

## Auszug aus der noch nicht unterzeichneten Niederschrift vom 07.09.2017

---

Zu Punkt 7

### 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

Beratungsgrundlage:

Drucksachennummer: 5206/2014-2020

Herr Weigel (Bauamt) erläutert vorab, dass der Investor sich nunmehr bereit erklärt habe, die vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossene 25 %-Quote für sozialen Wohnungsbau im Plangebiet umzusetzen, da er entsprechend viele Interessenten habe. Vor diesem Hintergrund ist eine Beschlussfassung zu dieser Thematik nicht mehr erforderlich und es sei jetzt auf eine erneute Beratung der Beschlussvorlage aus der letzten Sitzung vom 08.06.2017 verzichtet worden (s. dort TOP 6, Drucksachennummer 4851/2014-2020).

Frau Rosenträger (Planungsbüro Tischmann Schrooten) erläutert ausführlich Planungsanlass und -ziele und stellt die Bandbreite der Äußerungen im Zuge der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung dar. Im Einzelnen führt Frau Rosenträger aus, welche Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind; so sei u. a. im Unterschied zu der bisherigen Planung kein Mehrfamilienhaus mehr vorgesehen. Zum Punkt der vorgesehenen schallgedämmten Belüftung (Anlage B 22, Punkt 11.1.2) weist Frau Rosenträger darauf hin, dass die dort genannten Wohnräume nicht, wie im Entwurf vorgesehen, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Diese Regelung gelte nur für Schlafräume (auch Kinderzimmer). Insofern solle an dieser Stelle eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden.

Herr Bezirksbürgermeister Schäffer dankt Frau Rosenträger für die umfangreichen Ausführungen und bittet um Wortmeldungen.

Frau Fecke (SPD-Fraktion) stellt fest, dass sie die Bebauung in dem Planbereich nicht für richtig erachte, aber angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfes eine Entscheidung dafür mittragen werde. Sie bitte aber im Namen ihrer Fraktion noch um Klärung einiger Punkte.

Die auf Seite 2 der Beschlussvorlage unter der Überschrift „Geförderter Wohnungsbau“ getroffene Aussage, dass die Umsetzung der 25 % Quote

zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden soll, sei laut Frau Fecke nicht ausreichend. Sie bittet die Worte „werden soll“ durch das Wort „wird“ zu ersetzen und fragt nach, in welcher Form die Einhaltung der Quote dann überprüft werde.

In der Anlage A (A 11) werde zu Punkt 3 die Aussage getroffen, dass Kosten für bauliche Veränderungen der Straße Am Bollholz, die infolge der vorliegenden Änderungsplanung erforderlich werden, durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind. Frau Fecke legt Wert auf die Feststellung, dass darunter auch die Kosten durch Baufahrzeuge verursachter Schäden zu fassen sind. Diese dürften nicht zu Lasten der Anliegen gehen.

Weiterhin hinterfragt Frau Fecke die Angaben zu den Wegeverbindungen im Planbereich und den öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet. Außerdem bittet sie um Mitteilung, wie bzw. von wem das Gewässer nach Freilegung gepflegt werde.

Die in der Vorlage getroffene Aussage, dass in Ubbedissen eher stagnierende Verkehrszahlen zu finden sind, kann Frau Fecke nicht nachvollziehen.

Herr Weigel nimmt zu den Fragen und Anmerkungen Stellung. Es werde definitiv eine vertragliche Regelung zu der 25 % Quote geben. Frau Fecke bittet, dies dann auch so zu formulieren.

Eine Kontrolle finde nach Aussagen von Herrn Weigel statt, indem ein Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen sei. Für jede nicht geförderte Wohnung, die gefördert werden sollte, werde dann eine sehr hohe Vertragsstrafe fällig.

Herr Weigel und Frau Rosenträger erläutern die Wegeplanung detailliert. Öffentliche Stellplätze seien aus planerischer Sicht mit Realisierung der Bebauung bzw. Erschließung ausreichend für Besucherverkehre vorhanden.

Die Fragen zum Verkehrsaufkommen, zur Regulierung von Straßenschäden und zur Pflege der Ausgleichsfläche im Plangebiet wird Herr Weigel an die Fachämter weitergeben und sagt zu, die entsprechenden Antworten nachzutragen.

Herr Burauen (Vorsitzender Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen) fragt nach, inwieweit der vorhandene Gewerbebetreiber im Plangebiet über die Bebauungsplanung informiert sei.

Herr Weigel führt aus, dass der Eigentümer des Betriebes eingebunden sei und eine Verpflichtungserklärung abgegeben habe, dass er die vorgegebenen Maßnahmen verbindlich einhalten werde. Die bestehenden Emissionen seien wohngebietsverträglich.

Herr Thole (Vorsitzender CDU-Fraktion) bedankt sich bei der Verwaltung und Frau Rosenträger und bittet nunmehr um zügige weitere Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens.

Herr Akay (Vorsitzender SPD-Fraktion) signalisiert für seine Fraktion ebenfalls Abstimmungsbereitschaft.

Es besteht Übereinstimmung darin, dass die Korrektur zur Aussage über die schallgedämmte Belüftung entsprechend dem Vortrag von Frau Rosenträger (B 22, Punkt 11.1.2, s. o.) noch im Entwurfsbeschluss erfolgen

soll und diese nur für Schlafräume (auch Kinderzimmer) gelten soll.  
Die Formulierungen hinsichtlich des Abschlusses des städtebaulichen Erschließungsvertrages werden bis zum Satzungsbeschluss angepasst.

Herr Bezirksbürgermeister Schäffer bittet um Abstimmung.

Es ergeht folgender veränderter Beschluss:

Ergänzung:

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.**
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. **Die in den Entwurfsunterlagen in der Anlage B enthaltene textliche Festsetzung Nr. 11.1.2 wird entsprechend der Beratungsergebnisse der BV Stieghorst vom 07.09.2017 angepasst.**
4. **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.**
5. **Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.**

- abweichend vom Beschlussvorschlag einstimmig beschlossen –

\* BV Stieghorst - 07.09.2017 - öffentlich - TOP 7\*-

-.-.-

Bezirksamt Heepen, 14.09.17, 37 26

An den

Stadtentwicklungsausschuss (über Verteiler)

mit der Bitte um weitere Veranlassung bzw. um Kenntnisnahme.

I. A.  
gez. Machnik