

## Anlage

**B**

### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln)**

#### **Allgemeine Ziele und Zwecke**

(Planungsstand: März 2019)

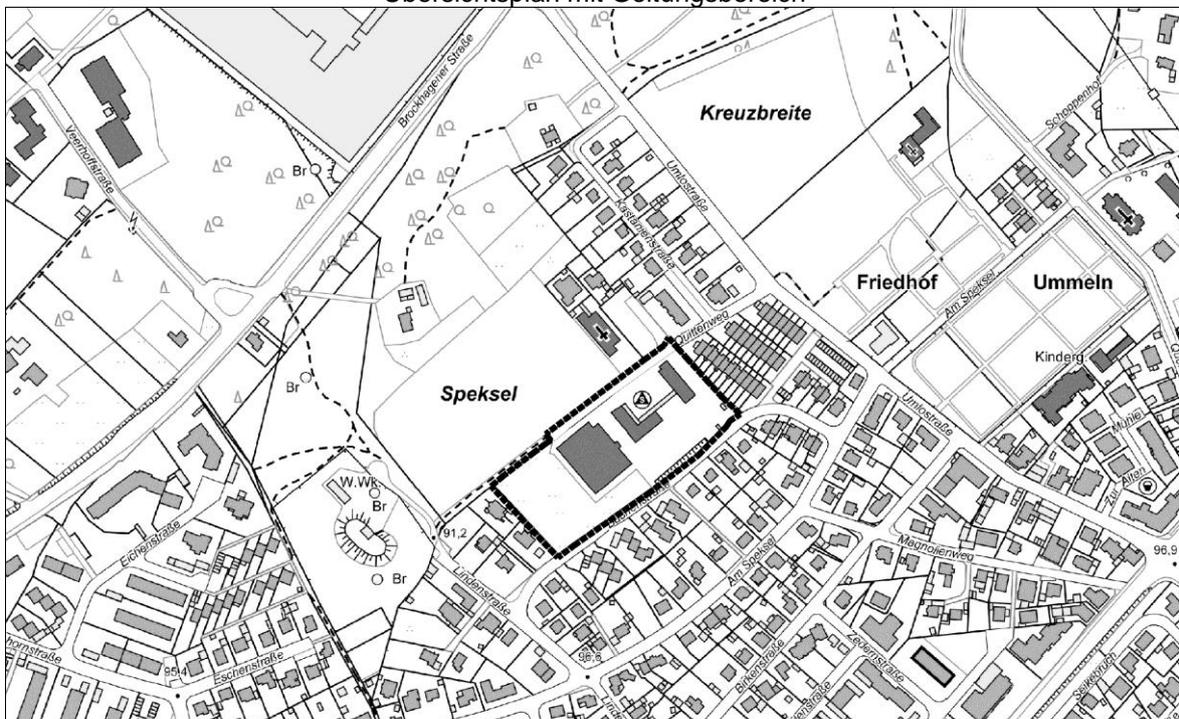
## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1

### „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln)

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf  
März 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

**B1: Allgemeine Ziele und Zwecke zur 4. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln)**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
  - 5.1 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Verkehr und Erschließung
  - 5.3 Immissionsschutz
  - 5.4 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
  - 5.5 Denkmalschutz
  - 5.6 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
  - 5.7 Gemeinbedarf
- 6. Belange des Umweltschutzes**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 6.3 Artenschutz
  - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
  - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
  - 6.7 Baumschutz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
  - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
  - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
  - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

## 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) soll die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) für das Gelände südlich des Quittenweges und nördlich der Buchenstraße eingeleitet werden.

Die bestehende, sanierungsbedürftige Sporthalle der Grundschule Ummeln soll perspektivisch nicht mehr genutzt und abgerissen werden. Die planerische Absicht der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 besteht nunmehr darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Dreifachsporthalle westlich der bestehenden Sporthalle zu schaffen.

Nach der Fertigstellung soll die sanierungsbedürftige Halle abgerissen werden, wodurch ein durchgehender Sportbetrieb gewährleistet ist.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erforderlich.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet der 4. Änderung des Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) liegt im Stadtteil Ummeln im Stadtbezirk Brackwede. Das Plangebiet wird im Norden zum einen durch den Quittenweg und zum anderen durch landwirtschaftliche Flächen der Speckselheide und im Süden durch die Buchenstraße begrenzt. Östlich und westlich begrenzt Wohnbebauung das Plangebiet. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 3008 und tlw. 3477, Flur 37 der Gemarkung Ummeln mit einer Fläche von ca. 1,75 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs fällt das Gelände von Nordosten in Richtung Südwesten um ca. 2,5m ab.

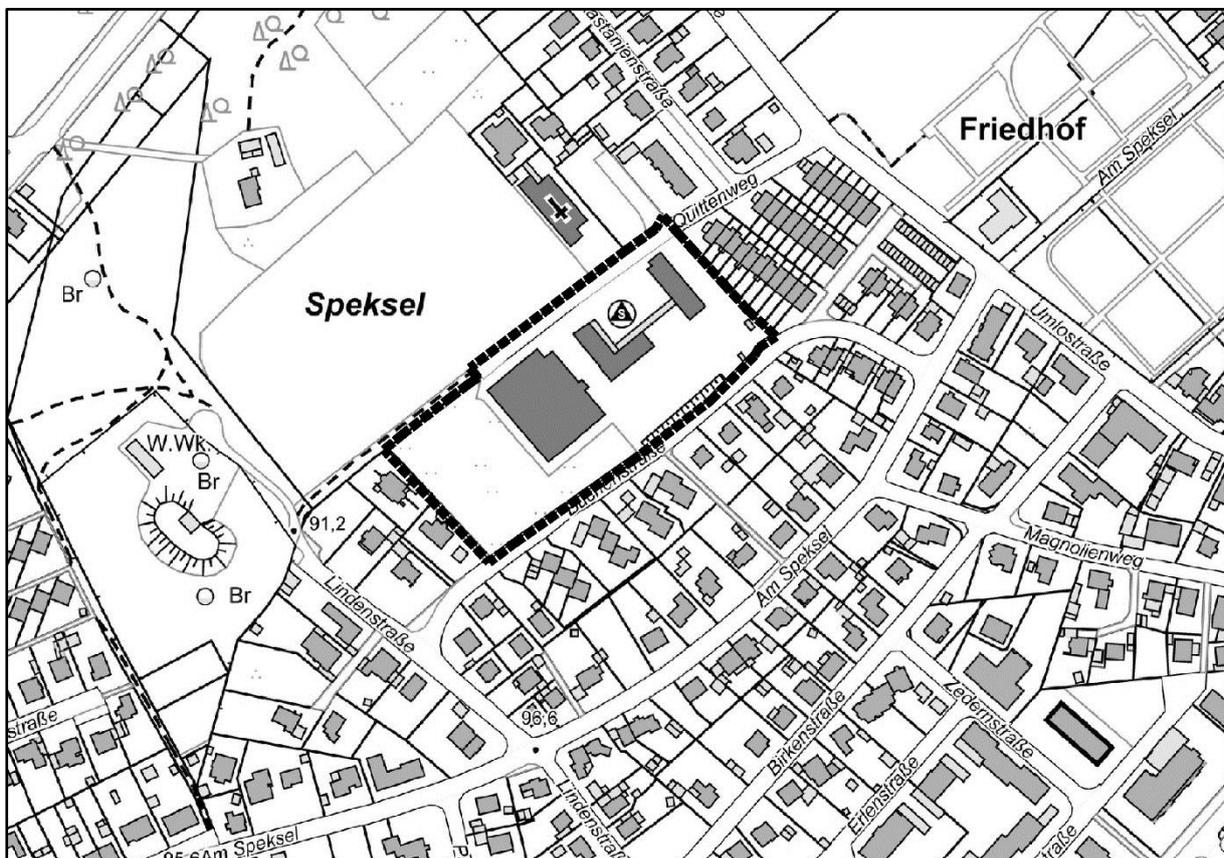


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

Das Plangebiet ist durch Gebäude der Grundschule Ummeln, sowie die dazugehörigen Hof- und Freiflächen geprägt.

Im östlichen Teil befindet sich das zweigeschossige Hauptgebäude mit Satteldach in L-Form. Das Nebengebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach ist durch einen überdachten Weg mit dem Hauptgebäude verbunden ist. Zwischen den Gebäuden befindet sich der Schulhof. Westlich davon befindet sich die Sporthalle, daran angrenzend eine Grünfläche. Bäume befinden sich entlang der südlichen Plangebietsgrenzen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind ca. 20 Stellplätze vorhanden.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Wohnnutzungen in Form von ein bis zwei geschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach geprägt. Nordöstlich angrenzend befinden sich Reihenhäuser.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich zum einem die Gebäude der evangelischen, freikirchlichen Bibelgemeinde Ummeln und zum anderen landwirtschaftliche Flächen der Speckselheide. Weitere Stellplätze befinden sich auf einer Stellplatzanlage nördlich des Geltungsbereiches.

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: <http://www.bielefeld01.de/geodaten2/> | eigene Überarbeitung), o.M.

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### Regionalplan:

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan | eigene Überarbeitung o.M

#### Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Schule und Sporthalle dar.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches ist der Flächennutzungsplan östlich als Wohnbaufläche und nördlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich nicht als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, kann die Entwicklung des Bebauungsplanes trotz dieser geringfügigen Abweichung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

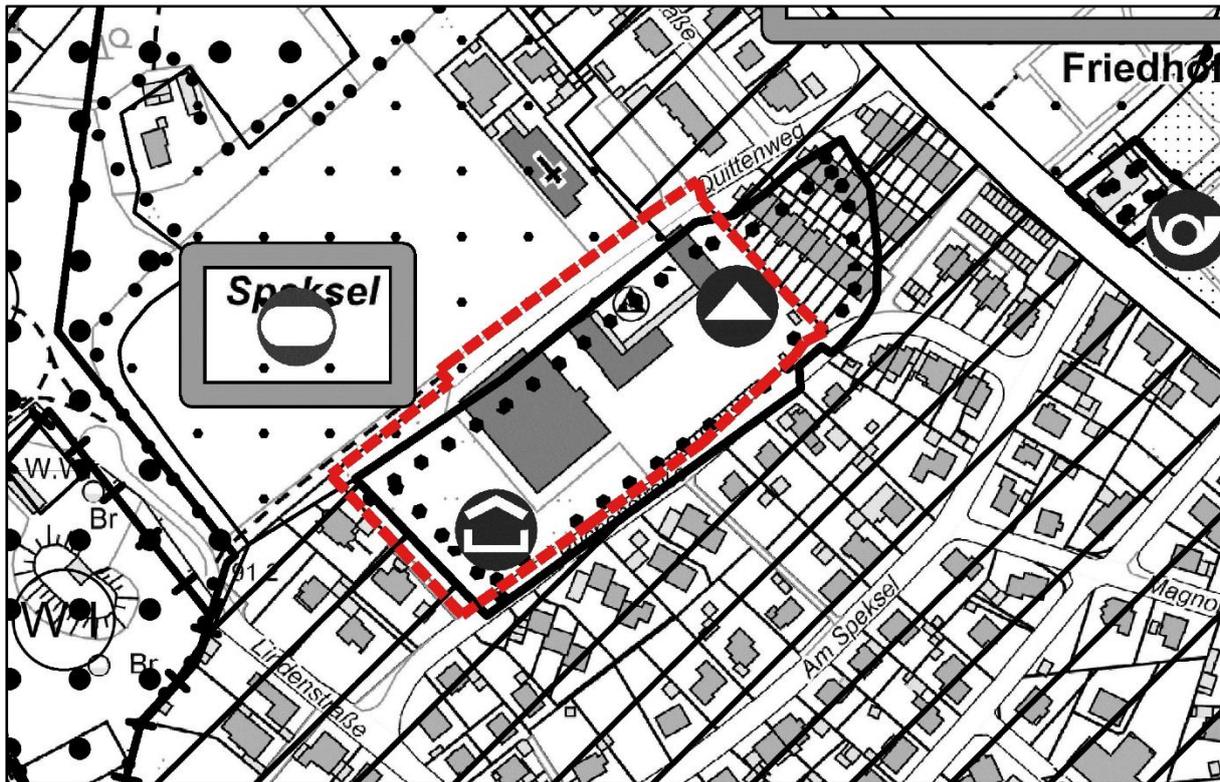


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) | eigene Überarbeitung o.M

#### Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

#### Bebauungspläne:

Für den östlichen Teil des Plangebietes gilt der seit 1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/U2b.1, für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden ist. Der Bebauungsplan setzt den Teil des Plangebietes der 4. Änderung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches gilt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 (BauNVO 1990). Die 3. Änderung setzt die Flächen zum einen als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule gemäß § 9 (1) 5 BauGB und zum anderen als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche und Spielplatz gemäß § 9 (1) 15 BauGB fest.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB notwendig.

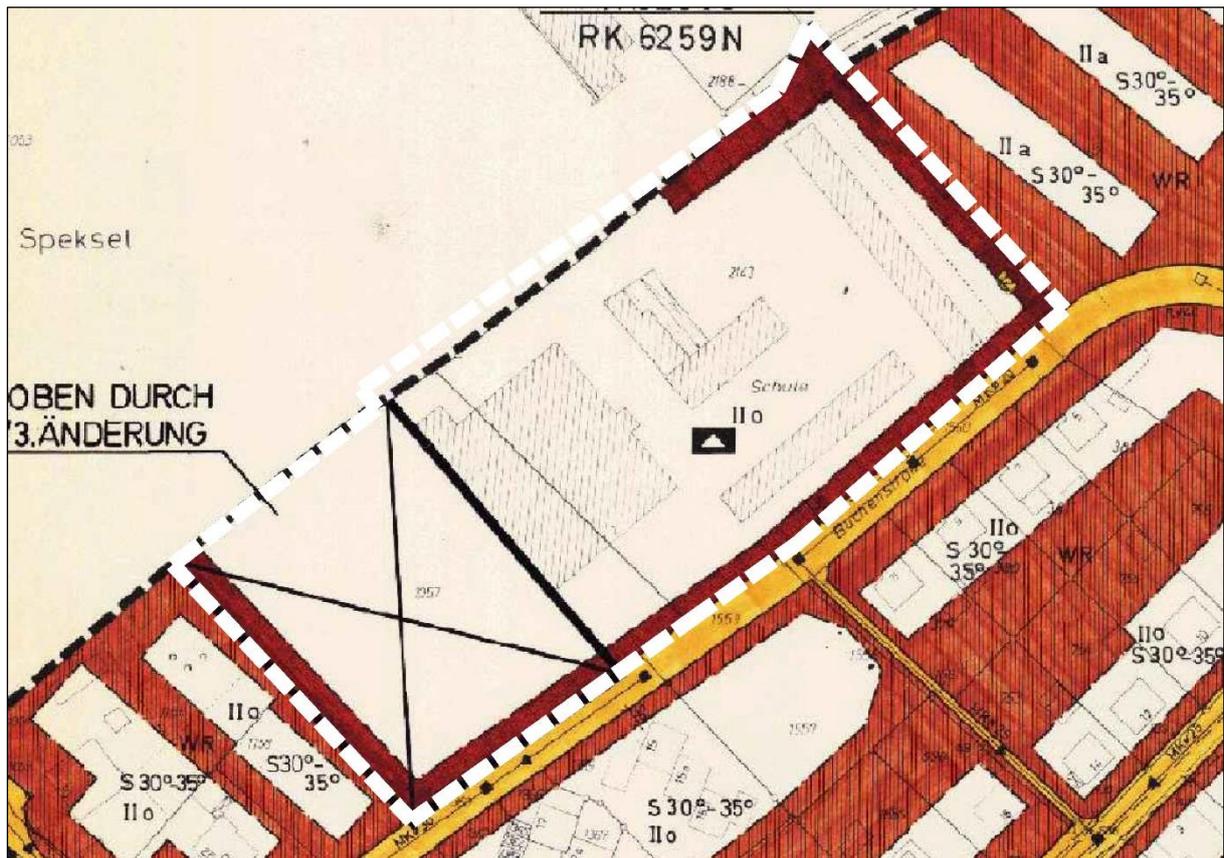


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. I/U2b.1 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.



Abbildung 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. I/U2b.1 (3. Änderung) (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

#### **4. Planungsziele und Plankonzept**

Das Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Dreifachsporthalle auf dem Schulgelände der Grundschule Ummeln zu schaffen.

Dabei soll im Verlauf der Realisierung eine neue Sporthalle westlich der bestehenden Sporthalle errichtet werden und anschließend die sanierungsbedürftige Sporthalle abgerissen werden. Eine durchgängige Sporthallennutzung kann somit gewährleistet werden. Perspektivisch sollen ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten für die Schule ermöglicht werden.

Die beiden Bestandsgebäude und der dazugehörige Schulhof im östlichen Teil des Geltungsbereiches bleiben in Form und Funktion erhalten. Lediglich im Südosten ist eine Erweiterung der Bestandsgebäude geplant. Diese Erweiterung befindet sich derzeit im Bau.

Der angestrebte Neubau der Sporthalle steht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### **5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**

##### **5.1. Maß der baulichen Nutzung**

Für die neue Sporthalle wird eine maximale Gebäudehöhe von 114,00 m über NHN festgesetzt. Das entspricht bei dem vorhandenen Gelände in diesem Bereich einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10,5 m.

Für Hauptgebäude der Grundschule Ummeln und den geplanten Anbau wird eine maximale Gebäudehöhe von 115,00 m über NHN festgesetzt.

Das entspricht bei dem vorhandenen Gelände in diesem Bereich einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 11,0 m.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 2,0 m.

Die maximalen Gebäudehöhen sind an den umgebenden Bestandsgebäude orientiert, wodurch sich der Neubau in die Umgebung einfügt.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe kann für Bauten, die - wie hier Sporthallen - höhere Geschosse als Normalgeschosse in Wohn- und Bürobauten aufweisen, die Höhe eindeutig bestimmt werden.

Im gesamten Baufeld wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen von über 50m zu ermöglichen.

Durch eine flächenhafte Ausweisung des Baufensters sollen einerseits der Bestand planungsrechtlich gesichert und der Baumbestand entlang der Plangebietsgrenze weitestgehend erhalten werden und andererseits der geplante Neubau der Sporthalle sowie perspektivische Erweiterungen ermöglicht werden.

##### **5.2. Verkehr und Erschließung**

###### Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über den Quittenweg, nördlich des Geltungsbereiches, als auch über die Buchenstraße im Süden.

#### Ruhender Verkehr:

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich ca. 20 Stellplätze im Plangebiet. Durch den Neubau der Sporthalle entsteht kein weiterer Stellplatzbedarf. Die Zufahrt erfolgt über den Quittenweg.

#### Öffentlicher Personennahverkehr:

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Schulbushaltestelle. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt über die Haltestelle Magnolienweg in einer Entfernung von etwa 250m. Über die Buslinien 28 und 87 besteht eine direkte Verbindung zur Innenstadt der Stadt Bielefeld.

#### Fußgänger und Radfahrer:

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind nicht betroffen.

### **5.3. Immissionsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung sind aufgrund der geplanten Festsetzungen, sowie der umgebenden Nutzungen, keine Immissionskonflikte zu erwarten.

### **5.4. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft**

#### Versorgung:

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll das Plangebiet an das umliegende Bestandsnetz an der Buchenstraße angebunden werden.

#### Entwässerungssystem:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit und zukünftig über die Buchenstraße in eine Mischwasserkanalisation.

### **5.5. Denkmalschutz**

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

### **5.6. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds**

Im Rahmen der Realisierung ist der Neubau einer Dreifachsporthalle am Standort der Grundschule Ummeln geplant. An der Bestandsituation sind, bis auf den Abriss der ehemaligen Sporthalle, keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Somit sind keine negativen Einflüsse auf das umgebende Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Weiter sollen diese der Bestandssituation angemessen Rechnung tragen. Dazu sollen Vorgaben zur Dachform und Dachneigung sowie zu Dachaufbauten getroffen werden.

Innerhalb der Fläche für den Geltungsbereich mit der Zweckbestimmung Sporthalle sind Hauptgebäude mit Flachdach 0°-5° Dachneigung sowie Hauptgebäude mit Pultdach 5°-10° Dachneigung zulässig.

Für Dachaufbauten, wie z. B. für Lüftungs- und Photovoltaikanlagen, wird als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m ermöglicht.

## **5.7. Gemeinbedarf**

Es ist beabsichtigt, die Fläche des Geltungsbereiches zwischen der Buchenstraße und dem Quittenweg als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 5 BauGB festzusetzen. Die östliche Fläche mit der Zweckbestimmung Schule und die westliche Fläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle.

## **6. Belange des Umweltschutzes**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Die 4. Änderung Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

### **6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die 4. Änderung Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### **6.3 Artenschutz**

Im Rahmen der 4. Änderung Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) soll eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

### **6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich in weiten Teilen um bereits baulich genutzte / versiegelte Flächen. Für den Neubau der Sporthalle ist die Inanspruchnahme von bislang un bebauten Flächen notwendig. Für einen Teilbereich dieser Fläche sieht die 3. Änderung des Bebauungsplanes jedoch bereits einen überbaubaren Bereich vor.

Im Rahmen der Gesamtabwägung werden daher die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Gemeinbedarfes zurückgestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines WSG IIIA festgesetzten Wasserschutzgebietes. Die geplanten Festsetzungen haben keinen negativen Einfluss auf das WSG IIIA. Es liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes und es befindet sich kein Gewässer in der Nähe.

### **6.5 Altlasten und Kampfmittel**

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

## 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld als mäßig klimaempfindlich ausgewiesen, somit sind derzeit keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

## 6.7 Baumschutz

Aufgrund des Baumbestandes entlang der südlichen Plangebietsgrenzen wird das Baufenster mit einem größeren Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um den Bestand weitestgehend erhalten zu können.

## 7. Umsetzung der Bauleitplanung

### 7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

### 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet: Gesamt:	ca. 1,75 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,11 ha
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 1,64 ha

Vorhandene Wohneinheiten: 0

Geplante Wohneinheiten: 0

### 7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Bebauungsplanänderung beruht auf einer Initiative der Stadt Bielefeld zur Errichtung einer neuen Sporthalle für die Grundschule Ummeln. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung und erforderlicher Fachgutachten.

### 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die 4. Änderung sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 sowie dessen 3. Änderung innerhalb des Änderungsbereiches ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

### 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan der Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) für das Gebiet nördlich der Buchenstraße und südlich des Quittenweges, geändert werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und

Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Mit Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes des Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln) treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

Bielefeld, im März 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.41

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: [info@hempel-tacke.de](mailto:info@hempel-tacke.de)