

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	16.01.2014	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	16.01.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.02.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 "Am Uhlenteich" für das Gebiet zwischen dem Wellbach im Nordwesten, dem Sattelmeyerweg im Nordosten, der Herforder Straße im Südosten und dem Flurstück 1204 der Flur 55 im Südwesten gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie 210. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am Uhlenteich" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
- Stadtbezirk Mitte -

Beschlüsse über Stellungnahmen

Satzungsbeschluss und abschließender Beschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Bei 600: ca. 22.400 € für Umweltberichte / Gutachten entstanden; bei 360: ca. 335.000 € Grunderwerbskosten für den Schutzstreifen am Wellbach sowie die naturnahe Entwicklung von Wellbach und Aßbach geplant; bei 660: Erschließungsbeiträge für den erfolgten Minderausbau der Straße Am Uhlenteich in Höhe von ca. 100.000 € möglich, ca. 315.000 € Grunderwerbs- und Ausbaurkosten für öffentliche Verkehrsflächen geplant

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

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte 04.03.2010, BV Schildesche 11.03.2010, StEA 16.03.2010, Drs.-Nr. 0346 / 2009-2014 nebst 2 Nachtragsvorlagen; Entwurfsbeschluss: BV Mitte und BV Schildesche 12.09.2013, StEA 17.09.2013, Drs.-Nr. 6079/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß Anlage A 1 zur Kenntnis genommen.
2. Gemäß Anlage A 2.2 werden die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachte Anregung des Polizeipräsidiums Bielefeld vom 27.11.2013 als gegenstandslos gewertet, die Stellungnahme des BUND NRW e.V. vom 05.12.2013 teilweise berücksichtigt und die Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 27.11.2013 nicht berücksichtigt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

3. Die vorgeschlagenen Änderungen der Verwaltung zu den Bebauungsplanfestsetzungen und zur Begründung des Entwurfs werden gemäß Anlage 2.3 beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ für das Gebiet zwischen dem Wellbach im Nordwesten, dem Sattelmeyerweg im Nordosten, der Herforder Straße im Südosten und dem Flurstück 1204 der Flur 55 im Südwesten wird mit dem Text und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes als Satzung beschlossen.
5. Gleichzeitig wird die 210. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Uhlenteich“ im Parallelverfahren laut Änderungsplansplan und Begründung einschließlich Umweltbericht abschließend beschlossen.
6. Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens für die 210. Flächennutzungsplanänderung „Am Uhlenteich“ sind diese Genehmigung und der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ für das Gebiet zwischen dem Wellbach im Nordwesten, dem Sattelmeyerweg im Nordosten, der Herforder Straße im Südosten und dem Flurstück 1204 der Flur 55 im Südwesten als Satzung gemäß §§ 6 (5) und 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Bauleitpläne sind mit den Begründungen und den zusammenfassenden Erklärungen gemäß §§ 6 (5) und 10 (3 und 4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Städtebauliche Planung: Die Bauleitplanung wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Umweltberichte und die Artenschutzprüfung, ein schalltechnisches Gutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung wurden extern vergeben und kosteten insgesamt ca. 22.400 €.

Verkehrsmaßnahmen: Durch die B-Plan-Neuaufstellung können Erschließungsbeiträge für den erfolgten Minderausbau der Straße Am Uhlenteich in einer Höhe von ca. 100.000 € beitragsrechtlich abgerechnet werden. Die Grunderwerbs- und Ausbaukosten für die Planstraße zu den Gewerbegebieten und den Fuß- und Radweg entlang der privaten Grünfläche belaufen sich auf ca. 315.000 €.

Entwässerung: Es fallen keine Kosten an, die im direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2013 sind für die geplante Erneuerung der öffentlichen SW- und RW-Kanalisation Mittel in Höhe von 1,2 Mio. € zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen ab 2017 vorgesehen.

Gewässerschutz und Landschaftsschutz:

Bei einem Ankauf des Gewässerschutzstreifens fallen Grunderwerbskosten von ca. 165.000,- € an. Für den Wellbach und den Aßbach ist 2001 ein Konzept zur naturnahen Entwicklung erstellt worden. Die Maßnahmenkosten für die Gewässerrenaturierung betragen nach dem Entwicklungskonzept ca. 170.000,- €. Sofern der Ankauf im Zusammenhang mit einer Gewässerrenaturierung erfolgt, wäre eine Förderung von bis zu 80% des Ankaufpreises sowie der Maßnahmekosten möglich.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet Sattelmeyerweg – Herforder Straße – Schillerstraße – Deutsche Bahn AG – Steubenstraße – Auf der Großen Heide – Teichsheide – Wellbach besteht seit dem 27.02.1965 der Bebauungsplan Nr. III/2/09.01. Da auf Grund aufgegebener gewerblicher Nutzungen im Plangebiet vermehrte Grundstücksverwertungs-/ Bauabsichten in Form von großflächigem Einzelhandel festzustellen waren, wurde der Bebauungsplan durch die 3. Änderung im Jahre 2003 auf die BauNVO 1990 umgestellt.

Gleichzeitig mit der Satzungsfassung zur 3. Bebauungsplan-Änderung am 25.09.2003 beschloss der Rat der Stadt eine generelle Überplanung des Bebauungsplanes Nr. III/2/09.01. Aufgrund eines entsprechenden vorangegangenen Zusatzbeschlusses der Bezirksvertretung Mitte vom 18.09.2003 beauftragte der Rat der Stadt die Verwaltung darüber hinaus bei der weiteren Bearbeitung dieses Bebauungsplanes die vorhandenen Grabelandgärten planerisch in ihrem Bestand zu sichern.

Angesichts der enormen Gebietsgröße von etwa 45 ha und der verschiedenartigen Problemstellungen im Bebauungsplangebiet hat die Verwaltung eine stufenweise Umsetzung des Ratsbeschlusses angestrebt. Der am 14.03.2008 rechtsverbindlich gewordene vorhabenbezogene B-Plan Nr. III/3/87.00 „Möbelfachmärkte an der Herforder Straße“ bildete den ersten Schritt.

Die Häufung von Nutzungsänderungsanfragen für Einzelhandel auf ehemals gewerblich genutzten Flächen, die nicht im Einklang mit dem geplanten Einzelhandelskonzept standen, führte dazu, dass der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss zur Verhinderung eines konkreten Vorhabens an der Herforder Straße am 18.09.2007 einen Änderungsbeschluss als Grundlage für die weitere Plansicherung fasste. Mit der 4. Änderung soll die Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes u.a. durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten geändert werden.

Seit dem 29.05.2008 ist die Straße Am Uhlenteich technisch endgültig ausgebaut. Für diesen Ausbau sind Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB in Höhe von ca. 100.000 € zu erheben. Der beschlossene Ausbau weicht erheblich von den Festsetzungen des derzeit geltenden B-Planes ab. Beitragsrechtlich ist daher die Anpassung der Festsetzungen an den tatsächlichen Ausbau notwendig.

Aus diesem Grund sollen die mit der 4. Änderung beabsichtigte textliche Einzelhandelsbeschränkung und die zur Beitragserhebung notwendige Verkehrsflächenreduzierung der Straße Am Uhlenteich sowie die 2003 beschlossene planerische Sicherung der Grabelandgärten in ein umfassendes Neuaufstellungsverfahren für den östlichen Teil des Bebauungsplanes III/2/09.01 integriert werden, das unter der Bezeichnung III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ geführt wird. Dies ermöglicht es, über die Feinsteuerung einzelner Nutzungsarten hinaus eine grundlegende Neuausweisung von Baugebieten unter besonderer Beachtung der Bestandssituation vorzunehmen. Das bedeutet, dass u.a. die vorhandene Wohnbebauung Hellingstraße / Am Uhlenteich von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert wird, während die nordöstlich bzw. südöstlich angrenzenden gewerblich dominierten Bauflächen nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme von Industriegebiet überwiegend in Gewerbegebiet umgewandelt werden. Weiterhin kann ausgehend von dem reduzierten Ausbau der Straße Am Uhlenteich eine Neuordnung des gesamten Erschließungssystems nördlich der Herforder Straße erfolgen (näheres siehe Teil I der Begründung in Anlage C2).

Angesichts der Größe des Plangebietes kann kein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Daher sind auf der Grundlage des mit Beschluss vom 16.03.2010 festgelegten Umfangs und Detaillierungsgrades zur Ermittlung der Umweltbelange für die

Abwägung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden. Sie werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung, siehe Anlage C3) beschrieben und bewertet. Die vorgenommene Artenschutzprüfung ist in Anlage D beigefügt. Darüber hinaus wurden schalltechnische Gutachten zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm erstellt und eine erschütterungstechnische Untersuchung für das Betonsteinwerk durchgeführt, deren Ergebnisse in den Abwägungsprozess eingeflossen sind.

Anlässlich der vorgesehenen Umstufung des Mischgebietes entlang der Straßen Hellingstraße und Am Uhlenteich in allgemeines Wohngebiet ist auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes von gemischte Baufläche in Wohnbaufläche notwendig (210. Änderung des Flächennutzungsplanes). Zugleich soll die im Flächennutzungsplan dargestellte, nicht realisierte Straßenverbindung [Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße)] zwischen Engersche Straße und Herforder Straße unter Einbeziehung von Rappold- und Hellingstraße als Zielplanung aufgegeben, d. h. zukünftig nicht mehr dargestellt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der Grabelandgärten entlang des Wellbaches war auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits 2006 im Rahmen der 140. FNP-Änderung durch ihre Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten erfolgt. Die aktuelle Änderung wird als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (näheres siehe Anlagen B1 und B2).

Für den offenen Landschaftsraum nördlich des Wellbaches bis zum „Großen Bruch am Wellbach“ wurde durch UStA-Beschluss vom 23.10.2007 im Zusammenhang mit dem neu ausgewiesenen Wohngebiet Jöllheide eine Teilaufhebung im Norden des B-Planes eingeleitet (endgültiger Verzicht auf die dortige Sportanlage, künftig Außenbereich), so dass nach der jetzt laufenden Überplanung des östlichen Teilgebiets schlussendlich noch der westliche Bereich beiderseits der Straße Auf der Großen Heide in einem weiteren eigenständigen Verfahren neu zu ordnen sein wird (Neuordnungsübersicht siehe in Anlage C2, Seite ZZA 8).

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.03.2010 nach vorherigen Beratungen in den Bezirksvertretungen Mitte und Schildesche am 04.03.2010 bzw. 11.03.2010 die einleitenden Beschlüsse zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ und zur 210. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Uhlenteich“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 12.04. bis einschließlich 16.04.2010 im Bauamt sowie nachrichtlich im Internet eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgte am 22.04.2010 im Großen Sitzungssaal des ehem. Kreishauses.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zusammen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens sowie der diversen Gutachten wurden die Entwürfe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ und zur 210. FNP-Änderung „Am Uhlenteich“ erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2013 nach vorherigen Beratungen in den Bezirksvertretungen Mitte und Schildesche am 12.09.2013 die beiden Entwurfsbeschlüsse gefasst.

Während der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanentwürfe mit den jeweiligen Begründungen einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.11.2013 bis einschließlich 09.12.2013 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB parallel dazu im November / Dezember 2013 beteiligt. Die 3 vorgebrachten kritischen Stellungnahmen werden gemäß Anlage A 2.2. gewürdigt.

Nunmehr sind die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ als Satzung und die 210. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Uhlenteich“ im Parallelverfahren abschließend zu beschließen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 soll die städtebauliche Planung für dieses Gebiet auf der Grundlage der prägenden Bestandsituation neu geordnet werden. Das gewachsene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe mit entsprechenden Vorbelastungen wird akzeptiert und mit für beide Seiten angemessenen Festsetzungen für eine tragfähige Zukunft fortgeschrieben. So wird die faktische Wohnbebauung entlang der Hellingstraße und der Straße Am Uhlenteich statt bislang als Mischgebiet nunmehr als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf die vorhandene Straßenrandbebauung fokussiert, um einen gewissen Abstand zu den im Nordosten und Südosten angrenzenden gewerblichen Bauflächen einzuhalten. Die dortigen Industriegebiete werden unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungsstrukturen im Hinblick auf ein verträgliches Nebeneinander mit der benachbarten Wohnbebauung überwiegend in Gewerbegebiete, zu einem kleinen Teil zu Mischgebiete, umgewandelt. Das Erschließungssystem ändert sich dahingehend, dass Wohnbereich und Gewerbebereich eigene, voneinander unabhängige Verkehrswege erhalten, deren Dimensionierung gegenüber den bisherigen Festsetzungen auf das notwendige Maß reduziert wird. Weiterhin bleiben die bestehenden Grabelandflächen entlang des Wellbaches, die bislang teils als öffentliche Grünfläche, teils als Industriegebiet festgesetzt sind, durch die Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung wohnungsferne Gärten unter Beachtung der heutigen Umweltbelange weitgehend auf Dauer erhalten.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagenübersicht

A 1	<p>Auswertung des ersten Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan-Vorentwurf - Äußerungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Äußerungen der frühzeitigen Trägerbeteiligung - Äußerungen der städtischen Fachdienststellen
A 2	<p>Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu den Bauleitplanentwürfen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan-Entwurf / Entwurf zur 210. FNP-Änderung - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung
B 1	<p>210. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Am Uhlenteich“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderungsbereich - Begründung
B 2	<p>210. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Am Uhlenteich“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht
B 3	<p>210. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Am Uhlenteich“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB
C 1	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan (Satzung) - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise - Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
C 2	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung, I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (ZZA)
C 3	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung, II. Umweltbericht (UWB)
C 4	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ und 210. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Uhlenteich“</p>

