Anlage

C	**Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“** - Begründung Planungsstand: Satzung, März 2018

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

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

II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Planungsstand: Satzung

Verfasser: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

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 sozialen Infrastruktur und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

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

9. Verfahrensablauf

Folgende Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens

- Prognose von Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 der Stadt Bielefeld, Bericht-Nr. 21486/A26930/553171035-B02; Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 17.07.2015.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 der Stadt Bielefeld, Bericht-Nr. 21486/A26692/553171035-B03; Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 24.06.2016 sowie nachträgliche Berechnung bei freier Schallausbreitung Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 21.07.2016.
- Abschätzung des zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens im B-Plan Gebiet III/Ub 2.2, prowl - Projektentwicklung + Projektsteuerung Ostwestfalen-Lippe GmbH & Co. KG, Bielefeld, 03.04.2017.
- Artenschutzbeitrag zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 „Wohnen am Bollholz“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, September 2017 mit geringen redaktionellen Änderungen zum Satzungsbeschluss (März 2018).

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 Siedlungsrands 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. Ebenso können bestehende Erschließungsanlagen hier sinnvoll mitgenutzt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Teil der größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche Bollstraße/Am Bollholz am östlichen Stadtrand von Bielefeld enthalten.

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 vorhanden 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 planungsrechtlich gesichert sowie die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich eindeutig bestimmt** werden. Die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans entsprechend hier nicht mehr der heutigen Situation. Dagegen ist eine weitere Siedlungsausdehnung in den Landschaftsraum auch weiterhin nicht erwünscht. Insofern liegt eine weitere übergeordnete Zielstellung in der **Sicherung der Freiflächen im Osten**.

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.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 überplant den südöstlichen Teilbereich des Originalplans vollständig. Mit Inkrafttreten dieser 6. Änderung werden die hier bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans „Bollstraße - Teilplan 2 - III/Ub 2.2“ vollständig ersetzt. Sollte sich die vorliegende Änderungsplanung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

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 Wohnbebauung entlang der Straße Am Rollkamp.

Das Plangebiet umfasst somit insgesamt ca. 5,7 ha, die eigentliche Neubaufläche jedoch nur rund 1,5 ha (*s. Kapitel 1*). Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Westen geringfügig erweitert, um die Straße Am Rollkamp insgesamt in das Plangebiet einzubeziehen. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

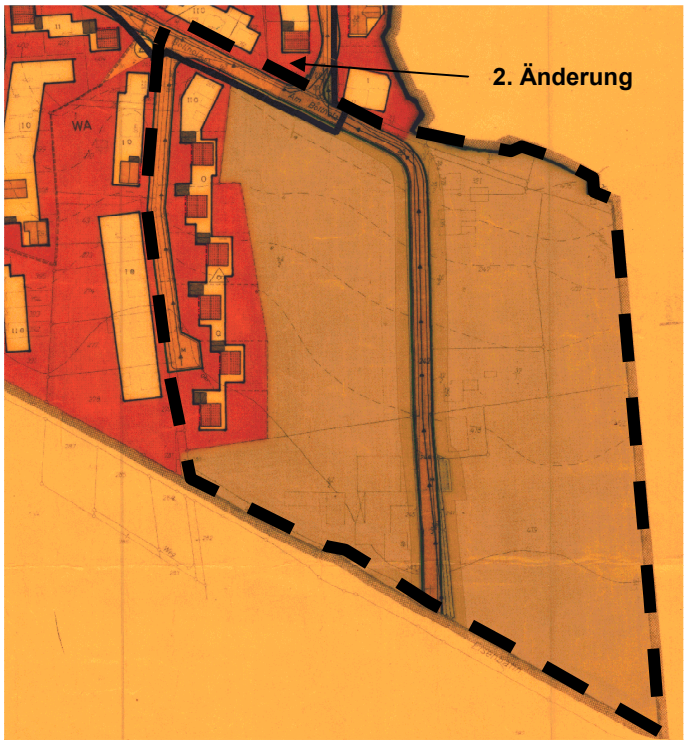
Der Änderungsbereich ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt worden. Die südlich verlaufende Bahnlinie ist als *Schienenverkehr für den überregionalen und regionalen Verkehr* aufgenommen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

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist die Fläche, die als Wohngebiet überplant werden soll, seit vielen Jahren als Teil der größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche Bollstraße/Am Bollholz am östlichen Stadtrand von Bielefeld dargestellt. Die Freiflächen im Osten sind in den FNP als Grünfläche aufgenommen worden, hier überlagert durch das nachrichtlich übernommene Landschaftsschutzgebiet. Die südlich angrenzende Bahnanlage ist entsprechend in den FNP aufgenommen worden, hieran anschließend dehnt sich beidseits der B 66 ein größerer Bereich gewerblicher Bauflächen aus. Zum Wohnsiedlungsbereich orientiert ist hier ergänzend der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ enthalten. Das Planvorhaben zur Entwicklung eines Wohngebiets und Sicherung seit vielen Jahren bestehender Nutzungsstrukturen im Rahmen eines Mischgebiets sowie zur Sicherung der vorhandenen Freiflächen entspricht hier den Zielsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans, der Bebauungsplan gilt hier gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

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 östlich entlang der Straße Am Bollholz sowie für den fleisch-/wurstverarbeitenden 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 mit jeweils ca. 9 m Breite 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 ganz überwiegend im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Ost** der Stadt Bielefeld, Entwicklungsziel ist der „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Gemäß den Darstellungen und Festsetzungen werden die bereits bebauten Bereiche sowie die für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehenen Flächen von keinen Schutzgebieten erfasst. Die unbebauten Flächen östlich der Straße Am Bollholz sind Teil des festgesetzten **Landschaftsschutzgebiets** (LSG) „Bielefelder Osning“.

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 Siedlungs- und Landschaftsraum im Bereich des Plangebiets die Wertstufe „mittlere Schutzfunktion“ zugeordnet. Diese Bereiche sind durch Nutzungstypen mit überwiegend mittlerer Lebensraumbedeutung bzw. durch einen geringen Versiegelungsgrad und einen geringen Anteil hochwertiger Biotoptypen gekennzeichnet. Östlich an das Plangebiet 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.

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 ($L3_2$). Diese z. T. tiefreichend humosen, **schluffigen Lehmböden** weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Stellenweise kann sich schwache Staunässe 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 **altlastverdächtigen 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).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbaren **Kampfmittelbelastungen** vorliegen und daher keine Maßnahmen erforderlich sind. 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. Teil des zusammenhängenden Gebäudekomplexes auf dem Betriebsgelände ist zudem ein Wohnhaus, das bereits seit ca. 1900 an diesem Standort vorhanden ist, die betrieblichen Anlagen sind hier erst später hinzugetreten.

Die gemäß geltendem Planungsrecht zulässige Wohnbebauung wurde weitgehend realisiert, hier sind nur vereinzelt kleinere Baulücken verblieben. Der Wohnsiedlungsbereich ist i. W. durch freistehende Einzel- und teilweise Doppelhäuser mit angegliederten Hausgärten geprägt. Die Größe der Gartenflächen ist sehr unterschiedlich, v. a. östlich der Straße Am Bollholz sind die rückwärtig angeordneten Gärten relativ großzügig. Gegenüber der Fleischerei im Südosten befindet sich zudem ein Mehrfamilienhaus.

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. Die Bebauung ist innerhalb des Änderungsbereichs und nördlich anschließend aufgrund unterschiedlicher Bauvolumina eher heterogen. Realisiert wurden hier Gebäude mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen bei einer Bandbreite vom flachgeneigten Walmdach bis zum sehr steil geneigten Satteldach. Häufig werden die Dachgeschosse der Gebäude als ergänzender Wohnraum genutzt, z. T. sind diese hierdurch rechnerisch bereits als zweites Vollgeschoss zu werten.

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.

Ergänzend verwiesen wird hierzu auch auf die beigefügte Bestandskarte (*s. Abb. S. B 8/9*).

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 (*s. Kapitel 1*). 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 auch die angrenzende Bahnstrecke sowie die stark befahrene Lagesche Straße (B 66).

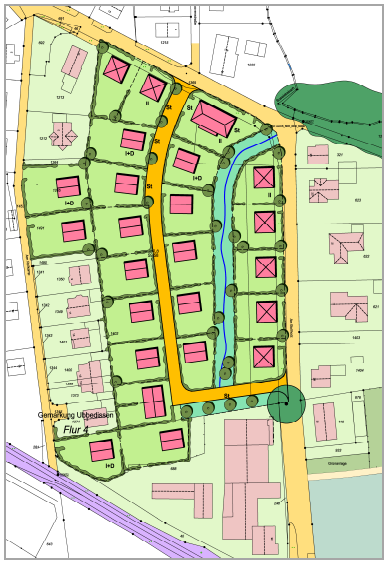
Die **zentralen Ziele und Planinhalte** der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Bestandsorientierte Überplanung von bestehender Wohnbebauung entlang der Straßen Am Rollkamp und Am Bollholz sowie des ansässigen Gewerbebetriebs und die Einbindung der bestehenden Nutzungen in das städtebauliche Konzept
- Einfügen von Neubauten in Kubatur, Formensprache etc. in den umgebenden Bestand
- Ermöglichen einer weitgehend energetisch optimierten Ausrichtung der künftigen Baukörper durch Lage und Zuschnitt der Grundstücke sowie durch die Erschließungsstraßen
- Schaffung einer funktionalen und effizienten Erschließung mit Anschluss an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen
- Einbindung und Optimierung vorhandener Gewässerstrukturen
- Sicherung des prägenden Gehölzbestands sowie vorhandener Freiraumbereiche
- Bestandsorientierte Sicherung vorhandener Wirtschaftswege im östlichen Plangebiet als Verbindung zum Frei-/Naherholungsraum.

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 *(s. Kapitel 1)*. 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. Die nachfolgenden Varianten zeigen das schrittweise Vorgehen:

Variante I (Stand 09/2014)

Variante II (Stand 01/2015)



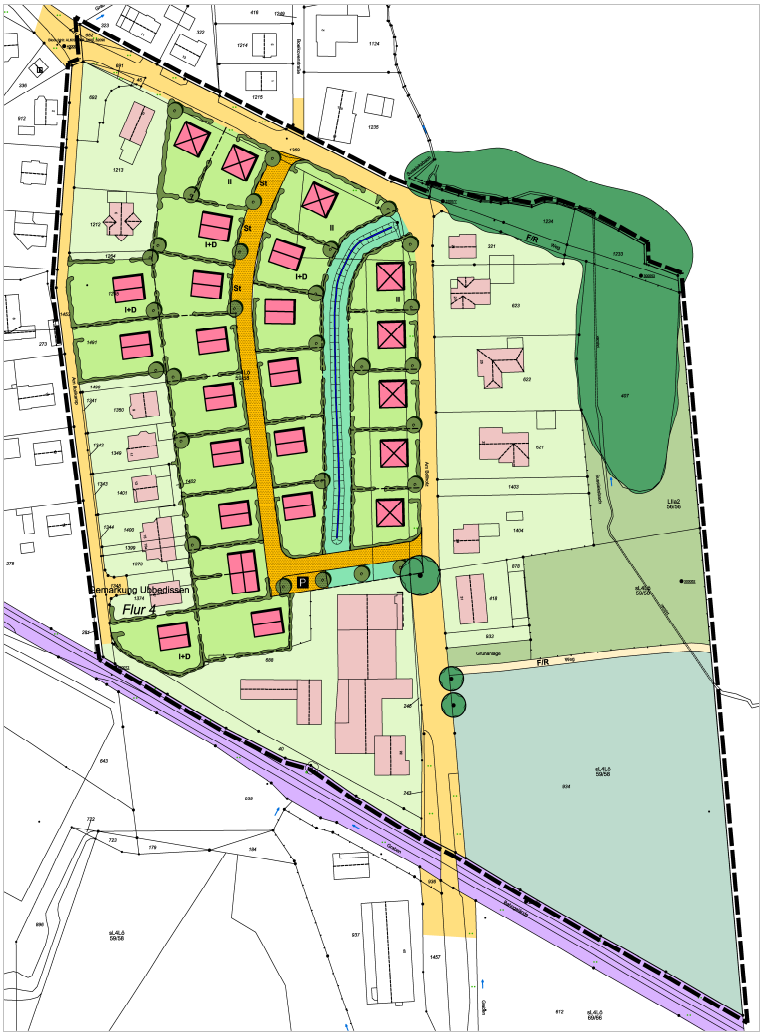
Variante III (Stand 03/2015)

Vorgeschlagen wurde zunächst die in Variante I dargestellte Entwicklung von i. W. Einzelhäusern sowie untergeordnet einem Doppelhaus und einer Reihenhausgruppe im Norden. Die Grundstückszuschnitte/Gebäudeabstände berücksichtigen hier eine weitgehende Südausrichtung von Gebäuden und Hausgärten. Seitens der Stadt wurde in diesem frühzeitigen Planstadium zudem eine Alternativplanung mit einer stärkeren Ost-West-Ausrichtung ohne rückwärtiger zweiter Baureihe sowie mit einer Verschiebung des Gewässergrabens in Richtung Westen und der Anordnung von fünf schmaleren Grundstücken im Westen entlang der Straße am Bollholz angeregt (Variante II). Diese Variante sieht eine Ost-West-Ausrichtung der Baugrundstücke/Baukörper im Westen und im Osten vor. Zum Altbestand wurden im Ergebnis der Abstimmungen größere Abstände im Westen (ca. 28 m tiefe Baugrundstücke) berücksichtigt. Im mittleren Bereich mit in der Folge schmaleren Grundstücken sollen dagegen keine Ostgärten, sondern südausgerichtete Grundstücke gewählt werden. Im nördlichen Kurvenbereich wurde mit Blick auf die verbleibende relativ große Grundstücksfläche ein kleineres Mehrfamilienhaus für ca. 4-6 Wohnungen geplant. In Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt erfolgte auf Grundlage der Variante II als Kompromisslösung eine weitergehende Modifizierung im nördlichen Bereich – anstelle der dort vorgesehenen Hausgruppe wurden im Sinne einer eher einheitlichen Bebauung drei Bauplätze für Einzelhäuser berücksichtigt (Variante III). Ein mögliches, wenn auch untergeordnetes Angebot an Miet-/ Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus sollte aber mit Blick auf die Nachfragen am Wohnungsmarkt weiterhin berücksichtigt werden. Diese modifizierte städtebauliche Rahmenplanung war Grundlage für die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens und für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB.

Im Ergebnis der ersten Beteiligungsschritte hat sich gezeigt, dass seitens der Nachbarschaft das geplante Mehrfamilienhaus – auch wenn im Umfeld vergleichbar vorhanden – sehr kritisch gesehen wurde. Das Plankonzept wurde insofern hinsichtlich einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern innerhalb des „Vorhabenbereichs“ nochmals geprüft. Im Ergebnis sollen abweichend von der Vorentwurfsfassung entlang der Straße Am Bollholz Baukörper mit möglichst einheitlicher Kubatur und Volumen sowie für maximal 2 Wohneinheiten umgesetzt werden.

Die Planung umfasst damit etwa 23 Neubaugrundstücke sowie 2 verbliebene Baulücken Am Rollkamp, die i. W. mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen. Die Grundstücksgrößen liegen bei rund 460 m² bis 700 m². Da ggf. eine zweite Wohneinheit als „Einliegerwohnung“ oder für familienbedingte Sondersituationen für sinnvoll gehalten wird und zulässig sein soll, werden entsprechende Regelungen zur Wohndichte berücksichtigt (*s. Kapitel 5.2*). Ggf. sind so im Einzelfall auch einzelne Zweifamilienhäuser möglich. Angesichts der so geplanten Bebauung ist insgesamt von ca. 25 bis 40 Wohneinheiten auszugehen. Diese Größen bzw. die Bebauungsdichte sind im Ergebnis für städtische Gebietsentwicklungen eher als gering verdichtet zu bewerten. Aufgrund der Lage am Stadtrand, der gewachsenen Nachbarschaft und Gebietsstrukturen sowie der Erschließungssituation wird dies in Abwägung der Ziele Nachverdichtung und Wohnraumschaffung auf der einen Seite und der städtebaulich-nachbarschaftlichen Abstimmung auf der anderen Seite jedoch für vertretbar bewertet, auch wenn aus Sicht des Bodenschutzes und dem in Bielefeld bestehenden Wohnraumbedarf eine höhere Verdichtung im Regelfall wünschenswert ist.

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 und Stellplätzen insgesamt vergrößert werden.



Städtebauliche Rahmenplanung
(Stand September 2017,
ohne Maßstab)

Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen. Vorgesehen ist entlang der Erschließungsstraße eine sog. eineinhalb- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldach. Für die zur Straße Am Bollholz orientierten Gebäude kommen bei vergleichbarer Höhenentwicklung auch voll zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Walm- 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. Darüber hinaus sollen einzeln vorhandene markante Bäume erhalten werden.

Neben der vorgesehenen Neubebauung der verbliebenen innerörtlichen Freifläche werden auch die bestehenden (Wohn-)Bauzeilen entlang der Straßen Am Bollholz und Am Rollkamp sowie der vorhandene fleischverarbeitende Gewerbebetrieb in die Planung einbezogen, da die alten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 der heutigen Situation nicht 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, wird in das Plangebiet einbezogen und entsprechend ihrer Ausprägung als Wald- oder Landwirtschaftsfläche weiterhin gesichert. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Wegebeziehungen in den östlichen Freiraum werden hierbei bestandsorientiert berücksichtigt.

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

a) Art der baulichen Nutzung

Die geplante Neubebauung und Nachverdichtung zwischen den Straßen Am Rollkamp und Am Bollholz sowie der überplante wohngenutzte Bestand entlang dieser beiden Straßen 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. Die gemäß § 4 (3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen jedoch ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen, der gewachsenen Nachbarschaft, der Erschließungssituation und den Planungszielen zur Entwicklung als Wohngebiet nicht entsprechen.

Im Planverfahren wurde geprüft, wie der fleisch-/wurstverarbeitende Gewerbebetrieb planungsrechtlich sinnvoll und abgestimmt auf die Wohnnutzungen im Umfeld gesichert werden kann. Ein hierfür eingeholtes Gutachten belegt hinsichtlich der Schall- und Geruchsimmissionen unter bestimmten Voraussetzungen eine Mischgebietsverträglichkeit (*s. Kapitel 5.5.3*). Da die Durchsetzbarkeit der gutachterlich berücksichtigten schalltechnischen Anforderungen durch eine vorliegende Verpflichtungserklärung seitens des betroffenen Eigentümers gewährleistet ist, sollen die Flächen dieses Betriebs einschließlich seiner Verkaufsstätte sowie die benachbarten Wohnnutzungen (Bestand, Planung) insgesamt als **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** überplant werden. Der Bereich ist bereits heute durch gemischte Nutzungsansätze, d. h. sowohl durch betriebsungebundenes Wohnen als auch durch Gewerbe geprägt. Mit Blick auf den überplanten Bestand wird die Ausweisung eines MI in dieser Übergangssituation zwischen den hauptsächlich bestehenden und geplanten Wohnnutzungen nördlich der Bahnlinie und den südlich hieran anschließenden Gewerbenutzungen aus städtebaulicher Sicht im Sinne einer abgestuften Nutzungsgliederung für sinnvoll bewertet. Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung werden auch hier einzelne Nutzungen ausgeschlossen bzw. aus besonderen städtebaulichen Gründen eingeschränkt:

- Ansiedlungen von **Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten** jeder Art werden ausgeschlossen. Diese Einrichtungen bzw. Anlagen passen aufgrund ihres höheren Flächenbedarfs, ihrer typischen baulichen Struktur sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens strukturell nicht in das Gebiet (*s. o.*). Unter Vergnügungsstätten werden dabei diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen[4]. In dieser stadtrandnahen Lage im Übergang zu Wohngebieten können sie durch einen Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Darüber hinaus soll

[4] Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel-/Automatenhallen/Spielkasinos/Internetcafés; s. Fickert/Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 12. Auflage, Stuttgart.

der mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen zu befürchtende negative Einfluss (Trading-Down-Effekt) insgesamt vermieden werden.

- Da die Plangebietsflächen nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegen, gleichwohl aber eine Verkaufsstätte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment erfassen, werden entsprechende Regelungen zur **Steuerung von Einzelhandel** auf Grundlage des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts getroffen. Um den Einzelhandelsstandort Bielefeld und die gewachsenen Versorgungsstrukturen/-zentren zu sichern und zu stärken, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten, aber nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Bielefelder Sortimentsliste ausgeschlossen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden entlang der Straße Am Bollholz seit vielen Jahren bebaute, aber bislang als landwirtschaftliche Fläche überplante Grundstücke künftig im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA5) bzw. eines Mischgebiets (MI2) entwickelbar sein. Die Stadt ist sich bewusst, dass die betroffenen Flächen dann nicht mehr analog eines Außenbereichs zu werten sind und die betroffenen Eigentümer infolgedessen bei einem (derzeit nicht absehbaren) Endausbau der Straße Am Bollholz mit höheren Erschließungskosten rechnen müssen. Gleichzeitig erhalten diese aber auch erstmalig planungsrechtlich abgesicherte Bau-/Nutzungsrechte. Darüber hinaus wird dem dadurch begegnet, dass hier gegenüber den vom Geltungsbereich der vorliegenden Änderung erfassten, bislang noch unbebauten bzw. heute bereits als Baugebiet überplanten Flächen vergleichsweise mehr Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen (*s. nachfolgend*) bzw. keine diesbezüglichen Einschränkungen getroffen werden. Zudem wird die bislang im Ursprungsplan berücksichtigte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche hier etwas zurückgenommen. Angesichts der in der Örtlichkeit tatsächlich bestehenden Wohn- und Gewerbestrukturen wird diese Mehrbelastung aus den genannten Gründen sowie im Sinne der Gleichbehandlung mit Blick auf die weiteren Anlieger der Straße Am Bollholz innerhalb der seit vielen Jahren rechtsgültig überplanten WA-Flächen insgesamt als vertretbar bewertet.

b) Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf i. W. zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte in den WA-Teilflächen dient dem Schutz des angestrebten Gebietscharakters und berücksichtigt den realisierten Bestand. Mit Blick auf die in Teilen großzügiger gefassten überbaubaren Grundstücksflächen und Nutzungsmaße wird durch die Beschränkung der Wohndichte einer zu intensiven Nutzung mit ggf. erheblichen Auswirkungen auf Versiegelung, Stellplatzbedarf, Straßensystem etc. vorgebeugt. Lediglich für die östlich der Straße Am Bollholz erstmals als WA überplante Teilfläche WA5 wird abweichend hiervon die Zulässigkeit von drei Wohnungen je Wohngebäude geregelt. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass es sich einerseits um Bebauung am Siedlungsrand handelt und andererseits ein gewisser Ausgleich für etwaige Belastungen durch einen Ausbau der Straße Am Bollholz geschaffen werden soll (*s. o.*).

Mit der für Doppelhaushälften ggf. möglichen Ausnahme nach § 31 (1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung (z. B. im Sinne einer sog. „Einliegerwohnung“) soll die strikte Begrenzung auf eine Wohnung je Gebäudeeinheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Hintergrund können hier v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen sein – so soll z. B. für Großeltern oder für Familienmitglieder mit Behinderung eine ggf. angestrebte Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung sind hiermit ausdrücklich nicht gemeint, da sie zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznach-

weis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

c) Maß der baulichen Nutzung

Die zentralen Regelungen zu den Nutzungsmaßen werden bedarfsorientiert unter Berücksichtigung der bislang geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans, der örtlichen Rahmenbedingungen sowie in Anlehnung an die benachbarte Bebauung entwickelt und ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird in den WA-Teilbauflächen sowie im rückwärtigen MI1 mit Blick auf die stadtrandnahe Lage und das Erschließungssystem mit 0,3 gewählt und bewegt sich damit unterhalb der jeweils zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Hierdurch soll sowohl im Bereich der Bestandsbebauung auf z. T. großen Grundstücken als auch mit Blick auf die noch nicht ausparzellierten Grundstücke im Bereich der Neubebauung einer stärkeren Bebauung und Verdichtung vorgebeugt werden. Ein ausreichendes Maß an Flexibilität ist trotz allem gewahrt. Die GRZ von 0,6 für die Teilfläche MI2 beidseits der Straße Am Bollholz erfolgt bestandsorientiert in Anlehnung an die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit Blick auf die zwei zugelassenen Vollgeschosse in den einzelnen Teilflächen jeweils entsprechend angepasst. In Verbindung mit den ergänzenden Vorgaben zu Vollgeschossen und Gebäudehöhen kann somit eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert werden, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird insgesamt vermieden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift den Bestand mit seiner i. W. zweigeschossigen Bebauung auf, überwiegend wird daher die höchstzulässige Zahl mit zwei Vollgeschossen vorgegeben. Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung und bei entsprechender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Durch Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung werden auch in ihrer Wirkung 1½-geschossige Gebäude, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, planungsrechtlich gesichert. Abweichend hiervon wird im WA1 die vermehrte Nachfrage nach anderen (städtischeren bzw. moderneren) Bauformen mit zwei „echten“ Vollgeschossen aufgegriffen. Um dabei eine angemessene Einheitlichkeit der Bauvolumina und ein harmonisches Straßenbild entlang der Straße Am Bollholz zu erreichen, wird hier eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt (Vermeidung von Maßstabssprüngen).
- Um Volumen und Höhe der Baukörper weiter einzugrenzen, erfolgen konkrete Festsetzungen von **Trauf- und Firsthöhen**. Die maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die jeweiligen Teilbereiche geregelt, insgesamt sind die Festsetzungen i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt, so dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt.

  Um im WA1 die angestrebte einheitliche straßenräumlichen Wirkung der voll zweigeschossigen Gebäude weiter zu unterstützen, werden die Vorgaben zur Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß (5,5 m - 6,5 m) geregelt. Eine Höhenentwicklung über die Möglichkeiten der angrenzenden Bebauung hinaus soll aber nicht erfolgen, die maximalen Firsthöhen werden somit auf 10 m beschränkt. Diese Firsthöhen sind bereits heute im Bestand entlang der Straße Am Bollholz vorhanden, so dass das Einfügen der hinzukommenden Bebauung gewährleistet werden kann.

  Auf den übrigen Neubauflächen entlang des inneren Erschließungsrings (WA2/WA3) wird eine sogenannte 1½-geschossige Bebauung geplant. Die hier zulässigen Trauf- und Firsthöhen von maximal 5 m bzw. 10 m bieten hierfür auch unter Berücksichtigung der gestie-

genen energetischen Anforderungen einen ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung.

Auf den verbleibenden Flächen orientieren sich die festgesetzten Höhen jeweils i. W. am Gebäudebestand und sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert. Mit Blick auf die bestehenden Erschließungsmöglichkeiten und die Regelungen im gegenüberliegenden WA1 soll im WA5 ein etwas größerer Spielraum zugelassen werden. Im rückwärtigen MI1 werden dagegen die bestandsorientierten Regelungen des WA4 entsprechend fortgeführt.

Insgesamt kann so ein nachbarschaftsverträgliches Einfügen der hinzukommenden Bebauung auch mit Blick auf das nach Norden leicht abfallende Gelände gewährleistet werden.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Diese kann eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage in Höhe der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden.

d) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die **Bauweise** wird in Analogie zum Ursprungsplan i. W. als offene Bauweise festgesetzt, ergänzend wird diese je nach Detailregelung auf Einzelhäuser (WA1, WA3) bzw. auf Einzel- und Doppelhäuser (WA2, WA4, WA5, MI1) begrenzt. Die Regelung gewährleistet hier gemeinsam mit der Regelung der Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude eine dem Erschließungsnetz und der Nachbarschaft angepasste Verdichtung. Im MI2 wird dagegen bestandsorientiert eine abweichende Bauweise vorgegeben. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend aber mehr als 50 m betragen darf.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** gemäß Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen festgesetzt. Die Baugrenzen sind auf Grundlage des Gestaltungsplans i. W. straßenzugweise entwickelt worden und sollen dessen Umsetzung ermöglichen. Mit den weitgehend 14 m tiefen Baufenstern sollen grundsätzlich gewisse Spielräume für die Lage und Ausrichtung der Gebäude eingeräumt werden, um insbesondere auch energetischen Aspekten Rechnung zu tragen. Zur Maßnahmenfläche müssen die Baukörper mindestens 3 m Abstand wahren. Zur Bestandsbebauung entlang der Straße Am Rollkamp sind die Baugrenzen so gewählt, dass neue Wohngebäude zu den westlichen Grundstücksgrenzen mindestens 10 m Abstand einhalten. Bei maximal zulässigen Gebäudehöhen von 10 m sind hier künftig größere Abstände, als die nach Landesbauordnung geforderten Mindestabstände einzuhalten. Damit nimmt der Bebauungsplan angemessen Rücksicht auf die bestehende Nachbarschaft. Der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Straße Am Bollholz wird für die hinzukommende Wohnbebauung einheitlich mit 4 m definiert und damit ein Beitrag für eine raumbildende bauliche Straßenkante geleistet.

Im Bereich der Bestandsbebauung erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen in entsprechenden Tiefen von i. W. 16 m (WA4) bzw. 20 m (WA5). Im Sinne der Nachverdichtung können so, je nach Grundstückszuschnitt vertretbare An- und Umbauten auch an den vorhandenen Gebäuden realisiert werden. Mit Blick auf die überwiegend sehr großen Grundstücke im WA5 im Übergang zum Landschaftsraum werden die Baugrenzen abweichend baukörperbezogen gewählt und zu den Nachbargrenzen erforderliche Mindestabstände von

3 m berücksichtigt. Ebenfalls bestandorientiert erfolgt die Überplanung des fleischverarbeitenden Betriebs mit angegliedertem Wohnhaus.

Sofern Garagen und Carports außerhalb von überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m einhalten. Seitlich ist hier ein Abstand von mindestens 1 m v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Zielsetzung ist es, die optische Präsenz derartiger Anlagen im Straßenraum weiterhin im Rahmen zu halten und die straßenbegleitenden Flächen neben der Grundstückserschließung insbesondere der gärtnerischen Gestaltung vorzuhalten. Der Bestandssituation wird hierdurch Rechnung getragen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW 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. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Neubaugebiet unter Berücksichtigung der Nachbarschaften zu bestehenden Wohnnutzungen. Für ein angemessenes Einfügen der hinzukommenden Bebauung werden daher entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- **Regelungen zur Dachgestaltung** sollen in Verbindung mit den Vorgaben zu den einzelnen Nutzungsmaßen (*s. Kapitel 5.2*) zu einem harmonischen Gesamteindruck beitragen. Die im Umfeld weitgehend prägende **Dachform** ist das geneigte Dach, vorwiegend als symmetrisches Satteldach ausgebildet. Vor diesem Hintergrund wird für den überwiegenden Teil der bestehenden und hinzukommenden Bebauung diese Dachform vorgegeben. Dachneigungen zwischen 30-45° erlauben in Verbindung mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums. Mit Blick auf die örtliche Nachfrage werden im WA1 hiervon abweichend alternative, voll zweigeschossige Bauformen bei vergleichbarer Höhenentwicklung vorbereitet. Diese wird durch eine entsprechend einheitliche Beschränkung auf flach geneigte Zelt- oder Walmdächer unterstützt. Insgesamt nehmen die getroffenen Regelungen damit Rücksicht auf den Gebietscharakter und garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit. Den Bauwilligen wird jedoch ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt. Insbesondere bei Um- und Anbauten im Bestand können auch Abweichungen zugelassen werden.

  Dachbegrünungen werden mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Zulässig sind außerdem **Solaranlagen**, da diese aus energetischen Aspekten im Sinne des globalen Klimaschutzes aber auch aus Kostengründen für künftige Nutzer durch energetische Einsparungen grundsätzlich sinnvoll sein können. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge, insofern sind bei Anbringung auf den Hauptbaukörpern einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

- Auf Grundlage der zulässigen Bauweise in Verbindung mit der Dimensionierung der Baufenster sind z. T. auch Doppelhäuser realisierbar. Mit einer entsprechende Vorgabe zur einheitlichen **Gestaltung der Grundelemente von städtebaulich einheitlichen Baukörpern** können gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder

Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien vermieden werden.

- **Vorgärten** und **Einfriedungen** und ggf. auch **Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten, wenn sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet sind. Dies kann negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug sowie auf Nachbarschaften haben. Unter Berücksichtigung des realisierten Bestands werden daher zur straßenräumlichen Einbindung entsprechende rahmensetzende Vorgaben getroffen, um hier städtebauliche Qualitäten zu sichern und zu einem verträglichen Einfügen hinzukommender Bebauung in das Umfeld beizutragen. Die Höhe von 0,8 m für Einfriedungen berücksichtigt neben den Gestaltungszielen aus Sicherheitsgründen auch die Größe bzw. das Sichtfeld von spielenden Kindern. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt in städtebaulich ähnlichen Situationen regelmäßig getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem überplanten fleisch-/wurstverarbeitenden Betrieb mit angegliedertem Verkauf können auch **Werbeanlagen** gestalterische Bedeutung erlangen. Mit Blick auf die ortsrandnahe Lage und die getroffenen Regelungen zu Nutzungsmaßen und überbaubaren Grundstücksflächen werden vorliegend v. a. für das Mischgebiet rahmensetzende Vorgaben für geboten erachtet, damit derartige Anlagen den städtebaulichen Charakter der Umgebung sowie das Straßenbild berücksichtigen und sich unterordnen. Maßgeblich sind hierbei neben dem Anbringungsort insbesondere Regelungen zu Farben und Leuchtverhalten, insofern werden Einschränkungen bezüglich Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität) sowie bezüglich der Verwendung „greller“ Farben getroffen. In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das betriebliche Interesse an Werbung aber insgesamt in ausreichendem Maß.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Das Plangebiet liegt in einem erschlossen Siedlungsbereich, Möglichkeiten des Anschlusses an technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr sind grundsätzlich gegeben.

a) Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets soll in Mischkanalisation und Trennkanalisation erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasser-Überplanung „Ubbedissen“. Das **Schmutzwasser** wird über die in den Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung eines öffentlichen Mischwasserkanals in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Diese ist mit 6 m bzw. 8 m ausreichend breit geplant, um die erforderlichen Kanäle unterzubringen.

Das Schmutzwasser der ergänzenden Neubebauung an der Straße „Am Rollkamp" kann an den dort vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Allerdings unterschreitet die Straße Am Rollkamp in der Örtlichkeit mit 4,75 m die von der Stadt zugrundegelegte erforderliche Mindestbreite für Straßen mit öffentlichen Kanälen von 5,50 m. Da sowohl Bebauung als auch Kanäle hier bereits vorhanden sind, kann diese Straßenmindestbreite mit Blick auf die Bestandssituation nicht mehr umgesetzt werden. Die fehlende Differenz wird durch eine ergänzende 0,75 m breite Fläche mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu

Gunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger im Bebauungsplan berücksichtigt (GFL3). Die hiervon betroffenen, in der Örtlichkeit von Bebauung freigehaltenen Flächen sind gemäß Altplan Teil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, die in diesem Umfang nicht realisiert worden ist. Insofern bewertet die Stadt die GFL-Festsetzung auch mit Blick auf die betroffenen privaten Belange für vertretbar.

Ebenso kann das Schmutzwasser der hinzukommenden Häuser an der Straße „Am Bollholz" (WA1) über den hier vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden, je nach Grundstücksteilung sind hier aufgrund des Drosselkanals eines Regenüberlaufs Anschlussmöglichkeiten ggf. nur über fremde Grundstücke auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen/grundbuchlicher Sicherung zu realisieren. Da die betroffene Fläche insgesamt von einem Vorhabenträger entwickelt und vermarktet wird, kann dies im Rahmen der Umsetzung angemessen geregelt werden.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem Landeswassergesetz zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** sind zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine nachträgliche Versickerung auf seit Langem bebauten Grundstücken ist rechtlich nicht erforderlich.

Anhand der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht für eine Versickerung geeignet. Das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle ortsnah über vorhandene Mischwasserentlastungen in Gewässer geleitet. Für die neu hinzukommende Bebauung ist festzuhalten, dass die Ableitung im Trennsystem angesichts der geplanten Gewässeroffenlegung grundsätzlich für hieran angrenzende Grundstücke möglich ist. Die am neuen Gewässerverlauf liegenden Neubauten, sollen ihr Niederschlagswasser daher künftig direkt einleiten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom jeweiligen Eigentümer eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen ist. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Textblatt geführt.

Die Ableitung des auf den restlichen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers stellt wirtschaftlich einen nicht vertretbaren Aufwand dar. Das hier anfallende Regenwasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Eine Rückhaltung und zentrale Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach Einschätzung der zuständigen Fachämter nicht erforderlich.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen die neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten sind, so dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung ist auf dem Textblatt des Bebauungsplans enthalten.

b) Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit **Wasser und Elektrizität** erfolgt i. W. über bestehende Leitungen der Stadtwerke Bielefeld. Die wesentlichen Versorgungsleitungen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Lage und Zugänglichkeit wird hierdurch gesichert. Darüber hinaus befinden sich im südlichen Teil des Plangebiets **Erdgashochdruckleitungen** und eine **Gasstation** der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Diese Versorgungslagen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung einer entsprechenden Versorgungsfläche sowie Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL2) gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 21 BauGB insgesamt

angemessen berücksichtigt. Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden. Bei geplanten Baumpflanzungen sind demnach Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten. Empfohlen werden frühzeitige Abstimmungen mit den betroffenen Versorgungsunternehmen.

Die Deutsche Telekom GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich **Telekommunikationslinien** (TK-Linien) des Unternehmens im Planbereich befinden. Die mitgeteilten Leitungen liegen in den umliegenden öffentlichen Straßen Am Rollkamp und Am Bollholz, zudem sind Hausanschlüsse betroffen. Eine im Nordosten innerhalb der privaten Wegefläche verlaufende Leitung wird über ein GFL gesichert. Vorsorglich wird für die späteren Erschließungsplanungen ergänzend darauf hingewiesen, dass Bestand und Betrieb vorhandener TK-Linien weiterhin zu gewährleisten sind, die Zugänglichkeit ist aufrechtzuerhalten.

c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden und die neu geplanten Straßen sichergestellt werden. Die vorgesehenen Straßenbreiten von i. W. 6 m bis 8 m sind ausreichend bemessen, um die Befahrbarkeit von Großfahrzeugen der Feuerwehr zu ermöglichen.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** zur Verfügung zu stellen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gemäß Stellungnahme der Feuerwehr hierfür eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens zwei Stunden ausreichend.

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

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

Die Prüfung der Betreuungssituation durch das Büro für integrierte Sozialplanung und Prävention hat ergeben, dass bei bis zu 40 Wohneinheiten maximal eine zusätzliche Kindergartengruppe für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren erforderlich wird. Eine zusätzliche Tageseinrichtung, aufgrund des durch die Planung ausgelösten Betreuungsbedarfs, ist an dieser Stelle nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt nicht erforderlich. Zur Unterbringung kommt hierfür die zeitweise Aufstockung einer vorhandenen Kindertagesstätte in Frage. Die Möglichkeit der zeitweisen Unterbringung einer zusätzlichen Gruppe in einer vorhandenen Kita in Ubbedissen/Hillegossen wurde geprüft, im Ergebnis stehen hier jedoch keine Raumkapazitäten zur Verfügung. Daher kommt alternativ eine befristete Betreuungseinrichtung als Zweigstelle in einer Wohneinheit zur Unterbringung einer Gruppe in Frage. Diese Wohneinheit sollte bei sinkendem Bedarf wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können. Da der Zeitpunkt der Realisierung des Baugebiets sowie die künftig tatsächliche Anzahl zu betreuender Kinder auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend geregelt werden kann, ist im Sinne des Monitorings grundsätzlich eine Beobachtung der Entwicklung der Betreuungsplätze geboten. Die Vorhaltung einer geeigneten Möglichkeit zur Unterbringung einer Gruppe wird unter enger Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt mit dem Vorhabenträger geregelt. Im Zuge der Abstimmungen hat das Fachamt mitgeteilt, dass

aufgrund des allgemeinen Bedarfs an Betreuungsplätzen parallel die Neuerrichtung einer Kita in Ubbedissen geprüft wird. Sollte das Prüfungsergebnis positiv ausfallen, könnte der Betreuungsbedarf dann in dieser Einrichtung gebündelt abgedeckt werden.

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 in den kommenden Jahren nicht mehr zu erwarten. Durch das geplante Baugebiet mit bis zu ca. 40 Wohneinheiten ist mit zwei zusätzlichen Kindern pro Jahrgang ab dem Schuljahr 2017/18 zu rechnen. Bedingt durch die Fertigstellung des OGS-Neubaus, in dem auch ein weiterer Klassenraum geschaffen wurde, hat sich die Situation an der Grundschule Ubbedissen entspannt. Im Schuljahr 2016/17 wurden dort 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 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 vier Jahren die Zahl der freien Plätze, so dass ggf. Kinder nicht an der wohnortnächsten Schule aufgenommen werden können. Diese Gefahr ist aber nach Einschätzung des Amts für Schule nur hypothetisch, da in der Vergangenheit immer eine Vielzahl von Eltern aus diesem Einzugsbereich ihre Kinder nicht an der GS Ubbedissen angemeldet haben. Dieses ist auch zukünftig zu erwarten. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, 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 Entfernung zur Grundschule und der Entfernung zu allen weiteren Schulformen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht gegeben. Zu den Folgekosten für die Beförderung der Schulkinder wird auf Kapitel 7 verwiesen.

Im Ergebnis ist mit Blick auf die bestehenden Betreuungsangebote für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren im Stadtteil Ubbedissen bedarfsabhängig eine sachgerechte Lösung möglich. Auch die Kapazitäten der umliegenden Grundschulen sind grundsätzlich gegeben. Städtebauliche Gründe, die aufgrund der Angebotsstrukturen von Kinderbetreuung und Schulen gegen eine Entwicklung des Baugebiets sprechen, sind nicht erkennbar.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, bei neuen Baulandentwicklungen mindestens 25 % der zu erstellenden Nettowohnfläche im **öffentlichen geförderten sozialen Mietwohnungsbau** zu errichten. Diese Quote soll laut Beschluss vornehmlich in Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden und gilt für alle noch zu beschließenden Bebauungspläne (vgl. Drucksachen-Nrn. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020). Grundsätzlich ist jedoch eine entsprechende Förderung 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 wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger in einem Vertrag geregelt.

Zum bestehenden Ausstattungsgrad mit **Spielflächen** und dem planbedingt ebenfalls ausgelösten zusätzlichen Spielflächenbedarf wird auf Kapitel 5.5.8 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, eine Änderung dieser Verkehrsführung ist bislang nicht geplant. Die südlich der Bahnanlagen liegenden gewerblichen Potenzialflächen sollen bei Bedarf mit Blick auf den Wohnsiedlungsbereich nach bisheriger Kenntnis vorzugsweise in Richtung Westen/Bollstraße an das Verkehrsnetz angebunden werden. Die im Bebauungsplan für die Straße Am Bollholz berücksichtigte Breite von 6 m ist für die Aufnahme der Bestandsverkehre sowie der planbedingten Wohnverkehre (*s. u.*) ausreichend dimensioniert. An der im Ursprungplan festgesetzten Breite von ca. 9 m soll insofern nicht mehr festgehalten werden.

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 8 m festgesetzt, um seitliche **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 Begegnungsverkehre sowie das Nebeneinander verschiedener Nutzergruppen erleichtert. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine separate Fläche für öffentliche Stellflächen im Süden der Erschließungsstraße vor. Um in diesem Rahmen eine weitere Zufahrt zum Fleischereibetrieb zu unterbinden, wird hier im Übergang zum Betriebsgelände ein entsprechendes **Zu-/Abfahrtverbot** aufgenommen. Eine Verlagerung der gewerblichen Verkehre in das hinzukommende Wohngebiet bzw. eine Änderung der bestehenden Erschließung des Betriebs ist hier ausdrücklich nicht gewünscht.

Private Stellplätze werden nicht separat ausgewiesen, sie sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen im Zufahrtsbereich schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet insofern auch den Straßenraum.

Die Straße Am Rollkamp wird in ihrer Breite von 4,75 m vollständig in den Geltungsbereich einbezogen und zusammen mit der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 berücksichtigten Wendefläche als Verkehrsfläche festgesetzt. 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 bzw. zum geltenden Planungsrecht wird mit der vorliegenden Änderungsplanung lediglich ein zusätzliches Baugrundstück im Süden ermöglicht. Nennenswerter Mehrverkehr entsteht für diese Straße daher nicht.

Plankonzept und Erschließungssituation sind nach Vorprüfung durch das Amt für Verkehr grundsätzlich für die gemäß Flächennutzungsplan neu hinzukommende Bebauung geeignet. Ein zu hohes Verkehrsaufkommen oder eventuelle Schleichverkehre werden nicht gesehen. Vorsorglich wurde darüber hinaus eine Abschätzung der durch die Planung hinzukommenden Verkehre vorgenommen[5], der die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, 2006) zugrunde gelegt worden ist. Langfristig, bei vollständiger Realisierung der Wohngebäude geht die verkehrliche Untersuchung von rd. 38 Wohneinheiten mit je vier Personen, einer Wegehäufigkeit der Bewohner von 3,5 Wegen pro Bewohner und Tag sowie 5 %

[5] prowl - Projektentwicklung + Projektsteuerung Ostwestfalen-Lippe GmbH & Co. KG, Bielefeld, 03.04.2017

Besucher- und Wirtschaftsverkehren sowie von einem Anteil der Pkw-Wege von 65 % und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 Insassen pro Pkw aus, so dass durch die neue Wohnbebauung rund 319 Pkw/Tag hinzukommen können. Auf die morgendliche und abendliche Spitzenstunde entfallen hiervon 48 bzw. 45 Fahrzeuge. Die Stadt hat die Ergebnisse nach Prüfung für nachvollziehbar und plausibel bewertet. Eine wesentliche Mehrbelastung der Altanwohner ist aus dieser Größenordnung nicht abzuleiten. Ebenso werden mit Blick auf die in der Gesamtbetrachtung in Ubbedissen eher stagnierenden Verkehrszahlen infolge der hinzukommenden Wohnbebauung im Ergebnis keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz erwartet.

Die Durchlässigkeit des Plangebiets für **Fußgänger und Radfahrer** ist grundsätzlich durch Wegeverbindungen gewährleistet. Zudem sichert der Bebauungsplan die von der Straße Am Bollholz abzweigenden **Wegeverbindungen** in den östlich angrenzenden Naherholungsraum über entsprechende Geh- und Fahrrechte für Fußgänger/Radfahrer (GFL1). Die heute bestehende Situation wird durch die Planung insofern nicht verändert. Da diese Wegeverbindungen in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden, entsprechend markiert und durch die Eigentümer geduldet sind, geht die Stadt davon aus, dass diese von den bestandsorientiert aufgenommenen GFL nur bedingt betroffen und die Festsetzung somit vertretbar ist.

Die Anbindung des Gebiets an den **ÖPNV** erfolgt über die Buslinie 138 (Ubbedissen – Hillegossen – Stieghorst Zentrum) an der Haltestelle „Am Bollholz“ mit einem tagsüber bestehenden 30-Minuten-Takt. Ergänzend verkehren mit den Linien 103 und 108 Schulbusse zu den entsprechenden Zeiten. Am Verknüpfungspunkt Stieghorst ist der Anschluss an das Stadtbahnnetz gegeben. Nach 21 Uhr wird das Gebiet über das Angebot eines Anruf-Sammel-Taxis erschlossen. Über die Buslinie 138 ist auch der Bahnhaltepunkt 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 auch mit Mitteln des ÖPNV zu erreichen.

5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft, Verkehr etc. sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind im Plangebiet bzw. für das Plangebiet insbesondere der Verkehrslärm (Straße und Schiene) sowie die überplante Fleischerei (Gewerbelärm, Gerüche) und Gewerbenutzungen im näheren Umfeld von Bedeutung.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohnverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zurückgegriffen. Ergänzend wird im Rahmen der Abwägung auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

(Verkehrslärm) bzw. auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewerbelärm) Bezug genommen. [6]

a) Geräusch-Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr:

Folgende Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen:

- 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 (Lagesche Straße) verläuft in ca. 200 m Entfernung südlich des Plangebiets. Gemäß städtischem Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA-Gebiete auf den für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen tags eingehalten und nachts überschritten.
- Die Bahnlinie Bielefeld – Lage grenzt im Süden an das Plangebiet an, Schallschutzwände o. Ä. sind hier nicht vorhanden. Eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2008 hatte ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete tags/nachts unterschritten werden.

In Summe können die Grundlagenergebnisse aus 2008 angesichts veränderter Verkehrsbelastungen nicht ohne Weiteres übernommen werden. Zudem kann eine ggf. höhere Gesamtbelastung im Vergleich zur alleinigen Betrachtung der einzelnen Verkehrslärmquellen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Im Zuge des Verfahrens ist daher eine schalltechnische Untersuchung[7] zur Ermittlung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr, den Schienenverkehr sowie der Gesamtlärmbelastung (Straße und Schiene) unter Zugrundelegung aktueller Belastungszahlen erstellt worden. Hierfür hat der Gutachter die Verkehrsmengen aus dem städtischen Verkehrsmodell mit einem Prognosehorizont 2025 für die B 66 sowie die vom Bahnunternehmen zur Verfügung gestellten Zugbelegungszahlen für den betroffenen Teilbereich zugrunde gelegt. Die Berechnungen des Gutachtens wurden zunächst unter Berücksichtigung vorhandener schallabschirmender Bebauung durchgeführt. Schallabschirmend wirkt im vorliegenden Fall insbesondere eine südlich der Bahnstrecke befindliche größere Gewerbehalle sowie der überplante Fleischereibetrieb. Auch wenn derzeit nicht von einer Änderung der örtlichen Gegebenheiten auszugehen ist, hat die Stadt darüber hinaus zur sicheren Abschätzung der Berechnungsergebnisse im Rahmen der Abwägung eine ergänzende Betrachtung bei freier Schallausbreitung im Sinne der „Worstcase-Betrachtung“ eingefordert. Die Stadt hat das Gutachten nach Prüfung und Berücksichtigung entsprechender Nachforderungen für nachvollziehbar und plausibel bewertet und der vorliegenden Änderungsplanung zugrunde gelegt.

---

[6] Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI/MD 60/50 dB(A);
Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A);
Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (gilt für Gewerbelärm etc.) tags/nachts: für WA 55/40 dB(A), für MI/MD/MK 60/45 dB(A).
Hinweis: Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entsprechen den Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Gewerbelärm.

[7] Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. III/Ub 2.2 der Stadt Bielefeld, Bericht-Nr. 21486/A26692/553171035-B03; Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 24.06.2016 sowie nachträgliche Berechnung bei freier Schallausbreitung Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 21.07.2016.

Das Gutachten kommt zu folgenden **Ergebnissen**:

- Verkehrslärmeinwirkungen zur Tagzeit:
  Bei Berücksichtigung der Bestandbebauung wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete in fast allen Bereichen des Plangebiets eingehalten. Im westlichen Randbereich bis maximal zum ersten Bestandsgebäude Am Rollkamp sowie an der Südfassade des überplanten Gewerbebetriebs liegen die ermittelten Beurteilungspegel mit > 55 dB(A) bis 60 dB(A) im mischgebietstypischen Bereich. Bei freier Schallausbreitung dehnen sich die Bereiche mit mischgebietstypischen Werten über das südwestliche und mittlere Plangebiet aus, hiervon sind mit Blick auf die Lage zu den in Nordwest-Südost-Richtung verlaufenden Verkehrswegen insbesondere die Bestandsbebauung entlang der Straße Am Rollkamp, der überplante Betriebsbereich sowie die südlichen und mittleren Bereiche mit geplanter Neubebauung betroffen. Im nordöstlichen Plangebiet liegen WA-typische Werte vor.
- Verkehrslärmeinwirkungen zur Nachtzeit:
  Bei Berücksichtigung der Bestandsbebauung wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete an der Bestandsbebauung östlich Am Bollholz, innerhalb der ersten zwei bis drei Baureihen der geplanten Neubebauung südlich Am Bollholz sowie im mittleren und nördlichen Abschnitt der Bebauung Am Rollkamp eingehalten, ansonsten sind i. W. mischgebietstypische Werte ermittelt worden. Im südlichen Randbereich (überplanter Betrieb und südwestliches Neubaugrundstück Am Rollkamp) werden gemäß graphischer Darstellung die mischgebietstypischen Werte teilweise überschritten, die Grenzwerte der 16. BImschV für Mischgebiete werden voraussichtlich eingehalten. Bei freier Schallausbereitung würde diese Aussage zusätzlich auf die beiden südlichen Bestandsgrundstücke Am Rollkamp sowie ein weiteres Neubaugrundstück zutreffen, ansonsten sind ausschließlich MI-typische Pegel zu erwarten.

In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die **gesundheitsgefährdende Schwelle** bei Lärmbelastungen eindeutig definieren. Der Bereich der höchstrichterlich bestätigten Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht. Diese Schwelle wird im vorliegenden Plangebiet auch ohne Berücksichtigung vorhandener Gebäude deutlich unterschritten. Die vorliegende Planung hat die bestehende Vorbelastung aber grundsätzlich zu berücksichtigen. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gewährleistet ist, hier besteht in der Bauleitplanung ein Abwägungsspielraum für die Kommune.

Vor diesem Hintergrund ist die Verkehrslärmvorbelastung für das Plangebiet teilweise unterschiedlich zu bewerten. Entlang der Straße Am Rollkamp sowie dem überplanten Betriebsgelände wird eine vorbelastete Bestandssituation überplant. Mit der Planung werden jedoch auch neue Wohngebäude ermöglicht, die z. T. näher an die vorhandene Lärmquelle heranrücken. Weiterhin ist festzuhalten, dass die Planung den bestehenden Lärmkonflikt weder verursacht noch verstärkt. Eine ergänzende Bebauung dieses verbliebenen Flächenpotenzials innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereichs im Sinne der Nachverdichtung wird an diesem Standort für städtebaulich sinnvoll angesehen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung werden jedoch Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten ist **aktiver Lärmschutz nicht sinnvoll umsetzbar**. Der Gutachter weist darauf hin, dass aufgrund der langgezogenen Schallquellen von einem seitlichen Schalleinfall ausgegangen werden muss. Wirksame Schallschutzmaßnahmen müssten hier für eine ausreichende Schallreduzierung über die Plangebietsgrenzen hinaus fortgesetzt werden. Darüber hinaus würde eine Wand mit Blick auf die Schallquelle im Süden

mindestens Verschattungen der Gartenbereiche, ggf. auch der Gebäude selbst bedingen. Weiterhin spricht der Verlauf der bestehenden Erdgashochdruckleitung zwischen Bahn und Bestandsbebauung gegen entsprechende bauliche Schutzvorkehrungen. Aus den genannten Gründen sowie mit Blick auf die seit vielen Jahren bestehende Nachbarschaft zwischen Wohnnutzungen und Bahnanlage und die nicht näher als bestehende Wohngebäude an die Schallquelle heranrückende Neubebauung werden aktive Lärmschutzmaßnahmen vorliegend aus städtebaulicher Sicht als nicht sinnvoll bewertet.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen daher in der vorbelasteten Situation **Vorkehrungen an den Gebäuden** selbst getroffen werden. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden auf Grundlage der o. g. schalltechnischen Untersuchung **Lärmpegelbereiche nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf dieser Grundlage können nach der DIN 4109 bauliche Schallschutzmaßnahmen definiert werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so innerhalb der Gebäude grundsätzlich gewährleistet werden. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes werden der Festsetzung die vom Gutachter bei freier Schallausbreitung ermittelten Lärmpegelbereiche für das stärker belastete Obergeschoss im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ zugrunde gelegt. Demnach wird der südwestliche Teilbereich vom Lärmpegelbereich III erfasst, die restlichen Flächen liegen im Lärmpegelbereich II.

Erfahrungswerte der letzten Jahre zeigen, dass für Flächen innerhalb der Lärmpegelbereiche I-III i. d. R. bereits ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien ausreichen, um im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse zu bewirken. Zudem werden aufgrund der geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei neuen Gebäuden regelmäßig Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut, so dass in den Lärmpegelbereichen I bis III gegenüber den Wärmeschutzanforderungen i. d. R. keine weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Angesichts der bestehenden Vorbelastung entscheidet sich die Stadt jedoch vorsorglich zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich III. Die verbleibenden Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II befinden sich in einem Bereich, in dem die idealtypischen WA-Werte eingehalten werden. Ergänzende Regelungen im Bebauungsplan sind hier nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb des in den Nutzungsplan eingetragenen **Lärmpegelbereichs III** zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, die gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Für Schlafräume führt der Gutachter aus, dass bei Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ergänzend **schallgedämmte Lüftungseinrichtungen** erforderlich werden, um in den vorbelasteten Bereichen eine ausreichende Belüftung der schutzwürdigen Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen wird für Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) daher im Bebauungsplan textlich ergänzend vorgegeben, dass innerhalb des Lärmpegelbereichs III eine derartige Lüftungseinrichtung vorzusehen ist. Für i. d. R. tagsüber genutzte Wohnräume wird dagegen davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung im vorliegenden Plangebiet grundsätzlich zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten.

Durch eine Ausnahmeregelung wird für die privaten Bauinteressenten darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung gewährleistet, sofern ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Maßnahmen als die festgesetzten Anforderungen ausreichen. In der Umsetzung bestehen hier ausreichende Spielräume, um im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ auf die vorbelastete

Situation zu reagieren. So können z. B. besonders schutzbedürftige Räume auf der lärmabgewandten Seite schallabgeschirmt angeordnet werden – so wäre bspw. eine Anordnung von Schlafräumen in Richtung Norden angesichts der nur von Süden auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche durchaus sinnvoll.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Gemäß aktueller Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln von 62 dB(A) tags grundsätzlich aus[8]. Die vom Gutachter ermittelten Werte zeigen, dass auch in den stärker belasteten Teilbereichen mit Ausnahme einer untergeordneten Teilfläche im Nahbereich der Bahnanlage mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden können, so dass eine Nutzung der insbesondere nach Süden und Westen orientierten Außenwohnbereiche im Sinne einer störungsfreien Kommunikation möglich ist. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind somit entbehrlich.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander ist die geplante Nachverdichtung und bestandsorientierte Überplanung vorhandener Nutzungen angemessen und vertretbar. Den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann insgesamt entsprochen werden.

b) Geräusch-Immissionen durch Gewerbenutzungen

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein fleischverarbeitender Betrieb, der bereits zerlegtes Fleisch zu verschiedenen Fleisch- und Wurstwaren weiterverarbeitet und verkauft. Neben den produktionsbedingten Geräuschen sind auch die Liefer- und sonstigen Kfz-Verkehre auf dem Gelände relevant. Durch dieses Emissionsverhalten können Belästigungen für die weitere Entwicklung im Plangebiet entstehen. Darüber hinaus grenzt direkt im Osten der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ der Nachbargemeinde Leopoldshöhe an. Zur Stadtgrenze Bielefeld vorgelagert sieht dieser Bebauungsplan zunächst auf einer Breite von mindestens 90 m Regenrückhalteflächen und naturschutzfachliche Maßnahmen vor, daran schließen sich im betroffenen Teilbereich Flächen für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung an. Zulässig sind hier Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen, die in der Abstandsliste (Stand 1990) der Abstandsklasse VII aufgeführt sind sowie gleich zu beurteilende Anlagen, nicht aber Großwäschereien/große chemische Reinigungsanlagen, Anlagen zum mechanischen Be-/Verarbeiten von Asbesterzeugnissen sowie Kompostierungsanlagen. Die Gemeinde hat daher im Zuge des Verfahrens darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Änderungsplanung die bestehenden gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden dürfen. Zudem sind die gewerblichen Immissionen dieses Gewerbegebiets als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Im Zuge der o. g. schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmauswirkungen dieser gewerblichen Nutzungen auf die vorhandene und neu geplante Wohnbebauung im Plangebiet ermittelt. Der gutachterlichen Beurteilung der Geräuschsituation wurde die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit der gewerblichen Nutzungen auf die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm zurückgegriffen.

Für das Messverfahren der TA Lärm ist der zu betrachtende Immissionsort definiert als ein Punkt in 0,5 m Entfernung vor dem der Schallquelle nächstgelegenen geöffneten Fenster eines dem dauerhaften Aufenthalt dienenden Raums. Der Gutachter kommt für die untersuchten Immissionsorte zu folgenden Ergebnissen:

[8] BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.4 A 1075/04

- An den **westlich des fleischverarbeitenden Betriebs** geprüften Immissionsorten IP1, IP2, IP3 (neu geplante Wohnbebauung) werden die IRW der TA Lärm für WA-Gebiete tags/nachts am IP1 sowie tags am IP2 eingehalten und ansonsten um maximal 1,1 dB(A) überschritten. Die IRW für MI-Gebiete werden somit deutlich unterschritten. Die zulässigen Spitzenpegel werden tags mindestens eingehalten und nachts unterschritten.
  Um an den Immissionsorten IP2/IP3 ebenfalls WA-Werte einzuhalten, müssten die Betriebsaktivitäten des fleischverarbeitenden Betriebs deutlich eingeschränkt werden, ggf. wären zusätzlich auch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- An den **nördlich und östlich des fleischverarbeitenden Betriebs** geprüften Immissionsorten IP4, IP5 (neu geplante Wohnbebauung) und IP6 (Wohngebäude im Bestand) werden Lärmpegel tags/nachts von maximal 52,9/39,5 dB(A) und damit WA-typische Werte erreicht. Die zulässigen Spitzenpegel werden tags/nachts unterschritten.
- Unter Zugrundelegung der maximal möglichen Belastung der umliegenden Wohnbebauung durch das **Gewerbegebiet Asemissen** werden an den im Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorten IP10, IP11 (Wohngebäude im Bestand mit Entfernung mindestens 180 m zur gewerblichen Nutzung) die IRW für WA Gebiet tags unterschritten und nachts eingehalten.

Die Ergebnisse des Gutachtens belegen rechnerisch die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Der Gutachter weist aber darauf hin, dass die für den fleisch-/ wurstverarbeitenden Betrieb ermittelten Immissionswerte nur bei Einhaltung von betrieblichen Schallschutzmaßnahmen und weiteren Randbedingungen eingehalten werden (*s. Gutachten S. 33 ff.*). Dies betrifft tags die Anzahl der beliefernden Lkw mit Kühlaggregat und die Anzahl der Pkw während der ungünstigsten Nachtzeit, den Verzicht auf Lkw-An- und Abfahrten während der Nachtzeit (22 – 6 Uhr), geschlossene Fenster während der nächtlichen Betriebszeit sowie Eigenschaften der technischen Aggregate. Die gutachterlichen Voraussetzungen können auf Ebene des vorliegenden angebotsorientierten Bebauungsplans nicht geregelt werden. Zudem hat sich der Betrieb an diesem Standort seit vielen Jahren entwickelt, der genehmigte Bestand enthält derartige Anforderungen nicht. Um die Durchsetzbarkeit der gutachterlich berücksichtigten schalltechnischen Anforderungen zu gewährleisten, hat die Stadt vom betroffenen Eigentümer daher eine entsprechende Verpflichtungserklärung eingefordert. Diese regelt, dass der Nachweis der gutachterlich berücksichtigten Maßnahmen sowie deren dauerhafte Einhaltung bis vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Änderungsplanung zu erbringen ist. Diese Vorgehensweise wird im Rahmen der Gesamtprüfung der öffentlichen und privaten Belange unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Fall als ausreichend und angemessen bewertet.

c) Geruchsimmissionen

Angesichts der baurechtlichen Genehmigung von Räucher- und Kochanlagen des überplanten Fleischereibetriebs ohne bislang bekannte Regelungen zum Schutz der Nachbarschaft können auf die (neue) Wohnnachbarschaft einwirkende **Geruchsimmissionen** nicht ausgeschlossen werden. Für eine Bewertung der an den geplanten Wohnnutzungen zu erwartenden Geruchseinwirkungen ist eine gutachterliche Untersuchung[9] eingeholt worden. Der Gutachter hat die Geruchsimmissionen auf Grundlage der TA Luft prognostiziert und die zu erwartenden Geruchstundenhäufigkeiten ermittelt, bei denen eine Geruchswahrnehmung zu erwarten ist. Der Gutachter geht nach eigenen Angaben in der Ermittlung von eher konservativen Annahmen aus.

---

[9] Prognose von Geruchsimmissionen, Vorhaben: Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 der Stadt Bielefeld, Bericht-Nr. 21486/A26930/553171035-B02; Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 17.07.2015.

Die Ergebnisse des Gutachtens belegen, dass auf allen bestehenden und neu geplanten Wohnbauflächen Geruchsstundenhäufigkeiten von ≤ 9 % der Jahresstunden zu erwarten sind. Das Auswertungsraster zeigt zudem, dass bereits bei einem Abstand von ca. 30 m zum Betrieb und damit für die überwiegenden Flächen im Änderungsbereich nur noch Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 3 % der Jahresstunden prognostiziert werden. Somit wird der maßgebliche Immissionsrichtwert der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohngebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden im Plangebiet sicher eingehalten. Belästigende Einwirkungen durch nächtliche Kaltluftabflüsse schließt der Gutachter aufgrund der topographischen Gegebenheiten aus.

Somit sind zwischen dem bestehenden Betrieb und der vorhandenen bzw. neu geplanten Wohnnutzung keine Konflikte zu erwarten. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Inhalte des Geruchsgutachtens verwiesen. Die Stadt folgt der Auffassung des Gutachters und hält die ermittelten Ergebnisse für nachvollziehbar und vertretbar. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

d) 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 ersichtlich.

5.5.4 Belange des Klimas

Die bebauten und für eine ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet sind laut Stadtklimaanalyse insgesamt Teil eines mäßig klimaempfindlichen Siedlungsbereichs. Sie liegen 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.

Der südöstliche Teil des Plangebiets erfasst im Bereich von Bachniederung und Grünlandflächen randlich hochklimaempfindliche Freiflächen. Dieser Bereich ist nicht für eine Bebauung vorgesehen. Die hier im Bebauungsplan getroffenen bestandsorientierten Festsetzungen von Flächen für Landwirtschaft, Wald und Gewässerflächen unterstützen die Beibehaltung dieser stadtklimatisch wichtigen Funktionen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Funktion der hochklimaempfindlichen Freiflächen aufrechterhalten bleibt.

Die vorliegende Planung ermöglicht auf einer innerörtlichen Restfläche von ca. 1,5 ha die ergänzende Errichtung von Wohngebäuden in einer „aufgelockerten“ Bebauungsstruktur. Mit der vorgesehenen offenen Bauweise mit v. a. Einzel- und teilweise Doppelhäusern, der Beschränkung der Nutzungsmaße, der Dimensionierung der Baufenster und der Begrenzung der Wohndichte wird eine moderate Verdichtung vorbereitet. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen unterstützen insofern die Fortentwicklung der bestehenden durchgrünten Wohngebietsstrukturen. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen ausdrücklich zulässig. Durch Hinweis auf dem Textblatt des Bebauungsplans wird die

Beachtung weiterer ökologischer Aspekte wie z. B. Wasser- und Energieeinsparung oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe empfohlen.

Mit Blick auf die umgebenden Strukturen und die Lage des Plangebiets im Siedlungsgrundriss wird die mit der geplanten Wohnbebauung einhergehende wohngebietstypische Versiegelung der mäßig klimaempfindlichen Fläche stadtklimatisch keine wesentlichen Veränderungen auslösen. Der Charakter des Vorstadtklimatops bleibt aufgrund der vorgesehenen Bauweise und des weiterhin möglichen kleinräumigen Luftaustauschs mit den östlich gelegenen Freiflächen erhalten. Die mikro- und bioklimatische Situation ist infolge der insgesamt guten Belüftung weiterhin günstig.

Die Verwendung regenerativer Energiequellen ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans umfassend möglich. Die festgesetzten Baufelder erlauben grundsätzlich Spielräume in der Ausgestaltung künftiger Gebäude, ebenso gewährleisten die getroffenen rahmensetzenden Vorgaben die Umsetzbarkeit erforderlicher Mindestabstände zur Nachbarbebauung.

Insgesamt werden die getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend bewertet. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

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 § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. 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 grundsätzlich den Zielvorstellungen der Innenentwicklung. Auch der Flächennutzungsplan stellt hier bereits eine Wohnbaufläche dar. 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. Die 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 somit für vertretbar und städtebaulich sinnvoll bewertet.

Im Umweltbericht wird auf den Verlust der schutzwürdigen Böden eingegangen, für die umweltfachlichen Aspekte des Eingriffs werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bielefelder Modell berechnet und dargestellt. Auf diese Ausführungen wird ausdrücklich verwiesen.

Die überplante Fläche geht zudem teilweise der **Landwirtschaft** verloren. Angesichts von 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 vorbereitete bauliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Restflächen in der Abwägung der berührten Belange der Landwirtschaft und der gesamtstädtischen Entwicklung an dieser Stelle gut vertretbar. Darüber hinaus werden die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen östlich der Straße Am Bollholz weiterhin für diese Nutzung vorgehalten.

Im Rahmen des Entwässerungskonzepts ist die teilweise **Gewässeroffenlegung/-verlegung** des im Plangebiet bislang verrohrten Nebengewässers des Sussieksbachs geplant. Anlage und Gestaltung des offenzulegenden Nebengewässers sind zwischen den Fachplanern und den zuständigen städtischen Fachämtern abgestimmt worden. Ziel ist ein möglichst naturnaher Gewässerverlauf. Im Ergebnis wird der Entwicklungskorridor für das künftig offene Gewässer mit einer Breite von 10 m vorgesehen. Von der Böschungsoberkante des Gewässers gemessen wird beidseitig ein 3 m breiter Schutz-/Bewirtschaftungsstreifen berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine weiteren Freiräume mehr nötig, d. h. es gibt ab da keine Einschränkungen für die Bebaubarkeit.[10] Ergänzend wird auf die Vorgaben nach § 31 LWG für Gewässerrandstreifen hingewiesen.

Der im östlichen Plangebiet verlaufende Sussieksbach ist im Zuge des Verfahrens in den offenen Bereichen einschließlich seiner Böschungsbereiche eingemessen worden. Der Verlauf des Gewässers im Plangebiet wird insgesamt (offene und verrohrte Abschnitte) als **Wasserfläche** aufgenommen.

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

a) Heutige Nutzung, Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

[10] Niederschrift zum Abstimmungsgespräch am 12.05.2017 zwischen Umweltamt und Fachplanern zur Gestaltung des Nebengewässers 29.06 im Zuge der Erschließung „Wohnen am Bollholz“, Kaiser Ingenieure GmbH, Bielefeld.

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 sowie zwei Walnussbäumen östlich des Gewerbebetriebs nicht vorhanden. Im Zuge des Verfahrens ist als Grundlage für die planungsrechtliche Festsetzung zum **Erhalt gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB** eine Einmessung dieser erhaltenswerten Altbäume erfolgt.

Im östlichen Teil befinden sich im Anschluss an die Bestandsbebauung i. W. Flächen mit Grünlandnutzung und teilweise dichteren Gehölzbeständen. Seitens des Forstamts ist eine Beurteilung der Gehölzflächen erfolgt. Im Ergebnis handelt es sich bei der locker bestockten Gehölzfläche südlich des Wirtschaftswegs im Bereich des Flurstücks 407 um Pappeln mit unterständiger Esche, Birke und Kirsche, die im Sinne des Gesetzes als Wald zu werten ist. Entsprechend wird im Bebauungsplan eine **Fläche für die Forstwirtschaft** für diese eingemessene Gehölzfläche festgesetzt. Dagegen sind die Gehölze nördlich dieses Wegs (Flurstücke 1234, 1233) aufgrund der sehr schmal geformten, mit alten Buchen und Eichen bestandenen Fläche zwischen Bachlauf und Straße nicht als Wald einzustufen. Die Gehölze sind jedoch auch dort im Übergang zum landwirtschaftlich geprägten Freiraum weiterhin zu erhalten. Insofern erfolgt in diesem Bereich die Festsetzung einer **privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung überlagert mit der Festsetzung zum Erhalt bestehender Gehölze**. Da die Flächen bereits seit vielen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sich über die Jahre/Jahrzehnte hier mittlerweile umfangreiche Gehölzstrukturen gebildet haben und der Stadt auch keine Absichten bekannt sind, dass hier eine landwirtschaftliche Nutzung seitens der Eigentümer angestrebt wird, werden die getroffenen naturschutzfachlichen Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Strukturen als vertretbar eingestuft.

Zudem setzt der Bebauungsplan zur Abstandhaltung zwischen Fleischerei und Wohnbebauung südlich der Planstraße einen ca. 6 m breiten Streifen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsgrün** fest. Dieser Bereich ist grundsätzlich Teil der Erschließungsflächen, entsprechend des Grünflächencharakters aber von Versiegelungen freizuhalten und entsprechend zu gestalten. Gleichzeitig wird hierdurch mit Blick auf die geplante Erschließung (*s. Kapitel 5.5.2*) ein Überfahren und damit eine Zufahrt zum Fleischereigelände über die geplante Wohngebietsstraße unterbunden.

Geprüft wurden darüber hinaus die Vorgabe von ergänzenden Baumanpflanzungen im Straßenraum sowie im Übergang der Wohnbebauung zum Fleischereibetrieb. Da vorliegend die künftigen Grundstücksgrenzen und -zufahrten aber noch nicht bekannt sind und die parallel zum Planverfahren durchgeführten Planungen zum Straßenausbau und zur Entwässerung noch nicht abgeschlossen sind, wird von einer pauschalen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. Diese könnte sonst einer sinnvollen Grundstückerschließung, der Anordnung von erforderlichen Stellplätzen im Straßenraum und/oder den fachlichen Anforderungen an die Gewässeroffenlegung entgegenstehen. Grundsätzlich werden Baumpflanzungen im Straßenraum zur Verbesserung der städtebaulichen und ökologischen Wohnumfeldqualität jedoch für sinnvoll bewertet. Geeignete Pflanzmaßnahmen sollten daher im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanungen entsprechend abgestimmt werden. Empfohlen wird die Anpflanzung von mittelgroßen, standortgerechten und stadtklimafesten Laubbäumen. Auf zu beachtende Mindestabstände und Schutzmaßnahmen zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wird vorsorglich hingewiesen (*s. auch Kapitel 5.4*).

b) Auswirkungen auf den Landschaftsplan

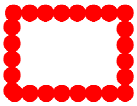
Für das Plangebiet ist ganz überwiegend das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestat-

teten Landschaft“ im Landschaftsplan festgesetzt (*s. Kapitel 3.3*). Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. In Abstimmung mit der Fachbehörde treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans (Geltungsbereich, Erhaltungsziel) für alle Flächen westlich der Straße „Am Bollholz“ sowie für die überplante Bestandsbebauung östlich der Straße Am Bollholz außer Kraft (*s. nachfolgende Abbildung*).

Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost
Ausschnitt Karte im Maßstab 1 : 2500

Änderungsbereich
6. Änderung des Bebauungsplanes III/Ub 2.2

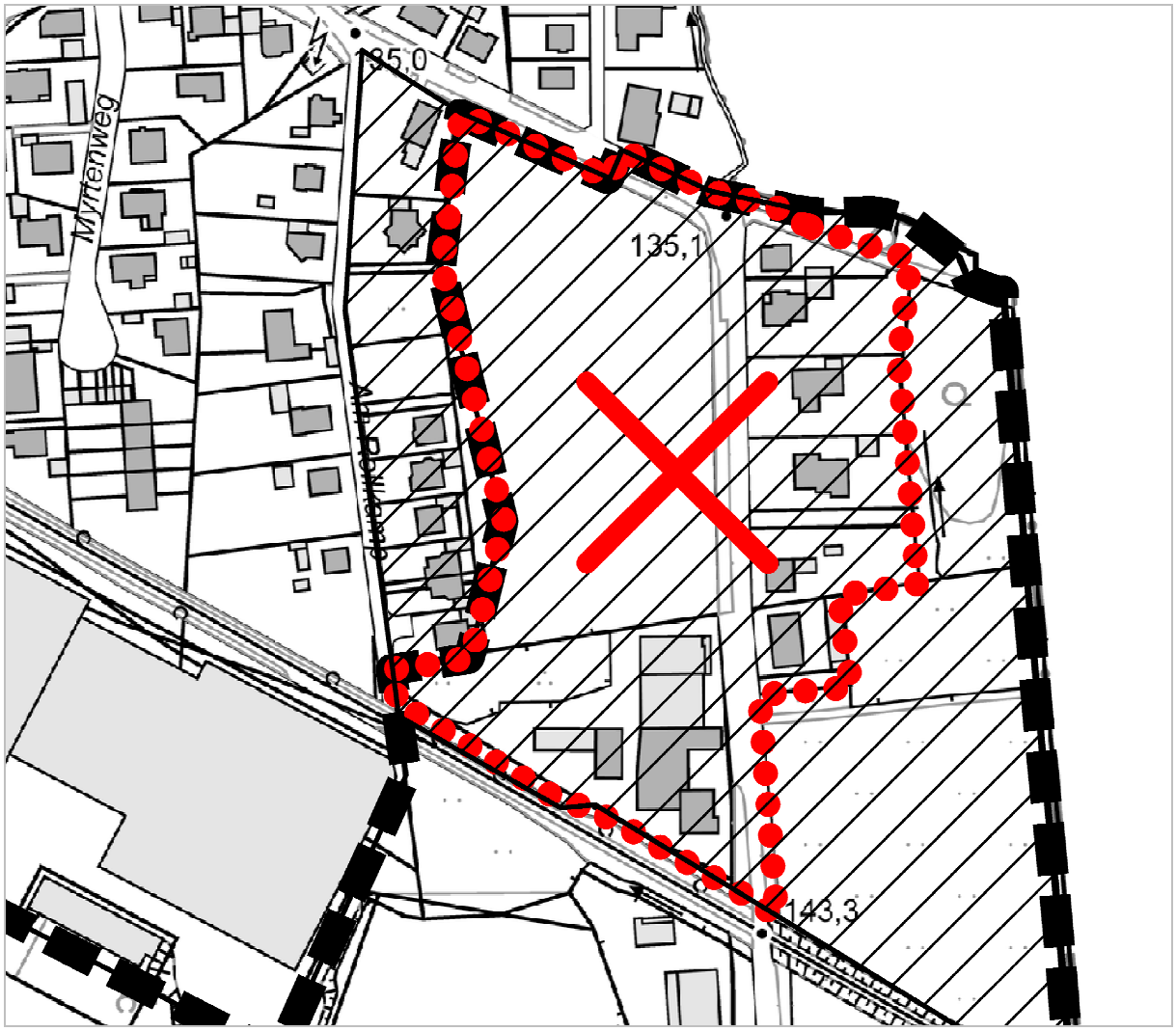
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Änderungsbereich

Mit Rechtsverbindlichkeit der Satzung aus dem
Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Flächen

Umweltamt November 2017



c) Eingriffsregelung

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 Zielen der Stadt Bielefeld entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung bilanziert und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung ausgeglichen werden.

Im Planverfahren ist unter Zugrundelegung des Bebauungsplans eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell erfolgt, in der der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wurde (*s. Umweltbericht)*. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation bzw. des geltenden Planungsrechts beträgt der Gesamtkompensationsbedarf ca. 0,21 ha. Mit Blick auf die von der Stadt Bielefeld bei vergleichbaren Planungen getroffenen Regelungen soll ein vollständiger Ausgleich des naturschutzfachlichen Defizits erfolgen. In Abstimmung mit den Fachämtern sollen folgende geeignete Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden:

- **Gewässeroffenlegung eines verrohrten Abschnitts des erfassten Nebengewässers des Sussieksbachs innerhalb des Plangebiets:**

Ziel ist es, die Fläche des offenzulegenden Gewässers inklusive eines Uferschutzstreifen zu erfassen und die Grundlage für spätere Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu schaffen. Hierfür wird das Gewässer mit seiner Böschung als Wasserfläche überlagert durch eine 10 m breite Maßnahmenfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Entwicklungsziel und hierfür erforderliche Maßnahmen werden textlich geregelt. Die Maßnahme entspricht einer anrechenbaren Kompensationsfläche von ca. 0,14 ha.

- **Externe Kompensationsmaßnahme:**
  Das verbleibende Defizit (ca. 0,07 ha) soll auf einer städtischen Sammelkompensationsfläche im Bereich des Modells Schelphof in Altenhagen nachgewiesen werden (Herstellung und dauerhafter Erhalt von naturnahem Extensivgrünland).

Die Ausgleichsflächen/-maßnahmen werden im ermittelten Umfang von öffentlicher Erschließung und Neubauflächen dem verursachten Eingriff zugeordnet. Ergänzend werden vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger zur Gewährleistung von Umsetzung/ Finanzierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Im Ergebnis kann der Gesamtkompensationsbedarf von ca. 0,21 ha in Abstimmung mit den Fachbehörden insgesamt angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden (100 %-Ausgleich).

d) Artenschutz

Im Planverfahren sind 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). Zu diesem Zweck wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung[11] eingeholt.

Der Gutachter hat die im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen durch Begehungen im April/Mai 2015 im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht. Darüber hinaus wurden das städtische Fundortkataster und weitere vorliegende Fachinformationssysteme ausgewertet und Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten zu beobachteten Vogelarten berücksichtigt. Ergänzend erfolgte aufgrund von Hinweisen aus der Nachbarschaft zum Vorkommen von Jungfröschen auf der für eine Bebauung vorgesehenen Ackerrestfläche eine weitere Begehung im Februar 2017 und eine Potenzialabschätzung für die Artengruppe der Amphibien.

Die im Plangebiet gelegenen Strukturen weisen aufgrund der Einbindung in den Siedlungsraum und der bestehenden Störeinflüsse nur eine eingeschränkte Lebensraumeignung auf. Zu erwarten sind hier eher häufig vorkommende, störungsunempfindliche „Allerweltsarten“. Potenziell geeignete Strukturen für artenschutzrechtlich relevante Arten finden sich insbesondere in den örtlichen Gärten mit Gehölzbeständen, den vorhandenen Gebäuden und den östlich erfassten Freiraumbereichen. Dagegen weist die für eine erstmalige Bebauung vorbereiteten Ackerfläche weder geeigneten Quartierstrukturen noch eine wesentliche Bedeutung für Amphibien auf. Aufgrund von Lage und Größe stellt die Ackerrestfläche gemäß Gutachten auch keinen essentiellen Habitatbestandteil für planungsrelevante Arten dar.

Nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung sind **keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen** ausschließen. Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten werden durch die Planung nicht ausgelöst. Auch kann bei Größe und Struktur des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Arten ausgeschlossen werden. Zusammenfassend wird erwartet, dass sich durch die geplante

[11] Artenschutzbeitrag, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 09/2017

städtebauliche Nachverdichtung zwischen den Straßen Am Rollkamp und Am Bollholz ein mit den umliegenden, durchgrünten Wohngebietsstrukturen vergleichbarer Lebensraum entwickeln wird. Im räumlichen Umfeld stehen zudem geeignete Ausweichmöglichkeiten ausreichend zur Verfügung. Insofern sowie angesichts der ergänzend getroffenen Regelungen zur Gewässeroffenlegung, zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie zur Sicherung des Freiraums östlich der Straße Am Bollholz ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht ausgelöst werden. Auf den Artenschutzbeitrag wird ergänzend verwiesen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Zur umfassenden Information werden daher auf dem Textblatt allgemeine Hinweise (nach BNatSchG geltende zeitliche Begrenzung von Gehölzfällungen, insektenfreundliche Beleuchtung, Amphibienschutz im Zuge von Baumaßnahmen) geführt.

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). Das Textblatt enthält einen entsprechenden Hinweis.

5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen über die Straße Am Bollholz und über den Fuß-/Radweg 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 und in ihrer heutigen Lage durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt (*s. Kapitel 5.5.2*). 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.

Die geplante Wohnbebauung löst einen zusätzlichen **Spielflächenbedarf** aus. 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.[12] 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 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 an der Bollstraße (Anlagen-Nr. 55075) ist es aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, einen weiteren Spielplatz im Plangebiet auszuweisen. Der zusätzlich entstehende Spielplatzbedarf von 432 m² soll daher mittels Abstandszahlung über die Aufwertung des o. g. Spielplatzes gedeckt werden. Mit dem Investor wird hierzu eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

[12] 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 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 und im sogenannten **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien gesammelt. Der Umweltbericht zur vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 2.2 ist als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet worden (*s. Anlage D*). Nach bisheriger Kenntnis wird erwartet, dass die mit der Änderungsplanung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

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

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplans 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 (Schall- und Geruchsgutachten, Artenschutz, Verkehrsprognose) sowie für die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen und für die Errichtung eines Bauzauns zum Amphibienschutz während der Bauphase. Darüber hinaus sind auch die Kosten für mit der Planung in Verbindung stehende Erschließungsmaßnahmen, z. B. zur Errichtung und zum Anschluss der Planstraße an die angrenzenden Straßen (ca. 180.000 €) durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Dies gilt auch für die Abstandszahlung für den aufzuwertenden Spielplatz (ca.

33.700 €) an die Stadt. Entsprechende Regelungen werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten für die Entwässerung. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebiets 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 jährliche 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 rd. 26 zusätzlichen Kindern ca. 13.000 €/Jahr).

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	**Flächen in ha***
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit GRZ 0,3, davon	
- Neubauflächen (WA1, WA2, WA3)	1,18
- Bestandsüberplanung (WA4, WA5)	1,29
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, davon	
- Neubauflächen (MI1) mit GRZ 0,3	0,13
- Bestandsüberplanung (MI2) mit GRZ 0,6	0,60
Öffentliche Verkehrsflächen, davon	
- Erschließungsstraßen, Bestand	0,45
- Planstraße	0,15
- Wirtschaftsweg	0,02
- Stellplätze	0,01
Privater Wirtschaftsweg, Bestand	0,02
Grünflächen, davon	
- privat	0,07
- öffentlich	0,02
Maßnahmenfläche naturnaher Gewässerausbau BauGB	0,15
Sonstige Wasserflächen/Sussieksbach	0,01
Wald	0,25
Landwirtschaft	1,44
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**ca. 5,7**

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

9. Verfahrensablauf

Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 03.11.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 19.01.2016 in der Grundschule Ubbedissen sowie durch die Möglichkeit vom 11.01. – 29.01.2016 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 01.12.2015 um Stellungnahme bis zum 19.01.2016 gebeten.

Über die eingegangenen Stellungnahmen ist in den Sitzungen der Bezirksvertretung Stieghorst am 07.09.2017 bzw. im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 19.09.2017 beraten sowie die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 27.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2017 um Stellungnahme bis zum 18.12.2017 gebeten.

Bielefeld, im März 2018

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück