

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Gadderbaum

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. III/GA 9.1

„Kernbereich Bethel“

für einen Bereich zwischen dem Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Königsweg, Nazarethweg, Handwerkerstraße, Saronweg und dem Maraweg

Vorentwurf – Gestaltungsplan

Vorentwurf – Nutzungsplan

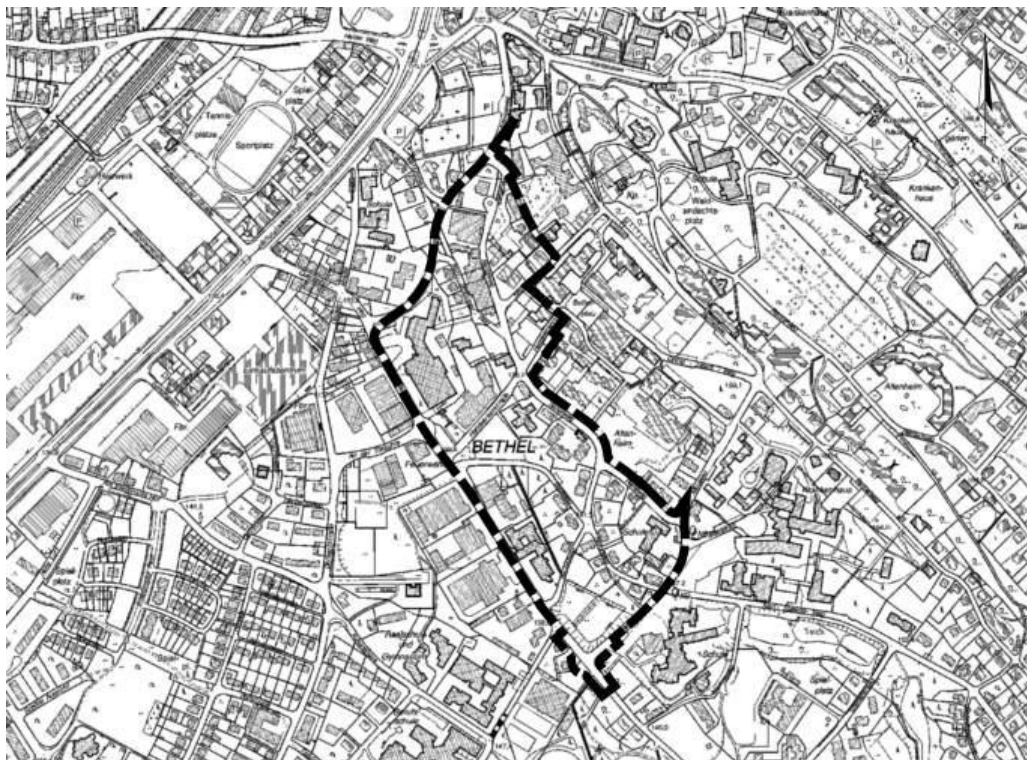
Angabe der Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

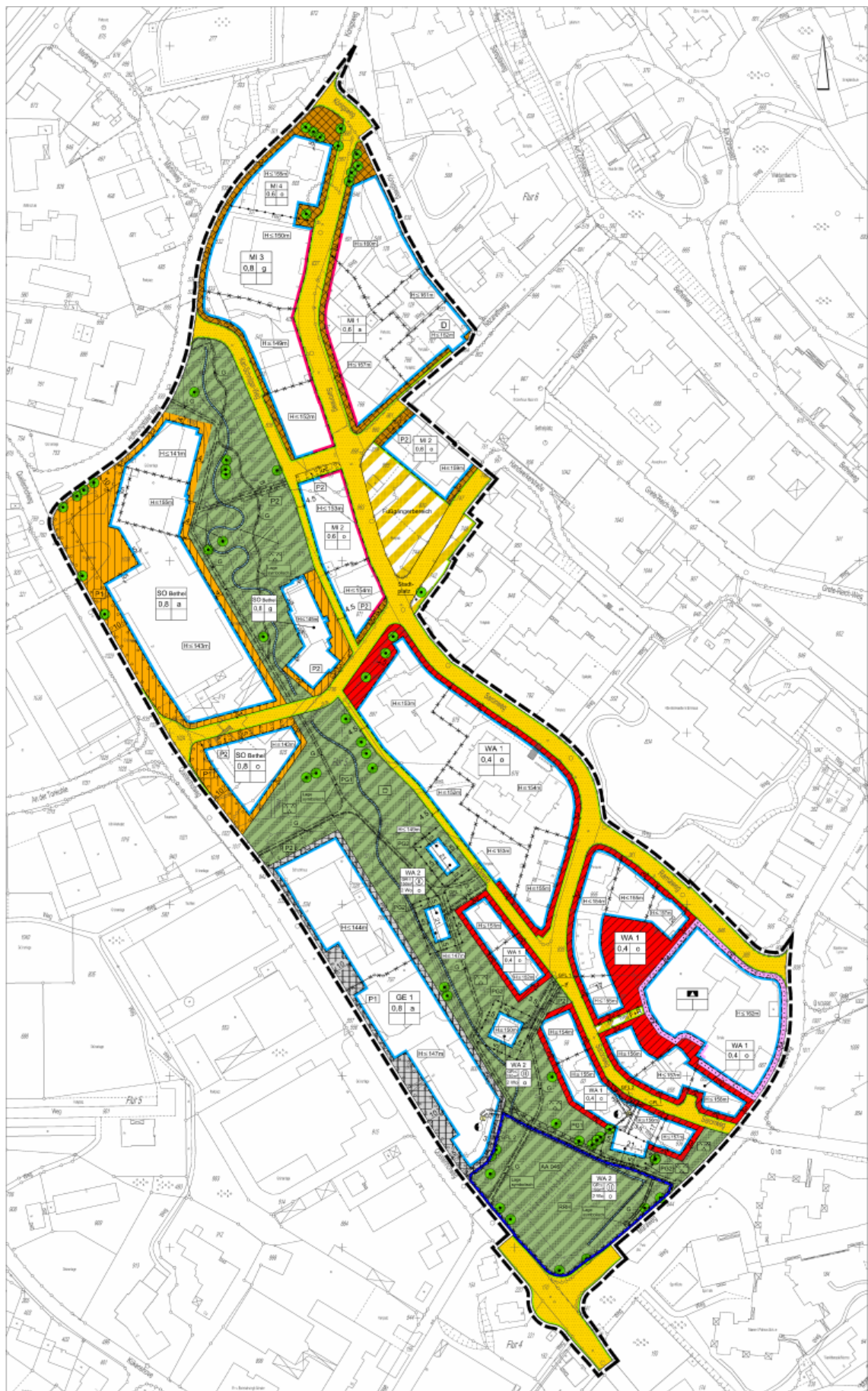
- Vorentwurf -

Übersichtsplan



Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan

Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



--	--

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).

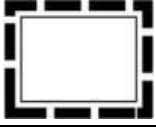
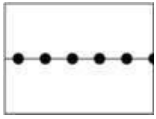
Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

--	--

**Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen und Hinweise**

0	Abgrenzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, zum Beispiel von Baugebieten, und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (zum Beispiel § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) (§ 4 BauNVO)
	<u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 4 Abs. 2 BauNVO) 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	<u>Allgemein zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> (§ 1 Abs. 6 BauNVO) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen
	<u>Unzulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen</u> (§ 1 Abs. 6 BauNVO) 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen



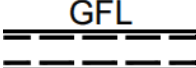
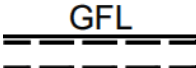
1.2

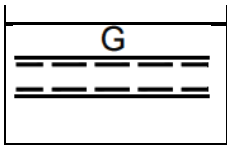
Mischgebiet

	(§ 6 BauNVO)
	<u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 6 Abs. 2 BauNVO) 1. Wohngebäude 2. Geschäfts- und Bürogebäude 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4. sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	<u>Unzulässig sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen</u> (§ 1 Abs. 5 BauNVO) 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
	<u>Unzulässig ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung</u> (§ 1 Abs. 6 BauNVO) Vergnügungsstätten – soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind – außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes
	1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	<u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO) 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 3. Anlagen für sportliche Zwecke 4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

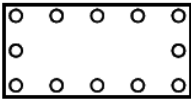
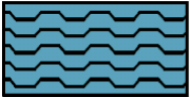
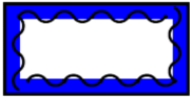
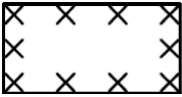
	<u>Unzulässig ist die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung</u> (§ 1 Abs. 5 BauNVO) 1. Tankstellen
	<u>Unzulässig ist die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung</u> (§ 1 Abs. 6 BauNVO) 1. Vergnügungsstätten
	1.4 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
	<u>Allgemein zulässig sind gemäß (§ 11 Abs. 2 BauNVO)</u> 1. Anlagen der v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel
	1.5 Flächen für den Gemeinbedarf; Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
	<u>Allgemein zulässig ist</u> 1. die Errichtung und der Betrieb einer Schule. Zulässig sind alle hiermit verbundenen bauliche Anlagen wie z. B. Unterrichtsräume, Sporthalle, Werkstätten, Lagergebäude, Nebenanlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Garagen und Stellplätze, Hausmeisterwohnung.
	1.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2 WE	Je Wohngebäude sind maximal zulässig: 2 Wohneinheiten je Einzelhaus
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr.1, 17 und 19 BauNVO)
	als Höchstmaß

	Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO)
	2.2 Größe der Grundfläche (GR) (§§ 16 Abs. 2 Nr.1 und 19 BauNVO)
150 m ²	als Höchstmaß
II	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
II	Zwingend zweigeschossig
	2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
	2.4.1 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> als Höchstmaß über NN. Für technische Anlagen (z. B. Antennen, Schornsteine) sind Überschreitungen der festgesetzten Maximalhöhe zulässig.
	<u>Bezugspunkte</u> Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe: oberster Abschluss des Gebäudes
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
o g a	offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise, hier: Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
	Ausnahme Die festgesetzte Baulinie kann für untergeordnete Gebäudeteile in einer Länge von maximal 8 m und einer Tiefe von maximal 3 m unter- oder überschritten werden.
4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
5	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 	5.1 <u>Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage</u> Zulässig sind Maßnahmen zur Offenlegung und zur naturnahen Gestaltung des Bohnenbaches und zur sonstigen Parkgestaltung. Zaunanlagen sind nicht zulässig
   PG 1	5.2 <u>Private Grünfläche 1 (PG 1), Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz</u> Zulässig sind Maßnahmen zur Errichtung von Spielskulpturen, zur Offenlegung und zur naturnahen Gestaltung des Bohnenbaches und zur sonstigen Parkgestaltung. Zaunanlagen sind nicht zulässig
  PG 2	5.3 <u>Private Grünfläche 2 (PG 2), Zweckbestimmung Parkanlage</u> Zulässig sind Maßnahmen zur Parkgestaltung. Carports, Garagen, Stellplätze und Zaunanlagen sind nicht zulässig.
6	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 GFL 1	6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen zu belastenden Flächen
 GFL 2	6.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastenden Flächen

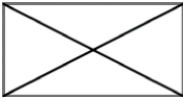
	6.3 Die mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Flächen. Fahrradfahren ist zulässig.
---	---

--	--

7	Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die Flächen P 1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit ... Baumarten und Gehölzqualität werden noch bestimmt ... zu bepflanzen. Die Flächen P2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit ... Baumarten und Gehölzqualität werden noch bestimmt ... zu bepflanzen.
	7.2 Baumerhalt
8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  	8.1 Wasserflächen Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
9	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	9.1 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
10	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	10.1 Altlastenfläche

--	--

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

	Nicht mehr bestehendes Gebäude
11	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
	11.1 Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer
	11.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Zulässig sind innerhalb der als WA 1 ausgewiesenen Baugebiete nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 40°. Zulässig sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer (Giebel-dächer). Innerhalb der als WA (2) ausgewiesenen Baugebiete sind nur Flachdächer zulässig Für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Bauteile sind andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig. Die Dachformen und Dachneigungen von aneinander gebauten Gebäuden und Gebäudeteilen sind einheitlich auszuführen. Gleiches gilt für Nebenanlagen und Garagen. Bei Änderungen von bestehenden Gebäuden (Um- und Anbauten) ist die Beibehaltung der vorhandenen Dachform und Dachneigung zulässig.
	11.1.2 <u>Dacheindeckung</u>
	Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind bei geneigten Dächern nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
	11.2 Werbeanlagen
	11.2.1 <u>Werbeanlagen allgemein</u> Werbeanlagen mit automatischem Motivwechsel, mit bewegten Motiven (zum Beispiel Outdoor-TV), als Projektionsanlagen sowie als reine Lichtanlagen (zum Beispiel Laserstrahler) und / oder in grellen Farben (Leuchtfarben, RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig. Werbeanlagen sind innerhalb der als Mischgebiete festgesetzten Baugebiete nur bis zu einer Größe von max. 4 m² und innerhalb der als Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzten Baugebiete nur bis zu einer Größe von max. 6 m² zulässig.

11.2.2 Werbeanlagen an oder auf Gebäuden und baulichen Anlagen

Mit baulichen Anlagen verbundene Werbeanlagen sind nur zulässig

- wenn sie nicht über die Oberkante von Gebäuden und freistehenden baulichen Anlagen hinausragen
- wenn sie an Schau- und Ladenfenstern einen Anteil von insgesamt 20% der Glasfläche des jeweiligen Fensters nicht überschreiten
- wenn sie Längen in den Mischgebieten von maximal 5,00 m und in den Gewerbe- und Sonstigen Sondergebietsflächen von maximal 7,00 m oder jeweils 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

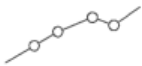
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze

876

Flurstücksnummer



Flurgrenze und Flurnummer



Böschung



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 5m

Bebauungsplan-Vorentwurf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</u>	3
1. <u>Allgemeines</u>	3
2. <u>Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes</u>	3
3. <u>Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen</u>	3
4. <u>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</u>	3
4.1 <u>Belange des Wohnens/des Mischgebietes/des Gemeinbedarfs/des Sondergebietes „Bethel“</u>	3
4.2 <u>Gewerbliche Belange/Gewerbegebiet</u>	3
4.3 <u>Belange des Verkehrs</u>	3
4.4 <u>Belange von Sport, Freizeit und Erholung</u>	3
4.5 <u>Belange der Ver- und Entsorgung</u>	3
4.6 <u>Belange des Orts- und Landschaftsbildes (Baulinien, Baugrenzen, Höhenfestsetzungen)</u>	3
4.7 <u>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</u>	3
4.8 <u>Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung</u>	3
4.9 <u>Artenschutz</u>	3
4.10 <u>Belange des Umweltschutzes</u>	3
<u>UVP – Vorprüfung des Einzelfalls</u>	3
<u>Bodenbelastungen</u>	3
<u>Luftreinhaltung</u>	3
<u>Verkehrslärm</u>	3
<u>Gewerbelärm</u>	3
<u>Geruchsbelastung</u>	3
5. <u>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</u>	3
6. <u>Bodenordnung</u>	3
7. <u>Erschließung</u>	3
8. <u>Flächenbilanz</u>	3
9. <u>Kostenschätzung</u>	3

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zum Bebauungsplan Nr. II/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ für ein Gebiet zwischen dem Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Königsweg, Nazarethweg, Handwerkerstraße, Saronweg und Maraweg

Stadtbezirk Gadderbaum

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

1. Allgemeines

Anlass und Ziel für die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Neuordnung und -ausrichtung des Kernbereiches von Bethel. Planungsgrundlage hierfür ist das Ergebnis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs „Kernbereich Bethel in Bielefeld“, der im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahme „Stadtumbau Bethel“ 2008 durchgeführt wurde.

Weiterhin soll eine bestandsorientierte bauleitplanerische Absicherung der Bebauung zwischen Ramaweg, Maraweg und Saronweg erfolgen. Dies wird deshalb für notwendig erachtet, weil die baulichen Anlagen tlw. nicht unerheblich von den Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes abweichen.

Gemäß § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist, bei Vorhaben, deren zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles zu prüfen, ob das Planungsvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Vorprüfung des Einzelfalles hat ergeben, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe hierzu auch Ziffer 4.10). Daher soll der Bebauungsplan als so genannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes). Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann deshalb im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Gadderbaum nordöstlich des Quellenhofweges zwischen dem Hoffnungstaler Weg, Maraweg, Saronweg und Königsweg. Die Fläche des Geltungsbereiches der Neuaufstellung beträgt ca. 12,2 ha.

Es stellt sich als überwiegend bebauter Bereich dar, es sind aber auch Grün- und Freiflächen vorhanden. Die Bebauung ist sehr inhomogen, es befinden sich neben eingeschossigen Einfamilienhäuser und mehrgeschossigen Wohn- und Verwaltungsgebäuden auch eingeschossige Gewerbebauten in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Von Bedeutung ist neben den Gebäudekomplexen mit betreuten Wohnnutzungen insbesondere die „Brockensammlung“, in der gespendete Artikel (ggf. nach Aufarbeitung) verkauft werden und der Dankort mit seiner besonderen Bedeutung für die v. Bodelschwinghschen Stiftungen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird überwiegend gewerblich genutzt, sowohl für Werkstätten für behinderte Menschen als auch für andere gewerbliche Nutzungen. Beidseitig des Saronweges sind eine Reihe von Einrichtungen des betreuten Wohnens angeordnet, im südlichen Teil des Saronweges dominieren wiederum reine Wohnnutzungen. Hier ist zudem die Griechische Schule angesiedelt.

Im nördlichen Bereich des Saronweges (zwischen Königsweg, Nazarethweg und Karl-Schnitger-Weg) sind klassische Mischgebietsstrukturen vorhanden. Neben den Gebäuden der Brockensammlung sind hier zum Beispiel Bäcker, Friseur, Apotheke und Post als gewerbliche Nutzungen vorzufinden, aber auch Wohnnutzungen.

Weitere Wohnnutzungen befinden sich ebenfalls im Norden des Plangebietes westlich des Karl-Schnitger-Weges.

Auffällig ist weiterhin das abgängige Gebäude der Schlosserei an der Handwerkerstraße. Im östlichen Teil der Handwerkerstraße befindet sich die Neue Schmiede, einem Freizeit- und Kulturzentrum, welches als Begegnungs- und Integrationsstätte dient. Die Gebäude dieser Begegnungsstätte befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Das Verkehrssystem im und am Plangebiet zeichnet sich vor allem durch die ungefähr in Nordsüdrichtung verlaufenden Straßen Quellenhofweg bzw. Saronweg/Ramaweg und die Ost-Westachsen Handwerkerstraße im Plangebiet sowie Hoffnungstaler Weg und Maraweg angrenzend an das Plangebiet aus.

Der Saronweg ist für Kfz im Nordwesten nicht an den Königsweg angebunden, im Südosten besteht keine Verbindung zum Maraweg.

Der ungefähr in Ost-Westrichtung verlaufende Bauhofsweg ist ebenfalls für Kfz gesperrt, da die Querung des Bohnenbaches baufällig ist.

Im Bereich des Quellenhofweges ist ein Kreisverkehr entstanden, der jedoch noch über keine Anbindung in das Plangebiet hinein verfügt.

Teile des Plangebietes stellen sich derzeit als Grünflächen dar. Es handelt sich dabei insbesondere um die Flächen im Südosten, wo das Regenrückhaltebecken liegt. Von hier verläuft der Bohnenbach entlang von Privatgärten noch ein kurzes Stück oberirdisch, um dann im weiteren Verlauf der Tallage nicht mehr wahrnehmbar zu sein.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes schließt zunächst der Quellenhofweg an, daran überwiegend gewerbliche Nutzungen, die zum Teil in Verbindung mit der v. Bodelschwinghschen Stiftungen stehen. Nördlich des Hoffnungstaler Weges befinden sich überwiegend Wohngebäude. In östlicher Richtung schließen an das Plangebiet weitere Einrichtungen der v. Bodelschwinghschen Stiftungen an. An der Handwerkerstraße befindet sich zudem mit dem Komplex der Neuen Schmiede eine Nutzung mit kulturell-kommunikativen Charakter. Hier sind diverse Gebäude(teile) und Räumlichkeiten vorhanden, die entsprechend genutzt werden. Zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs besteht zur Zeit unter dem Bethelplatz eine Tiefgarage. Am Königsweg existiert eine größere Stellplatzanlage.

Östlich des Planungsraumes am Maraweg 2 befindet sich mit dem Wohnheim Emmaus ein acht- bis neungeschossiger Gebäudekomplex, der als Altenwohnheim/Altenkrankenheim genutzt wird.

Südlich des Plangebietes und nur durch den Maraweg getrennt liegt die Mamre-Patmos-Schule (Förderschule) und die Epilepsiekliniken Mara. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich weitere Einrichtungen der v. Bodelschwinghschen Stiftungen, südwestlich und östlich ebenfalls. Diese sind teilweise gewerblich ausgerichtet, in östlicher Richtung dominieren Schulgebäude. In nordwestlicher Richtung grenzen gemischte Nutzungen an.

Zusammenfassend betrachtet steht die in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandene Bebauung überwiegend in Verbindung mit den v. Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel und ist durch mehrgeschossige Bebauung geprägt.

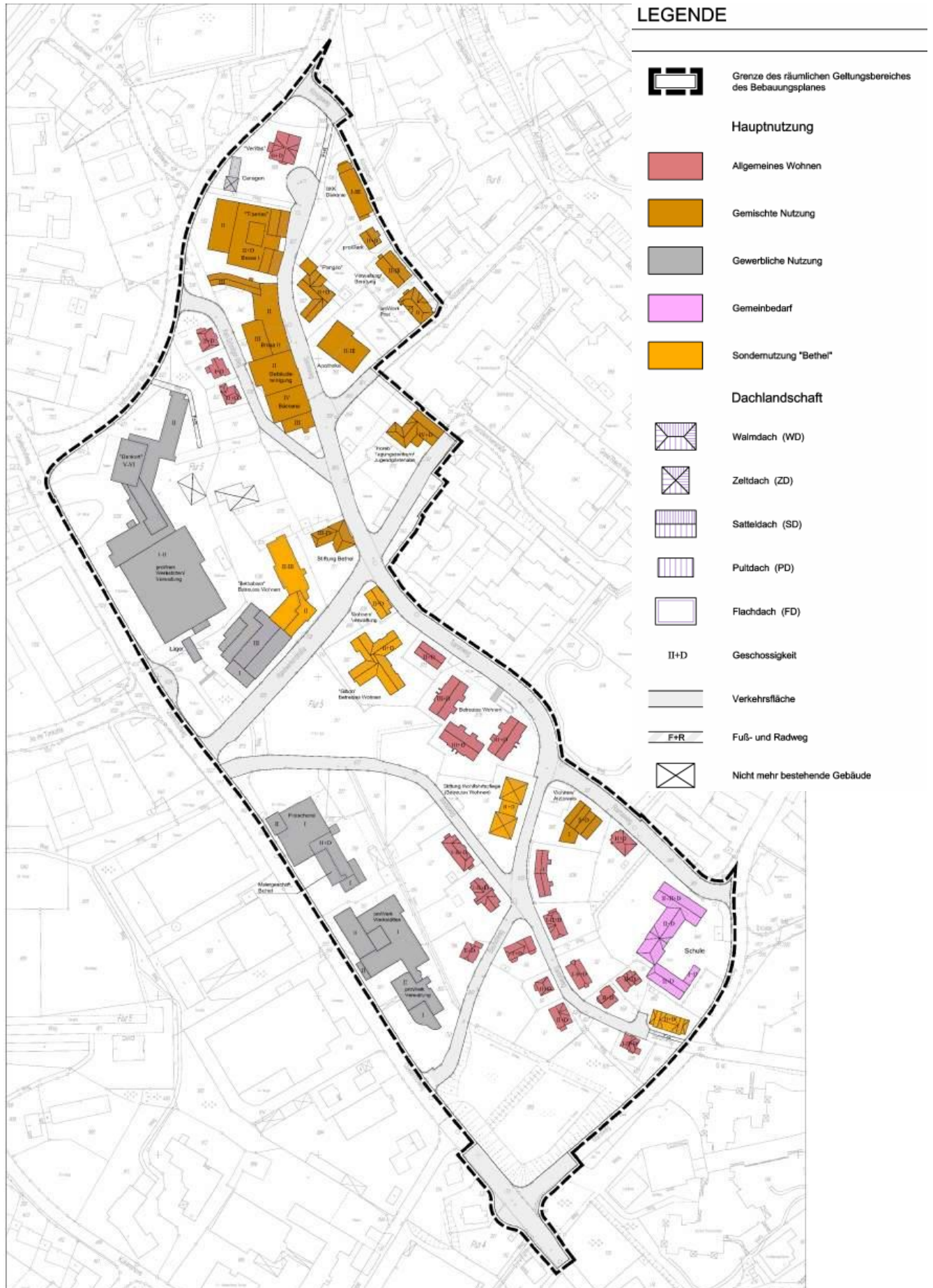
Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

Schrägluftbild mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Average Scale: 1 cm = 100.0 meters

Slane, Pennsylvania 2007

Bestandsplan



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) für zweckgebundene Nutzungen“, hier „Einrichtungen des Bildungswesens“ und „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes korrespondieren in den Bereichen, für die Allgemeine Wohngebiete, Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen, nicht mit den Darstellungen des Regionalplanes, dieser wird entsprechend anzupassen sein.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche „v. Bodelschwingsche Stiftungen“ dar. Innerhalb dieser Sonderbauflächen befinden sich drei Gemeinbedarfsflächen, sie betreffen den Bereich der Griechischen Schule am Ramaweg 6, die Post am Königsweg 14 und die ehemalige Feuerwehr „F“ am Karl-Schritger-Weg. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ebenfalls Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „v. Bodelschwingsche Stiftungen“, entlang des Quellenhofweges aber auch gewerbliche und gemischte Bauflächen.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassungen wird die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen, Sondergebietsflächen „Bethel“ und von Grünflächen sein.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung wird durch diese Anpassung nicht erwartet, wohl aber eine Aufwertung des Quartiers durch eine höhere Nutzungsmischung und der Aufwertung der Freiraumqualitäten insbesondere im Bereich des Bohnenbachs.

Städtebauliche Rahmenplanung der v. Bodelschwingschen Anstalten Bethel

Die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel haben sich bereits in einem ersten Schritt den Folgen des Strukturwandels gestellt und die inhaltliche Programmatik „Von der Anstalt zum Stadtteil“ im Rahmen eines offenen Stadtteildialoges als städtebauliche Rahmenplanung durch das Büro Drees & Huesmann entwickelt.

Die Öffnung der Anstalt entspricht dem öffentlichen Interesse der Stadt Bielefeld, die Ortschaft besser in den Stadtbezirk Gadderbaum zu integrieren und so hat der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss die mit öffentlichen Fördermitteln geförderte städtebauliche Rahmenplanung am 21.03.2006 beschlossen.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes stimmen teilweise mit den Zielaussagen des Rahmenplanes nicht überein. Insbesondere werden keine Kerngebiete festgesetzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass Wohnnutzungen innerhalb von als Kerngebiete festgesetzte Flächen nur nach Maßgaben der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung jedoch nicht getroffen werden sollen, um die v. Bodelschwingschen Stiftungen mit ihren Bedarfen in ihren Entwicklungen nicht einzuschränken.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau Bielefeld)

Bedingt durch den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel in Bielefeld hat der Rat der Stadt die Bauverwaltung beauftragt, im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ ein gesamtstädtisches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau) zu erarbeiten. Das ISEK Stadtumbau, das vom Rat der Stadt am 24.04.2008 beschlossen wurde, empfiehlt als ein zukünftiges Handlungsgebiet für den Stadtumbau in Bielefeld den „Kernbereich Bethel“. Die Empfehlung im ISEK Stadtumbau, für den Kernbereich Bethel ein Verfahren in Form eines Wettbewerbs durchzuführen, der die zukünftigen Stadtumbaumaßnahmen qualifiziert, ist inzwischen umgesetzt.

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb „Kernbereich Bethel“.

Im August 2008 hat die Stadt Bielefeld gemeinsam mit den v. Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb „Kernbereich Bethel in Bielefeld“ ausgelobt. Das Preisgericht hat am 06.11.2008 den Wettbewerbssieger De Zwarte Hond, Rotterdam mit Breimann & Bruun, Hamburg gewählt und empfohlen, auf Grundlage des prämierten Wettbewerbsentwurfes weiter zu arbeiten.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bethel (INSEK Bethel)

Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau Bethel (INSEK Bethel) für das Handlungsgebiet Bethel ist unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses erarbeitet worden und stellt die Basis für die Einleitung des förmlichen Verfahrens zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB dar. Außerdem basiert das Konzept auf den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung „Von der Anstalt zum Stadtteil“, sowie auf den vom Vorstand der v. Bodelschwinghschen Stiftungen beschlossene Grundsatzpapier „Bethel-Gemeinschaft verwirklichen. Unsere Vision und unsere Ziele bis 2010“.

Dem Entwurf des INSEK Bethel wurde am 07.07.2011 in der Bezirksvertretung Gadderbaum, am 12.07.2011 im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz sowie am 19.07.2011 im Stadtentwicklungsausschuss zugestimmt.

Im Rahmen des INSEK Bethel sind in einer Bestandsanalyse in einem erweiterten Betrachtungsgebiet (der gesamte Süd-Osten des Stadtbezirks Gadderbaum) folgende wesentliche Aspekte untersucht wurden:

- Städtebauliche Entwicklung und Situation (u.a. Entwicklung und Lage, Planerische Vorgaben, Flächennutzung, Verkehrliche Erschließung, Freiraumstruktur, Versorgungsbereiche, Gewerbe und Infrastruktur)
- Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft (u.a. Private Wohnungsbestände und der v. Bodelschwinghsche Wohnungsbestände)
- Einwohnerentwicklung und soziales Umfeld (u.a. Einwohnerentwicklung, Altersstruktur, Haushaltsstruktur u.a.)

Aus den oben genannten Ergebnissen ergeben sich Themen und Handlungsfelder, die zur Verbesserung der städtebaulichen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Bedingungen beitragen sollen. Der Handlungsschwerpunkt liegt dabei im Kernbereich der v. Bodelschwinghschen Stiftungen. Aber auch die Themen wie Stadtlandschaft, Grünvernetzung und Einbindung Bethels in das Umland sind für den Wandel von der Anstalt zum Stadtteil von großer Bedeutung. Für die einzelnen Themenbereiche werden Maßnahmen für ein mehrjähriges Handlungsprogramm vorgeschlagen.

Als Leitziele der Planungen wurden dabei formuliert:

- Öffnung der Ortschaft Bethel,
- Neben- und Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderungen,
- Flexibilität und Handlungsspielraum in Standortfragen innerhalb der Ortschaft für die v. Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel erhalten,
- Öffnungen des bisher festgesetzten Sonderstatus (Sondergebiet der Anstalten Bethel),
- Schaffung von Bereichen mit Nutzungsmischungen.

Im nördlichen Bereich von Bethel sollte dabei ein Schwerpunkt für Kernnutzungen, Mischnutzungen und zentralen Nutzungen herausgebildet werden.

Verkehrlich sollte die Barriererefreiheit des Verkehrsnetzes angestrebt werden, weiterhin eine optimierte Hierarchisierung der Verkehrsfläche und eine Verbesserung der Orientierung. Die Grünbereiche sollten für Freizeit und Naherholung verbessert werden.

Freiraumplanung Bohnenbachpark

Als eine der ersten Stadtumbaumaßnahmen soll der Bohnenbachpark realisiert werden. Hierfür gibt es bereits eine abgestimmte und beschlossene Freiraumplanung für den 1. Bauabschnitt zwischen Maraweg und Handwerkerstraße. Es ist beabsichtigt, den Vorentwurf für den 1. Bauabschnitt des Bohnenbachparks schrittweise bis zur Ausführungsplanung und auch für den 2. Bauabschnitt weiter zu konkretisieren. Zur Offenlegung des Bohnenbaches wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit das Recht des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9 aus dem Jahr 1972. Dieser setzt überwiegend Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO für die Einrichtungen der Stiftungen Bethel fest. Weiterhin sind Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für die Sondergebietsflächen wurden differenzierte Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)) getroffen, ebenso örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung zum Beispiel der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Dachgestaltung, der Höhenlage der Gebäude sowie Gestaltung der Müllboxen und der Straßenbeleuchtung.

Weiterhin sind bei Werbeanlagen Signalfarben oder Werbeanlagen mit wechselndem Licht nicht zulässig.

Westlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9 grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/GA 11.

Landschaftsplan Bielefeld-Ost

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ ist es, die bestehenden baulichen Nutzungen zu sichern und angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten z. B. auch für Allgemeines Wohnen zu schaffen.

Weiterhin sollen die gemäß dem städtebaulichen Wettbewerb vorgesehenen Grünflächen als Grünzüge und die in Teilen geänderte Verkehrslenkung durch den Bebauungsplan planerisch gesichert werden.

Damit sollen die Ziele des Stadtumbauprozesses Bethel wie die Öffnung des Stadtteiles für bisher stiftungsfremde Nutzungen umgesetzt werden. Konkreter sind dies das Neben- und Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderungen oder sozialen Benachteiligungen, die bessere Orientierung der Besucher Bethels und die Verbesserung der Grünvernetzung sowie Erweiterung der Grünzüge, was sich letztlich auch im städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb „Kernbereich Bethel“ wiederfindet.

In Bezug auf die baulichen Strukturen ist eine Gliederung des Plangebietes deutlich erkennbar. Der Kernbereich von Bethel im Bereich zwischen dem Hoffnungstaler Weg und der Handwerkerstraße (westlicher Teil) östlich des Quellenhofweges wird bestandsorientiert als Sondergebiet „Bethel“ festgesetzt. Die Baugebiete im südlichen Teil des Quellenhofweges werden als Gewerbegebiete ausgewiesen. Hier sollen sich nach Möglichkeit weitere Gewerbebetriebe ansiedeln, zudem der Bestand planerisch gesichert werden. Östlich des Sondergebiets- und Gewerbebandes wird entlang des zukünftigen Bohnenbaches eine Grünfläche ausgewiesen, um Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner und Beschäftigten des Quartiers

zu schaffen. Hieran schließen sich im Bereich des nördlichen Saronweges Mischgebiete an, in denen Wohnen und gewerbliche Nutzungen zugelassen werden sollen. Diese Baugebietsfestsetzung sichert den v. Bodelschwingschen Stiftungen in diesen Bereichen für eine gewisse Flexibilität an zukünftigen Nutzungen und entspricht auch dem bestehenden Nutzungsmix von allgemeinem Wohnen, betreutem Wohnen, einzelnen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen.

Für den Bereich des südlichen Saronweges werden bestandsgemäß überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt, hier sollen weitere Wohnnutzungen ermöglicht werden. Als besondere Wohnform werden zusätzlich einzelne überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Grünfläche angeordnet. Hier soll ein „Wohnen im Park“ ermöglicht werden, wobei das Privateigentum allein auf die Grundfläche des Gebäude mit kleinteiligen Erweiterungen (zum Beispiel für eine Terrasse) beschränkt bleiben soll. Dabei ist jedoch eine Erweiterung in die Grünfläche hinein nicht zulässig.

Im zentralen Bereich des Plangebietes schließen Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen an. Sie sollen die Freiraumqualitäten des Quartiers nachhaltig aufwerten. Gleichzeitig soll innerhalb dieser Fläche der Bohnenbach als Gewässer in ganzer Länge wieder erlebbar sein, er wird ein wichtiges Element des Grünzuges darstellen.

Planungsrechtlich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird der Bereich der Griechischen Schule am Ramaweg 6.

Abschließend wird das in Teilen geänderte Verkehrsnetz planerisch gesichert. Eine Änderung stellt hier insbesondere die Verkehrsführung der Handwerkerstraße westlich des Knotenpunktes mit dem Saronweg sowie die Öffnung des Saronweges in nördlicher und südlicher Richtung dar. Im Übrigen erfolgt eine Differenzierung in Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, in denen z. B. ein Fuß- und Radweg gesichert wird.

Insgesamt handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Bereich, so dass mit der Planung keine wesentliche Beeinträchtigung von Belangen von Natur und Landschaft vorliegen. Ziel der Planung ist eine Neuordnung des Quartiers mit Anpassung der bestehenden Nutzungen an das geltende Planungsrecht und die Sicherung angepasster baulicher Erweiterungsmöglichkeiten sowie die planungsrechtliche Absicherung eines Grünzuges mit Aufenthaltsqualitäten für das Bewohner und Besucher dieses Bereiches der Stadt Bielefeld.

4.1 Belange des Wohnens/des Mischgebietes/des Gemeinbedarfs/des Sondergebietes „Bethel“

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht zugelassen werden hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen, weil diese auf Grund ihres Immissionsverhaltens und/bzw. ihres Flächenbedarfs nicht in das Plangebiet passen. In Teilen des Plangebietes stehen freistehende Einfamilienhäuser, in anderen Einrichtungen mit betreutem Wohnen. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig und somit auch die Einrichtungen des betreuten Wohnens möglich.

Zielsetzung dieser ansonsten sehr allgemein gehaltenen Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete stellt die Sicherung des gewachsenen Neben- und Miteinanders von verschiedenen Wohnformen dar.

Diese Zielsetzung entspricht der Vorstellungen der Stiftungen Bethel auf Öffnung für bisher stiftungsfremde Nutzungen und Mischung der verschiedener Wohnformen und Nutzer.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich nahezu ausschließlich am vorgefundenen Bestand. Neben der Sicherung des Bestandes an Wohnbebauung sollen jedoch zusätzlich einige wenige Wohngebäude im Park entstehen können. Diese sollen über eine eigene Qualität verfügen; angeordnet innerhalb der Parklandschaft, erschlossen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und ohne Grundstück über das entstehende Gebäude incl. Terrasse und Garage hinaus sollen sie urbanes Leben innerhalb eines Grünzuges garantieren. Für diesen

Bereich werden eigene Festsetzungen/Bauvorschriften getroffen, die die städtebaulichen Qualitäten sicherstellen.

Die Bereiche, in denen sich bereits im Bestand Wohnnutzungen und geschäftlich-gewerbliche Nutzungen (wie zum Beispiel die Brockensammlung) abwechseln, werden als Mischgebiete festgesetzt. Sie befinden sich überwiegend im nördlichen Teil des Plangebietes. Hier sind betreute Einrichtungen von betreutem Wohnen ebenso vorhanden wie Läden, Büros, Post, Apotheke und Verwaltungseinrichtungen der v. Bodelschwinghschen Stiftungen sowie das Jugendgästehaus „Horeb“. In diese Baugebietsart wurde auch das Grundstück des Gebäudes „Veritas“ einbezogen. In offensichtlich baufälligem Zustand des Gebäudes könnte der Standort im Eingangsbereich zum Plangebiet zu einer herausragenden Bedeutung gelangen. Dies sollte eine zukünftige Bebauung durch eine entsprechende Höhenentwicklung auch unterstreichen. Konkrete Nutzungsüberlegungen seitens der v. Bodelschwinghsche Stiftung liegen derzeit jedoch noch nicht vor. Dabei ist aber auch zu bedenken, dass dieses Gebäude ggf. in Kürze als Baudenkmal aufgenommen wird, so dass hierüber zusätzliche Restriktionen für den Umgang mit diesem Gebäude erwachsen könnten.

Dennoch sollen für diesen Teil des Plangebietes die unterschiedlichen Nutzungen planerisch gesichert werden, so dass die Festsetzung der Mischgebiete folgerichtig erscheint, zumal auch die gewerblichen Nutzungen vom Immissionsverhalten her das Wohnen nicht wesentlich stören.

Als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wurden die Grundstücksflächen der Griechischen Schule ausgewiesen.

Als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Bethel“ werden bestandsorientiert der Bereich des Dankorts und das Haus „Bethabara“ (Handwerkerstraße 8) festgesetzt. Eine Erweiterungsfläche für diese Nutzungen ist südöstlich des Kreisverkehrs auf dem Quellenhofweg vorgesehen. Getrennt von den übrigen Sondergebietsflächen ist diese Baufläche nur durch den neuen Verlauf der Handwerkerstraße. Innerhalb der Sondergebietsflächen „Bethel“ sollen neben den Verwaltungs- und gewerblichen Tätigkeiten auch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen allgemein zulässig sein. Der Katalog der in diesem Sondergebiet zulässigen Nutzungen wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Insgesamt sind fünf zusätzliche Wohnhäuser im südlichen Bereich und einige Mehrfamilienhäuser/Häuser für Wohngruppen im nördlichen Bereich des Saronweges geplant. Der aufgrund der Realisierung der geplanten Wohnbebauung entstehende rechnerische Bedarf an Plätzen in einer Kindertagesstätte bzw. einer Grundschule wird in den im Umfeld des Plangebietes bestehenden Einrichtungen abgedeckt. Die Notwendigkeit, für diese Nutzungen im Plangebiet eine zusätzliche Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen, ist nicht gegeben.

Der entstehende Spielplatzbedarf wird innerhalb der Grünfläche abgedeckt. Hier soll ein Spiel-Skulpturenpark entstehen, zudem sind großflächig Parkanlagen vorgesehen, die auch das zukünftig offene Gewässer des Bohnenbachs integrieren. Auch hier sollen attraktive Spielmöglichkeiten geschaffen werden, so dass an dieser Stelle auf den rechnerischen Nachweis eines Spielplatzbedarfes verzichtet werden kann.

Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist das städtebauliche Ziel gefährdet, ein funktionsfähiges Quartier mit Entwicklungsmöglichkeiten auch für den Einzelhandel zu schaffen. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird eine ökonomische Schwächung des Quartiers und dessen „Verödung“ befürchtet.

Die hohe Mietzahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbetreiber kann zu einer Störung des Mietgefüges führen, die eine Verdrängung von Einzelhandelseinrichtungen oder des Handwerks zur Folge haben kann. Auch eine Verdrängung der Wohnnutzung ist nicht auszuschließen. Diese Entwicklung steht dem städtebaulichen Ziel entgegen, auch die Wohnfunktion im Quartier zu stärken.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geht häufig auch eine Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes wegen mangelnder Außengestaltung sowie ein Qualitätsverlust der Straßen wegen des schlechten „Images“ von Vergnügungsstätten einher. Sie sollen auch ausgeschlossen werden, um Therapieerfolge mit (Spiel-)Suchtgefährdeten nicht zu gefährden.

Des weiteren sind neben den städtebaulichen Gründen auch soziale Gründe zu nennen, die für eine Steuerung der Spielhallen sprechen. Insbesondere wird auf die Gefährdung der Jugend im Sinne des Jugendschutzgesetzes, die Gefahr der übermäßigen Ausnutzung des Spieltriebs im Falle von Spielhallen (Suchtgefährdung) und die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch Umfeldkriminalität hingewiesen.

4.2 Gewerbliche Belange/Gewerbegebiet

Die Gewerbegebiete sind parallel zum Quellenhofweg südlich der Handwerkerstraße festgesetzt. Hier befinden sich bereits Gewerbebetriebe, z. T. mit stiftungsfremden Nutzungen. In dem Sinne der Öffnung des Stadtteiles sollen diese Angebote nach Möglichkeit ergänzt werden und im weiteren das Neben- und Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderungen oder sozialen Benachteiligungen fördern. Diese Zielsetzung entspricht auch den Vorgaben des Stadtumbauprozesses Bethel.

Die Struktur der gewerblichen Nutzungen sind beidseitig des Quellenhofweges auch bereits vorhanden, Zielsetzung der vorliegenden Planung stellt hier die planungsrechtliche Absicherung dieser Nutzung dar.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ werden hier aus den gleichen Gründen wie oben von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließungssituation im Kernbereich von Bethel ist das Ergebnis eines historischen Entstehungsprozesses. In dem topografisch stark überformten Gebiet ist die derzeitige Erschließungssituation geprägt durch Sackgassen und Einbahnstraßen, die eine einfache Orientierung erschweren.

Das Plangebiet ist über den Hoffnungstaler Weg, den Quellenhofweg und den Maraweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Dieses ist bereits jetzt grundsätzlich geeignet, den bestehenden motorisierten Individualverkehr aufzunehmen, durch die Planungen sind nur untergeordnete Zusatzbelastungen zu erwartenden, die prinzipiell von den genannten Straßen aufgenommen werden können.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Kernbereichs sollte die allgemeine Erschließungssituation vereinfacht und der zentrale Bereich deutlich geöffnet werden, um es zu einem attraktiven Standort entwickeln zu können und die Auffindbarkeit insbesondere der Brockensammlung und der Neuen Schmiede aus Richtung Bethel-Eck deutlich zu verbessern.

Zur besseren Orientierung soll als Leitidee die ursprüngliche Führung der Straßen als logische Folge der Topografie wiederhergestellt werden. Straßen und Verbindungen folgen entweder eindeutig der Talrichtung (auf einer Höhenlinie) oder queren das Tal. Bei konsequenter Durchführung dieses Prinzips ergibt sich ein klares auf zwei Richtungen basierendes Erschließungsprinzip, das folgende Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Erschließungssituation vorsieht:

- Der Saronweg wird zum Hoffnungstaler Weg / Königsweg geöffnet und als Einrichtungsverkehr mit Fahrtrichtung Neue Schmiede ausgebildet, gleichzeitig wird der Königsweg (zwischen Hoffnungstaler Weg und Sareptaweg) zur Einbahnstraße, mit Fahrtrichtung zum Hoffnungstaler Weg, um die Einmündungssituation am Hoffnungstaler Weg als einfache T-Kreuzung ausbilden zu können.
- Das südliche Ende des Saronweges zum Maraweg bleibt zunächst eine Sackgasse; planungsrechtlich werden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, um bei der Umsetzung der Baumaßnahmen diesen als Einrichtungsverkehr öffnen zu können, wenn dies erforderlich ist. Die Fahrtrichtung im Ramaweg würde dann umgedreht werden.

- Der Karl-Schnitger-Weg wird direkt an den Nazarethweg angebunden und als Einbahnstraße bis zur Handwerkerstraße verlängert. Hierdurch kann der nördliche Eingang des Hauses Bethabara besser erschlossen werden. Das Straßenprofil wird in seiner Breite minimalisiert.
- Die Handwerkerstraße wird verschwenkt und an den bestehenden Kreisverkehr angebunden.
- Der bereits heute gesperrte Bauhofweg entfällt, das westliche Teilstück des Bauhofweges wird dem Gelände der Bernhard-Mosberg-Werkstatt als Auffahrt zugeschlagen.
- Der Badeweg wird nicht auf dem Quellenhofweg geführt sondern am Parkrand entlang bis zur Handwerkerstraße verlängert. Somit wird eine Wendeanlage am Ende des Badeweges überflüssig.
- Die T-Kreuzung Maraweg und Quellenhofweg wird durch einen Kreisverkehr ersetzt.

Die zur Umsetzung dieses Konzeptes benötigten Verkehrsflächen werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Im Kernbereich von Bethel sind parkende Autos allgegenwärtig und bestimmen in hohem Maße das Straßenbild. Darüber hinaus werden auch die zahlreichen Brachen und Freiflächen im Gebiet häufig zum Parken verwendet. Dies geschieht zum Teil als wildes Parken auf notdürftig befestigten Flächen, aber auch auf zahlreichen räumlich gestalteten Stellplatzanlagen. Es sind derzeit ca. 351 Stellplätze vorhanden.

Direkt außerhalb des Planungsgebietes befindet sich am Königsweg ein zentraler bewirtschafteter Parkplatz, außerdem grenzt die Tiefgarage unter dem Bethelplatz in östlicher Richtung an das Plangebiet an.

Die derzeitige Stellplatzsituation kann zur Hauptarbeitszeit als knapp ausreichend eingeschätzt werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wird Raum geschaffen für zusätzlich ca. 2.000 m² Bruttogeschossfläche, hinzu kommen ca. 3.000 m² BGF Leerstand, die nach erfolgter Renovierung wieder genutzt werden könnten. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Mehrbedarf von ca. 50 Stellplätzen bei einem Verhältnis von 1 PP/100 m² BGF.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, innerhalb des Plangebietes im Freiraum 161 Stellplätze neu zu realisieren und 29 zu erhalten. Des Weiteren ist es möglich, im Zuge einzelner Baumaßnahmen ca. 100 Stellplätze innerhalb von Gebäuden (z. B. Tiefgaragen) zu realisieren. An Vignetten sind 143 ausgegeben. Hieraus ergibt sich unter Hinzurechnung des Mehrbedarfs durch Neubau und Renovierung ein Saldo von 120 bis 220 Stellplätzen im Planungsgebiet. Zur Kompensation sollen entsprechende Stellplätze außerhalb des Plangebietes erstellt werden, der Standort für eine zentrale Stellplatzanlage wäre im Umfeld der Kreuzung Quellenhofweg/Handwerkerstraße oder im Bereich der ehemaligen Tonkuhle denkbar. Diese Standorte sind jeweils günstig zum Plangebiet gelegen.

Der Stellplatzbedarf soll somit zusammenfassend durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken sowie durch Sammelstellplatzanlagen gedeckt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Das Gebiet ist durch die Stadtbahnlinie 1 an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächsten Haltestelle befindet sich an der Arthur-Ladebeck-Straße/Quellenhofweg.

Über den Quellenhofweg verläuft die Buslinie 121, durch das Plangebiet (Saronweg/Maraweg) selber die Linie 122, über die die Gadderbaumer Straße und die Artur-Ladebeck-Straße erreicht werden kann. Insofern ist ein guter Anschluss an die Innenstadt gegeben.

Fußwege

Fußwege befinden sich nördlich des Plangebietes (Hoffnungstaler Weg) und südlich des Plangebietes (Maraweg), jeweils mit Anschlüssen an weitere Fuß- oder Wanderwege. Nach Zielsetzung der Stadt Bielefeld soll durch den Grünzug im Bohnenbachtal eine entsprechende Verbindung zwischen diesen Netzen hergestellt werden. Die vorliegende Planung des Fußweges durch das Bohnenbachtal nimmt diesen Gedanken auf und stellt den Lückenschluss her.

4.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Parkanlage mit Wanderwegen

Ungefähr in Nordwest-Südosttrichtung ist quer durch das Plangebiet eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. In dieser befindet sich der geplante Gewässerverlauf des Bohnenbaches sowie beidseitig davon Parkanlagen, die unterschiedlich ausgeprägt und genutzt werden sollen. Durch die Nutzung dieser Einrichtungen soll die Aufenthaltsqualität in dem Quartier erhöht werden. Gesichert wird die „öffentliche“ Nutzung dieses Bereichs durch festgesetzte Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit.

Die Ausweisung entspricht sowohl der Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes Stadtumbau Bethel, in dem die Verbesserung der Grünvernetzung und Erweiterung der Grünzüge Teil des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes Stadtumbau Bethel als auch dem Wettbewerbsergebnis „Kernbereich Bethel“, in dem die Aufwertung des Bohnenbachtals durch Wasserzug und Parkanlage ein wichtiges Element darstellte.

Damit wird auch eine Grünvernetzung angestrebt, die den aus südöstlicher Richtung kommenden Bohnenbachgrünzug über den Verkehrs- und Gewerbeflächen des Bielefelder Passes hinweg mit den Grünbereichen am Johannisberg verknüpft. Die Planungen entsprechen somit auch der Vorgaben der Schaffung einer Grünverbindung zwischen dem Bohnenbachgrünzug und dem Johannisfriedhof.

Kinderspiel

Teile des Grünzuges sind mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen worden. Geplant werden Orte zum Aufenthalt und Spielen für alle Menschen, also auch ältere Menschen und für Menschen mit unterschiedlichsten Beeinträchtigungen. Aufgrund der Größe des Gebietes kann hier auf einen rechnerischen Bedarfsnachweis für den Spielplatz verzichtet werden.

Vorgaben für die Gestaltung des Spielplatzes sollen nicht getätigt werden, allerdings soll gemäß dem Wettbewerbsergebnis die Ausprägung unter dem Motto „Skulpturenpark“ erfolgen.

Anbindung an das weitere Wanderwegenetz

Im Bezirk Gadderbaum sind diverse Wanderwege vorhanden, die Anschlussmöglichkeiten auch an das weitere Wanderwegenetz bieten. Das Bohnenbachtal selber ist von einem Wanderweg begleitet, der jedoch auf Grund der teilweisen Verrohrung und einer starken Überbauung zum Beispiel im Plangebiet nur sporadisch erkennbar ist.

Die Wanderwege <> 5 und <> 7 führen etwas nördlich des Plangebietes durch den Stadtbezirk Gadderbaum und schaffen Anschlussmöglichkeiten an den Bielefelder Stadtwald in nordwestlicher Richtung und nach Sennestadt in Richtung Südosten.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes (Baulinien, Baugrenzen, Höhenfestsetzungen)

Das Plangebiet ist bzgl. der baulichen Strukturen und der Nutzungen in verschiedene Bereiche aufgeteilt. Der Bereich zwischen dem Hoffnungsthaler Weg und der Handwerkerstraße ist geprägt durch historische und teilweise ortsbildprägende Bausubstanz hoher Dichte und höherer Geschossigkeit mit gemischter Nutzung (Läden, Büros und Wohnen). Lediglich die drei ehemaligen Handwerkerhäuser am Karl-Schnitger-Weg unterschreiten die Dichte und die 3-4 Geschossigkeit.

Der Bereich zwischen Handwerkerstraße und Maraweg ist geprägt durch freistehende zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Garten, dies sind sowohl Geschosswohnungsbauten als auch Einfamilienhäuser. Ein Teil davon sind institutionell genutzte Einrichtungen (Wohnheime). Die griechische Schule befindet sich ebenfalls in diesem Gebiet.

Der Bereich parallel zum Quellenhofweg ist geprägt durch gewerbegebietstypische Gebäude mit versiegeltem Außenraum und entsprechender Nutzung (Werkstätten etc.). Nur das sechsgeschossige Bürogebäude des Dankortes ragt aus den übrigen ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten hinaus.

Zielsetzung der Planung stellt neben der planungsrechtlichen Absicherung der Nutzungen auch das Einfügen der Bebauung in das durch die Topographie und hier besonders die Tallage des Bohnenbachs besonders geprägte Ortsbild dar.

Übergeordnete Zielsetzung stellt dabei die planerische Sicherung dieser unterschiedlichen Funktionen und baulichen Ausprägungen in dem jeweiligen städtebaulichen Kontext dar. Dieses soll mittels der Festsetzung von Baulinien, auf denen zwingend zu bauen ist, Baugrenzen, die hier einen Spielraum einräumen und Festsetzungen zu der maximalen Höhe baulicher Anlagen erfolgen.

Von besonderer Bedeutung ist dabei der zentrale, kerngebietstypische Bereich beidseitig des nordwestlichen Teils des Saronweges. Hier und in Teilen des Karl-Schnitger-Weges sowie der geplanten Verbindung dieser beiden Straßen wurden deshalb Baulinien festgesetzt. Es handelt sich um städtebaulich wichtige Bereiche, deren städtische Strukturen durch eine Straßenrandbebauung unterstützt werden sollen. Dabei stellt es ein städtebauliches Ziel dar, dass am nördlichen Teil des Saronweges und am östlichen Rand dieser Straße ein drei Meter breiter Vorgartenbereich entsteht, in dem auch Grünelemente den Straßenraum etwas auflockern sollen. Im Übergang zu der weniger verdichteten Bebauung im (süd-)östlichen Plangebietsbereich wird mittels einer Baugrenze am Saronweg und zu dem Fuß- und Radweg am Park eine Randbebauung entlang dieser Verkehrsflächen ermöglicht, diese muss aber nicht umgesetzt werden.

Innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen soll in der Regel ein mindestens 3,00 m breiter Vorgartenbereich entstehen. Dadurch soll optisch der Straßenraum erweitert werden. Dieser Bereich ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Vor dem Haus Horeb, Handwerkerstraße Nr. 2, ist die Baugrenze bis an den als Fußgängerbereich besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung herangeführt. Hier soll eine Bebauung bis an den Saronplatz ermöglicht werden.

Entlang des Quellenhofweges ist ein unterschiedlich, bis zu 10 m breiter Streifen als eine nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, hier sind wettbewerbsgemäß Baumanpflanzungen zu tätigen. Diese sollen beidseitig des Quellenhofweges erfolgen und den Übergang zwischen

den Waldflächen des Teutoburger Waldes und dem städtischen Bereich Bielefelds abzufedern. Die Festsetzungen berücksichtigen die bestehende Gebäude und Zufahrtsbereiche der Gewerbebetriebe, sorgen aber im übrigen für eine angemessene Eingrünung des gewerblich genutzten Bereichs.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sollen dazu beitragen, im Plangebiet die bestehenden baulichen Strukturen zu sichern und in angemessenem Maße Erweiterungen zuzulassen. Mit Hilfe dieser Regelungen kann einerseits der Zielsetzung einer verdichteten Bebauung Rechnung getragen werden, andererseits wird aber auch die Anpassung in die Topografie und die Grünzüge sichergestellt, so dass sich aus dem angrenzenden Landschaftsraum optisch der Eindruck einer unterschiedlich verdichteten, aber in das Grün eingebetteten Ortsrandlage ergibt.

Innerhalb der Wohngebiete soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft durch die Festsetzung von symmetrischen geneigten Dächern mit einer zulässigen Dachneigung von mindestens 40° erzielt werden. Eine Ausnahme stellt hier das geplante „Wohnen im Park“ dar. Hier sollen zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdach entstehen, sie sollen sich durch diese „moderne“ Formensprache von der übrigen Bebauung absetzen.

Für die Gewerbegebiete werden diesbezüglich keine Regelungen getroffen, ihre äußere Kubatur wird allein über die zulässige Höhe und die Bauweise bzw. die Festsetzung der Baugrenzen geregelt.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich überwiegend am Bestand und werden in Bezug zu NN festgesetzt. Die zulässige Höhe des jeweiligen Baufeldes wurde dabei wie folgt ermittelt:

Es wurde zunächst der höchste Punkt im jeweiligen Baufeld über NN ermittelt, danach wurden schematisch folgende Annahmen zu Gebäudehöhen addiert.

Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet/Mischgebiet/Sondergebiet Bethel/Schule

Geschossigkeit	Traufhöhe	Firsthöhe
I-geschossig	4,00 m	9,00 m
II-geschossig	7,00 m	12,00 m
III-geschossig	10,00 m	15,00 m
IV-geschossig	13,00 m	18,00 m
V-geschossig	16,00 m	21,00 m

Insofern ist die bestehende Höhenentwicklung der Gebäude gesichert, zudem sind die topografischen Gegebenheiten mit erheblichem Höhengefälle im Plangebiet berücksichtigt.

Für eine Bebauung auf dem Grundstück Veritas wurde im Grunde eine fünfgeschossige Bebauung bei der Höhenentwicklung angenommen, für die als WA 2 gekennzeichneten Wohngebäude im Park eine Zweigeschossigkeit. In letztgenanntem Fall wird weiterhin die Verwendung eines Flachdaches vorgeschrieben, aus diesem Grunde wurde auch nur eine Höhe von 7,00 m zu der NN-Höhe im Baufeld addiert.

Für das Sondergebiet „Bethel“ wurde bestandsorientiert eine Dreigeschossigkeit mit Flachdach angenommen, also eine Höhe von 10,00 m zzgl. der NN-Höhe ohne Dachaufbau

Für die Gemeinbedarfsfläche der Schule wurden zwei Vollgeschosse, ein Souterrain und ein 5 m hoher Dachaufbau angenommen.

Auf die Festsetzungen einer maximalen Zahl der Vollgeschosse wurde nahezu ausschließlich verzichtet, da dies im Vergleich zu der festgesetzten Gebäudehöhe für nachrangig erachtet wurde. Eine Ausnahme stellt hier allein der Regelungsbedarf für die geplanten Wohngebäude im Park dar. Diese Gebäude sollen zweigeschossig (und mit Flachdach) ausgeführt werden, die Zweigeschossigkeit wird deshalb auch zwingend vorgeschrieben.

Die Gebäude in dem Gewerbegebiet sind überwiegend ein- oder zweigeschossig ausgeführt, allein ein Gebäudeteil des Dankortes ragt als sechsgeschossiges Gebäude darüber hinaus. Für diesen Gebäudeteil wurde zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe eine Sechsgeschossigkeit

angenommen, für die übrigen Bereiche eine Zweigeschossigkeit. Daraus ergaben sich folgende Gebäudehöhen, die analog zur Vorgehensweise im Bereich der Wohn- und Mischgebiete um den höchsten Punkt innerhalb des Baufeldes addiert wurden.

Höhe der Gebäude im Gewerbegebiet

Geschossigkeit	Traufhöhe	<i>Keine Erhöhung für das Dach, da in der Regel als Flachdach ausgebildet</i>
I-geschossig	5,00 m	
II-geschossig	8,00 m	
III-geschossig	11,00 m	
IV-geschossig	14,00 m	
V-geschossig	17,00 m	
VI-geschossig	20,00 m	

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen der Baugebiete orientieren sich überwiegend an den lt. BauNVO zulässigen Obergrenzen. Dies ist darin begründet, dass bereits im Bestand eine hohe Versiegelungsrate auf den Baugrundstücken vorhanden ist.

Abweichend von den bauplanungsrechtlichen Obergrenze wird für den Bereich des Mischgebietes zwischen dem Karl-Schmitz-Weg und dem Saronweg eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Dieser Bereich ist bereits heute hoch verdichtet bebaut, sodass in Verbindung mit der bestehenden Gebäudehöhe und den unterschiedlichen Nutzungen dieses Quartiers der Eindruck eines Zentrums entsteht. In vorliegenden planerischen Überlegungen bestanden auch Ideen der Festsetzungen eines Kerngebietes, dieses soll hier jedoch nicht umgesetzt werden, um die Nutzungen des Wohnens nicht unnötig zu reglementieren.

Dennoch soll auch mit der vorgenommenen Zulässigkeit eines hohen Versiegelungsgrades die bestehende Bebauung und die zukünftige Nutzungsstruktur gesichert werden.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit dem Postgebäude ein Baudenkmal, Denkmalbereiche gemäß §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW sind nicht bekannt. Möglicherweise soll auch das Gebäude Veritas am Saronweg 4 als Baudenkmal in die Denkmalliste aufgenommen werden.

Das vorhandene Denkmal ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden,

ist

nach

§§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestand:

Boden

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen ist der Bodentyp im Bereich des Bohnenbachtal Gley, zum Teil Braunerde-Gley aus schluffig-lehmigen Bachablagerungen.

Für das nach Norden ansteigende Gelände wird Braunerde, zum Teil Pseudogley-Braunerde aus Tonstein, südlich an die Bohnenbachniederung anschließend Braunerde, zum Teil Pseudogley-Braunerde aus Sandstein oder Tonstein, zum Teil mit geringmächtiger Deckschicht aus Fließerde angegeben.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch Bodenversiegelung und sonstige Siedlungstätigkeit weitgehend überformt.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens am Bauhofweg ist eine Altlast bekannt. Nach den hierzu vorliegenden Untersuchungsergebnissen werden die Grenzwerte eingehalten und eine Entsorgung ist, soweit vorgesehen, möglich. Die Altlast ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine weitere Altlast im Bereich der Werkstatt am Quellenhofweg wurde bereits saniert. Die Ergebnisse weiterer derzeit laufender Untersuchungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren aufgenommen. (s. Pkt. 4.10 Belange des Umweltschutzes).
ist.

Wasser

Der Bohnenbach durchfließt in Süd-Nord-Richtung das Plangebiet. Im südlichen Streckenabschnitt verläuft der Bohnenbach als offener Graben, danach ist er verrohrt. Die Gewässergüteklasse beträgt II-III.

Im Osten des Plangebietes ist ein kleines natürliches Überschwemmungsgebiet vorhanden (Stadt Bielefeld, Umweltamt (2009).

Tiere und Pflanzen

Prägend für die Bedeutung des Plangebietes für die Tier und Pflanzenwelt sind Einzelbäume, Gebüsche, Strauchgruppen, Zier- und Nutzgärten, intensiv genutzte Rasenflächen, darin eingeschlossen sind auch die Flächen des Regenrückhaltebeckens sowie strukturreiche Grünanlagen mit Altbäumen, Staudenrabatten, der Bohnenbach, halbruderale Gras- und Staudenflur, versiegelte- und teilversiegelte Flächen und auch die Gebäude (s. folgende Karte: Bestand Biotoptypen).



LEGENDE

- [illegible]

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD
TEAM 600.41
NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH

FLÄCHENNETZ: FÜR EINEN BEREICH ZWISCHEN DEM QUELLENHOFWEG, HOFFMANNSTALER WEG, KÖNIGSWEG, NAZARETHWEG, HANDWERKERSTRASSE, SÄHMWEG UND DEM MARAWEG

GERARDUS FLUR: GADDERBAUM FLUR 6 UND 6

MAßSTAB: 1:1000



STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: GADDERBAUM

NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. III/ GA 9
"KERNBEREICH BETHEL"

ÜBERSICHTSPLAN	M. 1:10.000
----------------	-------------



BESTAND BIOTYPEN M. 1:1.000

- IN GA. 9 NEUAUFSTELLUNG -

Nach den Ergebnissen der faunistischen Erhebungen 2011 brüten folgende Vogelarten im Gebiet:

Tabelle: Artenliste der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel mit Gefährdungsstatus (Südbeck *et al.* 2007; Sudmann *et al.* 2009).

Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen	Anzahl Reviere	Gefährdung in Deutschland	Gefährdung in Nordrhein-Westf alen	Gefährdung in Nordrhein- Westfalen (Region Weserbergland)
Amsel	<i>Turdus merula</i>	28			
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	14			
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	10			
Elster	<i>Pica pica</i>	1			
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	3			
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1			
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	3	V	V	3
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	3			
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	16			
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	3			
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	5			
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	2			
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	4			
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	10			

Im Plangebiet wurden Vorkommen von zwei Fledermausarten nachgewiesen:

Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen	Gefährdung NRW	Gefährdung BRD	Anzahl Kontakte während der Kartierung
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	RL NRW 2	RL BRD G	4
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	RL NRW -	RL BRD -	13

RL BRD = Rote Liste Deutschland (Meinig *et al.* 2009)

RL NRW = Rote Liste Nordrhein-Westfalens (Meinig *et al.* 2010)

1 = vom Aussterben bedroht

2 = stark gefährdet

3 = gefährdet

V = Vorwarnliste

R = selten

G = Gefährdung anzunehmen, Status aber unbekannt

- = ungefährdet

Hinweise auf Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Auf Grund der insgesamt nach Detektornachweis geringen Fledermausaktivität liegt keine besondere Bedeutung als Jagdlebensraum für Fledermäuse vor.

Andere planungsrechtlich relevante Arten wie Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch und Zauneidechse wurden nicht festgestellt.

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung 1992 wurden die im südlichen Plangebiet zwischen Maraweg und Handwerkerstraße gelegenen bebauten und unbebauten Bereiche als schutzwürdige Biotope erfasst. Die Schutzwürdigkeit der örtlichen Biotope bestätigt sich aktuell nicht, auch nicht im Hinblick auf die vorkommenden Tierarten. Die Qualität des Plangebietes für die Tier- und Pflanzenwelt begründet sich heute durch die mit den vorhandenen Biotoptypen (s.o.) gegebene Habitatvielfalt und insbesondere durch die z.T. alte Baumschubstanz.

Klima

Im örtlichen Klima ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrades mit einer gegenüber der freien Landschaft verstärkten Aufwärmung und geringeren Luftfeuchtigkeit zu rechnen.

Positiv wirken die örtlichen Vegetationsbestände, insbesondere flächige Gehölze und Großbäume.

Dem Plangebiet wird eine mäßige Klimaempfindlichkeit beigemessen (Stadt Bielefeld, 2009).

Lufthygienische Situation

Nach den Messergebnissen der Bielefelder Hintergrundmessstation liegt die lufthygienische Vorbelastung durch NO₂ im Mittel der Jahre 2004 bis 2008 bei 24 µg/m³. Der Grenzwert beträgt 40 µg/m³. Für den Quellenhofweg und den Maraweg wird eine geringe Zusatzbelastung von 0 bis 8 µg/m³ angegeben.

Landschafts- und Ortsbild (s. Pkt. 4.6
Baugrenzen, Höhenfestsetzungen)

Belange des Orts- und Landschaftsbildes (Baulinien,

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Für die Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Natur und Landschaft und im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist das bisher bereits bestehende Bauplanungsrecht ausschlaggebend.

Im gesamten Plangebiet gelten bisher folgende im Hinblick auf Natur und Landschaft bzw. für die Bodennutzung relevante Festsetzungen:

Festsetzung	Größe
Verkehrsfläche	15.794 m ²
Bauflächen (zulässige Versiegelung, zum Teil im Zusammenhang mit einer textlichen Festsetzung 80 %)	100.076 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf ohne zulässige Versiegelung (RRB)	5.841 m ²
Gesamt	121.711 m ²

Grünflächen, Gehölzerhaltungsfestsetzungen und Gehölzanpflanzgebote sind bisher nicht festgesetzt bzw. befinden sich auf festgesetzten Baugebietsflächen.

Die vorliegende Planung setzt erstmals 20.480 m² Private Grünfläche (PG 1) „Park/Spielplatz“, 1.456 m² Private Grünfläche (PG 2) und 5.739 m² Private Grünfläche (Regenrückhaltebereich) fest, in denen zukünftig keine Bodenversiegelungen zu erwarten sind.

Die übrigen Flächen werden als Bauflächen mit einer zulässigen Versiegelung von vorwiegend 80 %, in WA auch weniger bzw. als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Bereich zur Regenrückhaltung war schon im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt. Somit wird durch die jetzt erstmaligen Grünflächenfestsetzungen der Bauflächen- und Verkehrsflächenanteil um zusammen 21.936 m² reduziert. Bei einem Versiegelungsanteil von mindestens 80% (in der Verkehrsfläche ist von einem höheren Versiegelungsanteil auszugehen) wird die zulässige Versiegelung im Plangebiet um ca. 17.549 m² reduziert.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die in den Baugebieten neu festgesetzten Grundflächenzahlen, insbesondere durch GRZ 0,4 in WA, eine gegenüber dem alten Planrecht weitere Einschränkung der zulässigen Versiegelung begründet wird.

Darüber hinaus werden erstmals ortsbildprägende Altbäume sowie Pflanzgebote festgesetzt.

Dadurch tritt deutlich hervor, dass sich der Nutzungsdruck auf die Fläche gegenüber dem alten Planrecht erheblich reduziert.

Auswirkungen auf den Boden

Durch Reduzierung der zulässigen Bodenversiegelung werden die Bodenfunktionen aufgewertet. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen erheblichen Bodenbeeinträchtigungen.

Auswirkungen auf Wasser

Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzung der Grünfläche ausreichenden Raum für die nachfolgende wasserrechtliche Genehmigung zur Offenlegung des Bohnenbaches.

Im Rahmen der wasserbaulichen Planung wird sichergestellt, dass das Rückhaltevolumen und der genehmigte Drosselabfluss gewährleistet und die bestehenden Regeneinleitungen unverändert bleiben.

Mit der Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung kann sich der Vegetationsflächenanteil und damit die mögliche Fläche zur Bodenversickerung des anfallenden Niederschlagswassers erhöhen. Dies kommt der Grundwasserneubildung zu Gute.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan begründet für die Tier- und Pflanzenwelt eine Aufwertung durch die Reduzierung der zulässigen Versiegelung bzw. durch Vergrößerung der festgesetzten Vegetationsfläche und durch die Entwicklung der ökologischen Durchgängigkeit des Plangebietes insbesondere für wassergebundene Arten.

Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Festsetzung der Grünflächen und Gehölze bzw. die Entwicklung des Grünzuges sowie die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen begünstigen die stadtklimatische und lufthygienische Situation.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch den Grünzug mit dem geplanten offenen Bohnenbach und den sonstigen geplanten Gestaltungselementen aufgewertet.

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (s. o.). Damit liegt kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Weitergehende Maßnahmen zur Eingriffsregelung sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Die durch die wassertechnischen Maßnahmen zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft und möglichen Anforderungen zur Eingriffsregelung sind im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.

4.9 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 geprüft.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ist im Anhang dargelegt. Nach den Ergebnissen der faunistischen Kartierungen 2011 stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dem Bebauungsplan entgegen.

4.10 Belange des Umweltschutzes

Vorprüfung des Einzelfalls

Zur Neuausrichtung des Kernbereiches Bethel soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist bei Vorhaben, deren zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, dass im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles geprüft wird, ob das Planungsvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Im Bebauungsplan sind folgende Grundflächen festgesetzt:

Nutzung	Größe m ²	GRZ	Grundfläche m ²
MI1	7.458	0,6	4.474,8
MI2	3.942	0,6	2.365,2
MI3	6.229	0,8	4.983,2
MI4	2.550	0,4	1.020,0
GE1	9.224	0,8	7.379,2
SO	16.479	0,8	13.183,2
WA1	22.294	0,4	8.917,6
WA2	919		600,0
Schule	5.315		5.315,0
			48.238,2

Damit sind die Voraussetzungen zur Vorprüfung des Einzelfalles erfüllt.

Insofern erfolgt an dieser Stelle die standortbezogene Vorprüfung nach den Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB.

Ziffer				Vorprüfung gemäß § 13 a (1) Nr. 2.BauGB
1.	Merkmale des Vorhabens	Betroffenheit und Bewertung der Auswirkungen	weiteres Prüferfordernis	+ verträglich - unverträglich
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben in der Größe des Plangebietes von ca. 122.000 m². Die festgesetzte Grundfläche beträgt etwa 48.000 m² (s.o.).	nein	+
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Andere Pläne und Programme bleiben von der Planung unbeeinflusst.	nein	+
1.3	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Durch Reduzierung der Bauflächen im Bereich des Bohnebaches zugunsten eines durchgängigen Grünzuges unterstützt der Bebauungsplan die Ziele zur nachhaltigen Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf den Boden- und Gewässerschutz und unter stadtklimatischen Aspekten.	nein	+
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Für den Bebauungsplan sind keine umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogene Probleme relevant. Die Verträglichkeit im Hinblick auf Lärm und Gerüchen wird gutachterlich nachgewiesen.	nein	+
1.5	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften werden nach den Ergebnissen der laufenden Kartierungen eingehalten.	nein	+
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			

2.1	die Wahrscheinlichkeit Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Anlage des Grünzuges erfolgt zeitlich gestuft. Grundsätzlich sind die zulässigen Nutzungen an der Rechtskraft des B-Planes gebunden.	nein	+
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan führt zu keinen kumulierenden oder grenzüberschreitenden Beeinträchtigungen. Die Festsetzung der Grünflächen wird sich im Zusammenhang mit den umgebenden Freiräumen über das Plangebiet hinaus günstig auf die Freiraumversorgung auswirken.	nein	+
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Umweltrisiken.	nein	+
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan begründet keine in Umfang und räumlicher Ausdehnung zusätzlichen Beeinträchtigungen.	nein	+
2.5	Die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.	Im Plangebiet ist als besonderes Merkmale des kulturellen Erbes die Post als Baudenkmal geschützt. Die Post ist als Baudenkmal verzeichnet und im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen. Die Intensität der Bodennutzung wird durch Zurücknahme von Bauflächen reduziert. Die Einhaltung der Umweltqualitätsnormen zu Luft und Lärm werden gutachterlich nachgewiesen.	nein	+
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.2	<i>Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i>		nein nicht betroffen	+

2.6.3	<i>Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i>		nein nicht betroffen	+
2.6.4	<i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</i>		nein nicht betroffen	+
2.6.5	<i>gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</i>		nein nicht betroffen	+
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,,		nein nicht betroffen	+
2.6.7	<i>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.</i>		nein nicht zutreffend	+
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet ist Teil eines zentralen Ortes und Siedlungsschwerpunkt im verdichteten Raum. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist dies ohne Bedeutung.	nein	+
2.6.9	<i>In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmale n s e m b l e s , Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder b e s t i m m t e Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind.</i>	Die Post ist als Baudenkmal verzeichnet und in den Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen worden.	nein	+

Nach den Ergebnissen der Vorprüfung des Einzelfalls sind keine zusätzlichen oder anderen erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB relevant, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Umweltverträglichkeit ist sichergestellt, es verbleibt kein weiteres UVP-Prüferfordernis, eine UVP ist nicht erforderlich.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Die Abhandlung der Umweltbelange ist in die Begründung zu integrieren.

Bodenbelastungen

Es sind Bodenbelastungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens am Bauhofweg bekannt. Sie wurden einer Untersuchung des Büros Denker Umwelt bei potenziellem Bodenaushub in Deponieklasse III eingestuft. Gemäß Deponieverordnung – DepV 2009 ist eine Einstufung in die Deponieklasse DK dennoch möglich, wenn die biologische Abbaubarkeit (Atmungsaktivität AR 4) von 5 mg/g und der Brennwert von 6.000 kJ/kg eingehalten werden. Die Untersuchung der Proben hat ergeben, dass diese Grenzwerte klar eingehalten werden. Sofern für das Aushubmaterial aus dem Regenrückhaltebecken eine Entsorgung vorgesehen wird, ist nach einer Einzelentscheidung der zuständigen Fachbehörde eine Beseitigung auf einer Deponie der Klasse DK 0 möglich.

Eine weitere Altlast im Bereich der Werkstatt am Quellenhofweg gegenüber der Straße „An der Tonkuhle“ wurde lt. Aussage der .v. Bodelschwinghschen Stiftungen in der Vergangenheit saniert.

Weitere Bodenuntersuchungen erfolgen derzeit, die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

Innerhalb des Plangebietes bzw. in einem Abstand von 100 m vom Plangebiet sind derzeit keine Altdeponien bekannt.

Luftreinhaltung

Durch die Planung verändert sich die Luftbelastung durch Verkehr nur geringfügig, da der Gebäudebestand weitgehend erhalten bleibt und die zulässige Grundfläche nicht wesentlich verändert wird.

Verkehrslärm

Laut Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) ist das Plangebiet nach Aussage des Umweltamtes – Abteilung Umweltplanung – der Stadt Bielefeld überwiegend mischgebietstypisch lärmvorlastet tags/nachts.

Allerdings sind in der 1. Baureihe zum Quellenhofweg und zum Hoffnungstaler Weg die Lärmbelastungen höher als in einem Mischgebiet nach DIN 18005 mit 60/45 dB(A) zulässig. In Höhe des Gewerbegebietes Bethel am Quellenhofweg überschreitet die Verkehrslärmbelastung nachts auch die für Gewerbegebiete zulässigen Wert von 55 dB(A).

In dem geplanten Grünzug werden Werte von maximal 60 dB(A) bei freier Schallausbreitung und maximal 55 dB(A) bei vorgelagerter lärmabschirmender Bebauung erreicht.

Auf der Grundlage der zu erwartenden Verkehrsmengenentwicklung wird die Straßenbelastung im Jahr 2020 voraussichtlich unverändert bleiben.

Umwelterhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, solange gemäß Umweltamt die folgenden Bedingungen eingehalten werden:

- Ausschluss von Wohnnutzungen in der ersten Baureihe entlang des Hoffnungstaler Weges und des Quellenhofweges,
- Festsetzung mischgebietstypischer Nutzungen zwischen Hoffnungstaler Weg und Handwerkerstraße (Ausschluss von WA- bzw. WR-Gebieten),
- Entwicklung von Wohngebieten nur entlang des Saronweges zwischen Maraweg und Handwerkerstraße.

Die Voraussetzungen werden eingehalten, allerdings erfolgt kein genereller Ausschluss von Wohnnutzungen im Mischgebiet entlang des Hoffnungstaler Weges.

Hierzu soll jedoch textlich festgesetzt werden, dass Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Schlaf- und Wohnräume) nur auf einer dem Lärm abgewandten Seite (vom Hoffnungstaler Weg) zulässig sind.

Die in Teilbereichen vorliegende Vorbelastung der Außenbereiche kann im Rahmen der Abwägung hingenommen werden, da diese nach der Abschätzung tags in mischgebietstypischen Größenordnungen liegen, so dass, wie schon ausgeführt, ein gesundes Wohnen auch hier noch gewährleistet bleibt.

Alternative Lösungen wie die Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand sind aus städtebaulicher Sicht abzulehnen, zumal für einen Wall auch kein Flächenangebot vorhanden wäre.

Es ist außerdem stadtgestalterisches Ziel, die großstädtische Bebauung mit gemischten Nutzungen in die vorhandene bauliche Struktur einzubinden. Ein Lärmschutzwand würde den Zielen der Ortsbildgestaltung entgegenlaufen, weil – bedingt durch die notwendigen Zufahrten – noch große Schalllücken verbleiben würden.

Trotz der vorhandenen Verkehrslärm-Vorbelastung wird das Plangebiet aufgrund der im Übrigen guten Voraussetzungen für die etablierten und geplanten Nutzungen als geeignet angesehen.

Es soll jedoch im Weiteren eine Verkehrsauswirkungsanalyse vorgenommen werden, um zu prüfen, ob durch die Veränderungen im Straßenraum und unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsmengenabwicklung auf den maßgeblichen Straßen aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Gewerbelärm

Durch die gewerbliche Nutzungen entlang des Quellenhofweges besteht eine Gewerbelärm-Vorbelastung für das Plangebiet. Hierzu werden Untersuchungen erfolgen, deren Ergebnisse in die Planungen eingehen. Dabei wird auch berücksichtigt, dass hier Wohnnutzungen („Wohnen im Park“) näher an die bestehenden Gewerbebetriebe heranrücken. Gegebenenfalls werden hier die Festsetzungen von immissionswirksamen Lärmemissionskontingenten für die Gewerbebetriebe notwendig sein.

Geruchsbelastung

Durch einen Großküchenbetrieb am Quellenhofweg 31 sind Geruchsbelastungen für das Plangebiet nicht auszuschließen. Aus diesem Grunde werden hierzu gutachterliche Aussagen eingeholt, die auch die nächste geplante Wohnnutzung innerhalb der Grünzone mit berücksichtigen.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Örtliche Bauvorschriften sollen für dieses Baugebiet sichern, dass die Bewohner und Besucher ein eigenes und unverwechselbares Gefühl für diesen Stadtteil entwickeln und stärken können.

Ein wichtiges Gestaltungsmerkmal von Baugebieten stellt generell die Dachlandschaft dar. Für die Hauptgebäude der Wohn- und Mischgebiete sind deshalb nur symmetrisch geneigte mit einer Dachneigung von mind. 40° zulässig. Diese Regelung entspricht der historischen Baustruktur Bethels.

Diese Vorgaben gelten jedoch nicht für die als WA 2 festgesetzten Baugebiete, die ein Wohnen im Park vorsehen. Diese sind als Flachdachbauten auszuführen, um sie zum einen als „moderne“ Bauform von der übrigen „traditionellen“ Bebauung abzuheben.

Von der Regelung zu der Ausformung der Dächer werden Garagen und Nebengebäude, aber auch untergeordnete Nebendachflächen ausgenommen. Diese Dächer bzw. Dachteile prägen nicht das Erscheinungsbild der baulichen Strukturen; hier können auch andere Dachformen und -neigungen ausgebildet werden.

Für die Dacheindeckung sind reflektierende Materialien nicht zulässig. Dies entspricht auch dem überwiegenden Bestand in Plangebiet und deren Umgebung. Ausnahmen hiervon sind nur im Fall des Einbaues von Anlagen zur Energiegewinnung.

Von Maßgaben zu den zu verwendenden Materialien der zum Beispiel für die Außenwände wurde abgesehen, weil dies aus dem inhomogenen Gebäudebestand nicht ableitbar erscheint.

Die Größe und das Erscheinungsbild von Werbeanlagen sollen weiterhin im Plangebiet reglementiert werden, damit diese das Ortsbild nicht negativ beeinflussen. Dabei wird bzgl. der Größe der zulässigen Werbeanlagen berücksichtigt, dass die gewerblichen Nutzungen am Quellenhofweg i. d. R. über einen höheren Bedarf an Außendarstellung verfügen als die übrigen Nutzungen im Plangebiet. Trotzdem werden auch hier relativ enge Maßstäbe angesetzt, damit das Quartier nicht durch unmaßstäblich wirkende Werbung überformt wird. Aus dem gleichen Grunde wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nicht über die Gebäudehöhe hinausragen und eine Länge von 7,00 m bzw. zwei Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen.

Zudem ist Werbung mit grellen Farben und bewegten Bildern unzulässig, da auch diese das Ortsbild beeinträchtigen. Dies gilt auch für Fenster, wenn diese durch Werbeanlagen „zugepflastert“ sind.

6. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich, da sich das Plangebiet überwiegend im Eigentum der v. Bodelschwingschen Stiftungen befindet.

7. Erschließung

Verkehrsflächen sind im Plangebiet vorhanden. Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über den Hoffnungstaler Weg, den Quellenhofweg und den Ramaweg. Intern sind verschiedene Erschließungsstraßen vorhanden, sie erfahren teilweise eine Neuordnung. Die zukünftigen Verkehrsflächen sind als solche festgesetzt.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete	23.213 m ²
Verkehrsfläche	16.214 m ²
Gewerbegebiete	9.224 m ²
Mischgebiete	20.179 m ²
Sondergebiet „Bethel“	16.479 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	150 m ²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	2.127 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“	444 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“	5.315 m ²
Private Grünfläche 1 (PG 1) „Park/Spielplatz“	20.480 m ²
Private Grünfläche 2 (PG 2)	1.456 m ²
Private Grünfläche (Regenrückhaltebereich)	5.739 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäume und Sträuchern P 1	3.771 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäume und Sträuchern P 2	1.335 m ²
Wasserfläche	691 m ²
Summe	121.711 m²

9. Kostenschätzung

Die der Stadt Bielefeld ggf. durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Initiative für die Planungen beruht auf dem Wunsch der v. Bodelschwingschen Stiftungen auf Umstrukturierung des Plangebietes und Öffnung dieses Bereiches nach außen. Die v. Bodelschwingschen Stiftungen haben sich dazu bereit erklärt, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbundenen Kosten einschließlich der erforderlichen Fachgutachten vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird von einem Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Bielefeld, den v. Bodelschwingschen Stiftungen und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Der Bebauungsplan ermöglicht sowohl hochbauliche Maßnahmen als auch weitreichende Veränderungen des öffentlichen Raumes und des Straßennetzes. Ziel ist es, diese Vorhaben im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West fördern zu lassen. Darüber hinaus wird beabsichtigt, im Rahmen von Kanalsanierungen dem Straßenraum neu zu gestalten.

Der Hochbau wird durch die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel oder nach Veräußerung der Liegenschaften von Dritten realisiert werden.