

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	16.06.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2009	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	16.06.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 "Am Niedermühlenhof" für den Bereich südlich des Grünzuges an der Ravensberger Straße, westlich der bebauten Flächen an der Oststraße, nördlich der Straße Am Niedermühlenhof (einschließlich) und östlich des Fuß- und Radweges zur Ravensberger Straße im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Mitte -
Beschluss über Stellungnahmen zum 1. u. 2. Entwurf des Bebauungsplanes Satzungsbeschluss**

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

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte 06.09.07, UStA 18.09.07, Drucks.-Nr. 4094
 Informationsvorlage des ISB zur künftigen Nutzung; Betriebsausschuss ISB 04.12.07, Schul- und Sportausschuss 04.12.07, BV-Mitte 06.12.07, UStA 11.12.07, Sozial- und Gesundheitsausschuss 15.01.08
 Entwurfsbeschluss: BV Mitte 05.06.08, TOP 12, UStA 17.06.08, TOP 22, Drucks.-Nr. 5368
 2. Entwurfsbeschluss: Dringlichkeitsbeschluss 23.04.09, BV Mitte 28.05.09, UStA 16.06.09, Drucks.-Nr. 6848.

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage A aufgeführten Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung werden aufgrund der in den Stellungnahmen der Verwaltung genannten Sachverhalte nicht berücksichtigt.
2. Die Stellungnahme des Bürgers, lfd. Nr. 1 zum 1. Entwurf wird gemäß Vorlage zurückgewiesen.
3. Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Bielefeld zum 1. Entwurf, lfd. Nr. 1, wird zurückgewiesen.
4. Den Stellungnahmen der Deutschen Telekom, lfd. Nr. 2 und der Stadtwerke Bielefeld lfd. Nr. 3, zum 1. Entwurf, wird stattgegeben.
5. Die Stellungnahmen zur Offenlage des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes werden gemäß Vorlage zurückgewiesen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

6. Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes, lfd. Nr. 1 wird stattgegeben.
7. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung werden entsprechend der Anlage K der Vorlage beschlossen.
8. Der Bebauungsplan Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ für den Bereich südlich des Grünzuges an der Ravensberger Straße, westlich der bebauten Flächen an der Oststraße, nördlich der Straße Am Niedermühlenhof (einschließlich) und östlich des Fuß- und Radweges zur Ravensberger Straße wird mit den textlichen Festsetzungen gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
9. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.
10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach dem derzeitigen Stand der Grundstücksverhandlungen sollen aus der städt. Parzelle 644 die für die Bauvorhaben erforderlichen Teilflächen an die jeweiligen Investoren verkauft werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, die nicht mehr erforderlichen Verkehrsflächen der Straße Am Niedermühlenhof, die im B-Plan-Entwurf als Vorgartenfläche dargestellt sind, an die Freie Scholle zu veräußern.

Es ist vorgesehen, dass der TSVE (Errichtung der Dreifach-Sporthalle) auch das westlich angrenzende im B-Planentwurf als private Parkplatzfläche vorgesehene Gelände erwirbt. Auf dem Parkplatzgrundstück werden sowohl für das Bauvorhaben des Vereins als auch für das benachbarte Schulbauprojekt die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze und die erforderlichen Zufahrts- und Leitungsrechte baurechtlich bzw. dinglich abgesichert.

Im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchung entstehen Kosten für gutachterliche Tätigkeiten. Laut Umweltamt sollen auf der Fläche orientierende Untersuchungen auf Altlasten durchgeführt werden. Bei Sportplätzen aus den 50er- und 60er-Jahren wurden auch Schlacken als Drainschicht eingesetzt. Da diese im Zuge des Neubaus entfernt werden, ist dabei eine abfalltechnische Bewertung vorzunehmen. Die Grundstücksflächen sollen den Investoren altlastenfrei übertragen werden. Die Kosten für die orientierende Untersuchung und ggf. für eine erforderliche Entsorgung werden aus dem Verkaufserlös für die Fläche durch den ISB übernommen.

Die Herstellung der privaten Stellplatzanlage und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz - mit Zufahrtsrampe werden durch das Amt für Verkehr koordiniert.

Die Kosten für den öffentlichen Parkplatz mit Zufahrtsrampe (ca. 100.000 €) werden über das Amt für Verkehr abgedeckt. Hinzu kommen Kosten aufgrund der Anforderungen zu versickerungsfähigem Oberflächenbelag und zur Begrünung des öffentlichen Parkplatzes (Baumpflanzungen von ca. 3.100 € Ggf. auch Kosten für erf. Maßnahmen zur Förderung des Wurzelwachstums in Höhe von ca. 10.000 €). Die Kosten für die Herstellung der privaten Stellplatzanlage sollen aus dem Verkaufserlös für die Fläche durch den ISB übernommen werden. Zudem sind die Kosten für die Grünunterhaltung auf dem öffentlichen Parkplatz in Höhe von ca. 400 €/Jahr im Haushalt des Umweltbetriebes zu berücksichtigen.

Die Investoren werden vertraglich auf anteilige Beteiligungen an den Kosten zur Herstellung und Unterhaltung der erforderlichen Anlagen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers, inklusive der Leitungen durch die öffentliche Grünfläche und deren Anschluss an die Verrohrung der Weser-Lutter, verpflichtet.

Weitere Kosten für Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wie der Ausbau des Fuß- und Radweges, sollen soweit wie möglich durch die Erhebung von Beiträgen nach § 127 BauGB abgedeckt werden.

Die im Norden und Westen des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche ist gestalterisch an den öffentlichen Grünzug anzupassen. Hierdurch werden Kosten von ca. 25.000 € entstehen. Diese Kosten werden aus dem Verkaufserlös für die Fläche durch den ISB übernommen.

Das Schul- und Sportamt beabsichtigt, die Vereinshalle auch für den Schulsport zu nutzen. Die Kosten für die Nutzung der Vereinssporthalle zu Schulsportzwecken sind vom Schul- und Sportamt in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen, ebenso die Kosten für den Betrieb der Schule Möllerstift.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

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/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als ein sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Dieses Verfahren wurde gewählt, da keine Vorhaben zugelassen werden sollen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen und die zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche) kleiner als 2,0 ha ist. Zudem bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes). Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf daher gem. §13 a Abs. 2, Nr.1 i.V. mit §13 Abs.3, Satz 1 BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung, die Umweltbelange sind in der Begründung zu behandeln und in die Abwägung einzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13 a (3) i.V.m. § 2 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 der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung wurde eine Stellungnahme durch einen Bürger eingereicht, in welcher dieser sich gegen eine Änderung des Bebauungsplanes und für eine Sanierung der Kleinspielfelder ausspricht.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.2008, nach vorheriger Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 05.06.2008, den Bebauungsplan

Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ als Entwurf beschlossen. Der Bebauungsplan hat daraufhin in der Zeit vom 18.07.08 bis 25.08.08 öffentlich ausgelegen.

Es ergab sich die Notwendigkeit, den Plan erneut auszulegen (2. Entwurf).

Für den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss ist der Bebauungsplan Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ im Wege der Dringlichkeit durch den Oberbürgermeister und den Ausschussvorsitzenden am 23.04.09 gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB erneut als Entwurf (2. Entwurf) beschlossen worden. Weiterhin ist beschlossen worden, dass der Entwurf für die Dauer von zwei Wochen offengelegt wird und dass Stellungnahmen **nur** zu den gegenüber der ersten Offenlegung geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der Beschluss wurde am 27.04.09 öffentlich bekannt gemacht. Der 2. Entwurf hat daraufhin in der Zeit vom 06. bis 20.05.09 öffentlich ausgelegen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich nicht auf die gegenüber der 1. Offenlage geänderten oder ergänzten Teile.

Planungsziele

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der ehemaligen Tennis- und Basketballanlage an der Ravensberger Straße geschaffen werden. Vorgesehen ist hier die Errichtung einer Dreifach-Turnhalle durch den TSVE 1860 Bielefeld e.V. und eines Schulgebäudes für Menschen mit Behinderung durch bzw. für die Schule am Möllerstift gGmbH (ehemals Lebenshilfe e.V.).

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte südlich des Spielplatzes am Grünzug an der Ravensberger Straße und nördlich der Wohnbebauung zwischen der Spindelstraße und der Straße Am Niedermühlenhof. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Der TSVE 1890 Bielefeld ist schon seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Standort für die Errichtung einer 3-fach-Turnhalle. Nach Prüfung verschiedener Standorte im Stadtgebiet durch das Sportamt hat sich der Standort nördlich der Straße "Am Niedermühlenhof" als besonders geeignet herausgestellt. Die Nutzung der dort vorhandenen Kleinspielfelder durch die Schulen wurde Ende 2005 aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfes der Anlagen eingestellt, die Flächen liegen seither ungenutzt brach. Nach Auskunft des Amtes für Schule und städt. Kinder- und Jugendhilfeeinrichtungen besteht z. Zt. keine finanzielle bzw. zeitliche Perspektive zur Wiederherstellung dieser Kleinspielfelder zur Nutzung durch die benachbarten Schulen. Die Überplanung des Geländes zwecks Errichtung einer Sporthalle, die von den Schulen mitgenutzt werden kann, wird deshalb als begrüßenswerte Alternative beurteilt.

Der TSVE 1890 Bielefeld ist ausdrücklich bereit, die Sportstätten den beiden in der Nähe befindlichen Gymnasien zur Verfügung zu stellen. Hierdurch kann in gewisser Weise eine Kompensation der wegfallenden Kleinspielfelder erfolgen sowie ein bestehender Fehlbedarf an Sporthallen für den Schulsport für diesen Bereich reduziert werden. Aus heutiger Sicht kann das Amt für Schule in Abstimmung mit der Bezirksregierung als Schulaufsicht einen schulischen Bedarf für mindestens eine Übungseinheit der geplanten Dreifachhalle anerkennen (das entspricht einer Einfachturnhalle).

Für die Schule am Möllerstift gGmbH (ehemals Lebenshilfe für geistig Behinderte e.V.), die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen aus dem Jahr 1995 für die Stadt Bielefeld die schulische Versorgung geistig behinderter Kinder und Jugendlicher sicherstellt, wird ebenfalls schon seit längerer Zeit ein geeigneter Standort zur Errichtung einer weiteren Schule für Menschen mit Behinderungen innerhalb des Stadtgebietes gesucht, weil die Schülerzahlen steigen und das Raumangebot am Schulstandort in Brackwede zu knapp wird.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der umgebenden Strukturen entlang des Grünzuges an der Ravensberger Straße, die u. a. durch die Konzentration von schulischen Einrichtungen geprägt wird sowie der gegebenen Verfügbarkeit der Flächen, soll die schulische Einrichtung an dem Standort der nicht mehr nutzbaren Sportanlagen angesiedelt werden.

Änderung des Bebauungsplanes

Der z. Zt. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/10.01 setzt für den neu zu überplanenden Bereich eine öffentliche Grünfläche - mit Spielfeldern, Sprunganlagen, einer Laufbahn und ein Toilettengebäude - fest. Durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ wird die für die geplanten Nutzungen benötigte Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Anlagen für und sportliche Zwecke festgesetzt.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 "Am Niedermühlenhof" werden für den betroffenen Teilbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/10.01 ersetzt.

Anpassung des Flächennutzungsplanes

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wird ein neuer § 13 a in das Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt, der die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung regelt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, können nach § 13 a (2) Nr.2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. III/3/10.02 "Am Niedermühlenhof" " rechtsverbindlich geworden ist, soll der Flächennutzungsplan für den Bereich nördlich der Straße Am Niedermühlenhof, südlich des Grünzuges Ravensberger Straße im Wege der Berichtigung angepasst werden (siehe Teil P der Anlagen zur Beschlussvorlage).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt in seiner wirksamen Fassung den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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 „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle sein.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

- A** Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Zielen und Zwecke der Planung
- B** 1. Entwurf des Nutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. III/3/10.02
- C** Textliche Festsetzungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02
- D** Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf
- E** Abwägung der Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung zum 1. Entwurf
- F** Erläuterung zur 2. Offenlage
- G** 2. Entwurf des Nutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. III/3/10.02
- H** Textliche Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02
- I** Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf
- J** Abwägung der Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung zum 2. Entwurf
- K** Änderungsvorschläge der Verwaltung
- L** Nutzungsplan zum Bebauungsplan Nr. III/3/10.02 – Satzung -
- M** Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. III/3/10.02 – Satzung -
- N** Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/3/10.02 – Satzung -
- O** Zusammenfassende schalltechnische Untersuchung mit Anlagen 1 u. 2
- P** Information über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung