

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	23.10.2008	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	04.11.2008	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	20.11.2008	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.02 "Am Wiesenbad" für das Gebiet südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Fachhochschule, nördlich des Wiesenbades und östlich der Agentur für Arbeit im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

**- Stadtbezirk Mitte -**

**Beschluss über Stellungnahmen**

**Satzungsbeschluss**

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte 06.09.07 - TOP 11 - Drucksache 2009/4094

USTA 18.09.07 Top 13 – Drucksache 2009/4068

Entwurfsbeschluss: BV Mitte 03.04.2008, TOP 11, Drucksache Nr. 2009/4996

UStA: 15.04.2008, TOP 25, Drucksache Nr. 2009/4996

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stellungnahmen von Stadtwerke Bielefeld GmbH (1.1)  
(1.2)  
(1.3)  
moBiel GmbH (2)  
werden gemäß Vorlage berücksichtigt.
2. Die Stellungnahmen von Polizeipräsidium Bielefeld (3.1)  
(3.2)  
(3.3)  
werden gemäß Vorlage nicht berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.02 "Am Wiesenbad" werden beschlossen.
4. Der Bebauungsplan III/3/48.02 "Am Wiesenbad" wird für das Gebiet südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Fachhochschule, nördlich des Wiesenbades und östlich der Agentur für Arbeit mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen. Für die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist die im Bebauungsplan eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2007, nach vorheriger Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 06.09.2007, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.02 beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als ein sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. In diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13 a (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB am 29.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darüber informiert, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Des Weiteren wurde bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.10.2007 bis 12.10.2007 zur Planung äußern kann und dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Auf dieser Grundlage wurde für den nächsten Verfahrensschritt der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet. Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat dann in seiner Sitzung am 15.04.2008, nach vorheriger Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 03.04.2008 den Entwurfsbeschluss sowie den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage) für den Bebauungsplan Nr. III/3/48.02 "Am Wiesenbad" gefasst.

Hierbei wurde auch beschlossen, dass die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche und kulturelle Nutzungen zu streichen ist.

Zudem wurde beschlossen, dass diese Anlagen für kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein sollen und im Antragsfalle die politischen Gremien zu beteiligen sind.

Weiterhin wurde beschlossen, dass bei Einfriedungen und zur Abschirmung von Müllbehältern der Begriff ungeschnittene Laubholzhecken zu streichen ist.

### **Stellungnahmen**

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/3/48.02 "Am Wiesenbad" mit Text und Begründung und schalltechnischem Gutachten hat vom 16. Mai bis 16. Juni 2008 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgen vom 29.04.2008 bis 11.06.2008. In diesem Rahmen wurde von Bürgerinnen und Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan in Teilen geändert bzw. ergänzt (siehe Änderungsvorschläge der Verwaltung, Seiten 11 – 12)

Durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher kann gemäß § 4 BauGB von einer erneuten Auslegung abgesehen werden.

Stattdessen wurde den Betroffenen - dies ist hier nur der von den Änderungen berührte Grundstückseigentümer - Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen sind zusammen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung auf den Seiten 9 – 10 wiedergegeben.

### Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. III/3/48.02 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung dieser innenstadtnahen Flächen geschaffen.

Planungsziel ist neben der Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO, die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche mit Wegeverbindungen östlich der Agentur für Arbeit sowie einer öffentlichen Stellplatzanlage am Wiesenbad.

Für das Mischgebiet werden gemäß § 6 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke festgesetzt.

Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen sein.

Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (u. a. auch Anlagen mit Sexdarbietungen) und Anlagen für kirchliche Zwecke.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.02 dient der Wiedernutzbarmachung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB als ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden; auf die Umweltprüfung kann verzichtet werden, ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt in seiner wirksamen Fassung den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes im Westen als Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung „Verwaltung“, im Osten als Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung

„Schule“ sowie in der Mitte als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung soll hier die Darstellung einer Grünfläche im Westen, einer Grünfläche – Zweckbestimmung Stellplatzanlage (dem Wiesenbad zugeordnet) im Osten und einer dazwischen liegenden Gemischten Baufläche sein.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.02 „Am Wiesenbad“ werden für den betroffenen Teilbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/48.00 „Arbeitsamt“ ersetzt. Dieser sieht hier eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ und eine „öffentliche Grünfläche“ vor. Durch den Verzicht der Agentur für Arbeit auf den 2. Bauabschnitt sind diese Festsetzungen nicht mehr erforderlich. Die Erweiterungsflächen sind als öffentliche Grünfläche gestaltet. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche werden heute teilweise als Parkplatz genutzt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Inhaltsangabe der Beschlussvorlage****Seite****Begründung zum Beschlussvorschlag**

3 - 4

**Anlage 1****Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/3/48.02 "Am Wiesenbad"**

Nutzungsplan

8

Abwägung der Stellungnahmen

9 - 10

Änderungsvorschläge der Verwaltung

11 - 12

**Anlage 2****Bebauungsplan (Satzung) Nr. III/3/48.02 "Am Wiesenbad"**

Nutzungsplan

14

Angabe der Rechtsgrundlagen

15

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise  
und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

16 - 25

**Begründung zum Bebauungsplan (Satzung)**

1.	Allgemeines	26
2.	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	26
3.	Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	27
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung und Landesplanung	27
3.2	Bisheriges Planungsrecht	27
4.	Planung und Abwägung	30
4.1	Planungskonzept	30
4.1.1	Belange der Wirtschaft und des Wohnens/Art der baulichen Nutzung	30
4.1.2	Belange des Ortsbildes	30
4.1.2.1	Maß der baulichen Nutzung	30
4.1.2.2	Bauliche Gestaltung	31
4.1.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	31
4.1.3	Belange der Freizeit und Erholung	31
4.1.3.1	Wiesenbad	31
4.1.3.2	Grünfläche	31
4.1.4	Belange des Verkehrs	32
4.1.4.1	Verkehrsflächen	32
4.1.4.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	32
4.1.5	Belange des Gemeinbedarfes	32
4.1.6	Belange der Ver- und Entsorgung	32
4.1.6.1	Energie- und Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung	32
4.1.6.2	Niederschlagswasser	33
4.1.6.3	Abfallentsorgung	33
4.1.7	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	33
4.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der	

	Landschaftspflege	33
4.2.1	Belange des Boden-, Grundwasser und Abwasserschutzes	34
4.2.2	Altstandorte	34
4.2.3	Belanges des Immissionsschutzes	34 - 36
4.2.4	Belange des Stadtklimas	36
4.2.5	Luftreinhaltung	36
5.	Bodenordnung	37
6.	Erschließungsanlagen	37
7.	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	37
8.	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	37
9.	Kosten	37