hierbei wird die eventuell mögliche Einbeziehung der östlichen Freiflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geprüft.

Im Planverfahren sind weiterhin die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Im Zuge des Verfahrens wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt und in Umweltbericht und Begründung aufgenommen werden.

5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW).

5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen über die Straße Am Bollholz und über den Fußweg im Südosten ein markierter Wanderweg sowie der Weser-Lippe-Radweg. Diese Fuß- und Radwegeverbindungen besitzen eine hohe Bedeutung für die Naherholung. Diese Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Aufgrund der Planungen kommt es neben der Überprägung der (innerörtlichen) landwirtschaftlichen Nutzfläche zu wohngebietstypischen Beeinträchtigungen der Altanlieger, die insgesamt aber als ortstypisch und als vertretbar zu bewerten sind.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz am 09.03.2010 ist die Spielflächenbedarfsermittlung für das gesamte Stadtgebiet zur Kenntnis genommen worden. Diese Ermittlung soll fortan Grundlage zur Bewertung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sein.⁶ Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist dem Untersuchungsraum 160 „Östlich Bollstraße“ zugeordnet. Nach bisheriger Kenntnis wird der Versorgungsgrad hier angesichts eines Deckungsgrads von über 150 % als sehr gut versorgt bewertet. Mit der Planung von ca. 40 neuen Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Bedarf an neuer Spielfläche ausgelöst. Aufgrund der Größe des Plangebiets und der guten Spielflächenversorgung durch einen in der Nähe gelegenen Spielplatz (Bollstraße) ist es aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, einen weiteren Spielplatz im Plangebiet auszuweisen. Im Verfahren ist daher zu prüfen, ob der zusätzlich entstehende Spielplatzbedarf mittels Abstandszahlung über die Aufwertung des o. g. Spielplatzes gedeckt werden kann.

⁶ Vgl. Drucksachen-Nr. 0350/2004-2009

5.5.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung dient der kurz- und mittelfristigen Mobilisierung von innerörtlichen Reserveflächen gemäß Flächennutzungsplan. Durch die Änderungsplanung wird die Errichtung von etwa 40 zusätzlichen Wohneinheiten vorbereitet. Gerade jungen Haushalten soll ein angemessenes und finanziell tragbares Wohnraumangebot gemacht werden. Einer Wanderungsbewegung in das weitere Umland soll auf diese Weise vorgebeugt werden. Zudem können die Erschließungs- und Neubaumaßnahmen in den nächsten Jahren zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sogenannten **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte dienen zunächst dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien zu sammeln.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich. Die künftigen Straßengrenzen und die geplanten öffentlichen Flächen werden zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgestimmt.

7. 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 Bebauungsplans 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.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ggf. entstehenden Folgekosten wie Straßenunterhaltung werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Aufgrund der Lage des Baugebiets können die Schulformen nicht fußläufig erreicht werden. Alle Kinder dieses Wohngebiets haben daher 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.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße *
Baufläche (Bestand und Neuplanung) einschließlich Verkehrsflächen und offengelegtem Gewässer	ca. 3,9 ha
- Wohn-/Mischbaufläche, Bestand einschl. Verkehrsflächen	ca. 2,4 ha
- Wohnbaufläche, Neuplanung einschl. Verkehrsflächen/Gewässer	ca. 1,5 ha
Freifläche mit Option für Ausgleichsmaßnahmen	ca. 1,8 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	ca. 5,7 ha

* Werte gerundet gemäß Rahmenplan 1:1.000

Bielefeld, im Mai 2015

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück