

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Gadderbaum	10.04.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ GA 9.1 "Kernbereich Bethel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für den Bereich zwischen dem Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Königsweg, Nazarethweg, Handwerkerstraße, Saronweg und dem Maraweg

- Stadtbezirk Gadderbaum -

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten für das Planverfahren entstehen nicht. Die städtebaulichen Maßnahmen werden z. T. mit der Städtebauförderung gedeckt. Der Eigenanteil der Stadt Bielefeld beträgt dabei ca. 482.500,- €. Weitere Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

BV Gadderbaum 24.11.2011, Top 5, 3234/2009-2014

StEA 06.12.2011, Top 12.1, 3234/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ für einen Bereich zwischen dem Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Königsweg, Nazarethweg, Handwerkerstraße, Saronweg und dem Maraweg wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
3. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

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.Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel (vBSB) auf Umstrukturierung des Plangebietes und Öffnung dieses Bereiches für neue Nutzungen. Die v.Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel haben sich als „Bauherr“ bereiterklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbundenen sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Bauleitplanung erfolgt über das Planungsbüro NWP im Auftrag der Stadt Bielefeld, finanziert durch die vBSB.

Die Neuauflistung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Stadtumbaumaßnahmen innerhalb des Stadtumbaugebietes Bethel zu realisieren. Sowohl die Planungskosten für die Objektplanungen als auch die Umsetzung der Maßnahmen werden mit Städtebauförderungsmittel innerhalb des Stadterneuerungsprogrammes „Stadtumbau West“ gefördert. Im Teilbereich I (Bereich zwischen Quellenhofweg und Saronweg) des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 9.1 „Kernbereich Bethel“ sind folgende Maßnahmen mit den geschätzten Gesamtkosten vorgesehen:

- Bohnenbachpark Süd, Bauabschnitte 1.1, 1.2 – 1.5 zwischen Maraweg und Handwerkerstraße rd. 2.815.000 EUR
- Bohnenbachpark Nord, Bauabschnitt 2.1 zwischen Handwerkerstraße und Hoffnungsthaler Weg rd. 1.540.000 EUR
- Umbau Handwerkerstraße zwischen Saronweg und Quellenhofweg rd. 470.000 EUR.

Für die Realisierung dieser Maßnahmen einschl. der Planungskosten sind Städtebauförderungsmittel in einer Höhe von 80% vorgesehen. Der Eigenanteil von 20% wird jeweils zur Hälfte von den vBSB sowie der Stadt Bielefeld finanziert, so dass für die Stadt Bielefeld ein Eigenanteil von ca. 482.500 EUR verbleibt.

Außerdem werden in der Handwerkerstraße und im Bohnenbachpark Kanalbauarbeiten (alle Kanäle sind im Eigentum der vBSB) erforderlich werden, die nicht förderfähig sind und von den vBSB finanziert werden. Es gibt jedoch Gespräche zwischen vBSB und der Stadt Bielefeld, Umweltbetrieb zur Übernahme der Kanäle und des RRB. Inwieweit Kosten und in welcher Höhe auf die Stadt Bielefeld zukommen, ist zurzeit noch nicht absehbar.

Für den Teilbereich II liegen entsprechende Abschätzungen noch nicht vor.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1. / 2.:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2011, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Gadderbaum, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. III/GA 9.1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB gefasst.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Über die Planung wurde die betroffene Öffentlichkeit mehrfach informell unterrichtet. Am 29.09.2011 wurde im Rahmen einer Ortschaftsversammlung Bethel über das **integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau Bethel** und die **Stadtumbaumaßnahme Bohnenbachpark**

Süd im Assapheum öffentlich informiert, diese Pläne lagen auch in der Zeit vom 30.09.2011 – 30.10.2011 öffentlich aus. Eine weitere Informationsveranstaltung zum Bohnenbachpark Süd fand

am 05.07.2012 im Freizeit- und Kulturzentrum „Neue Schmiede“ statt. Am 11.06.2012 fand ein Workshop zum Bohnenbachpark-Nord statt.

Wesentliche Einwände und Fragen betrafen die Inanspruchnahme bestehender Hausgärten durch den Bohnenbachpark sowie die Öffnung des Saronweges zum Maraweg. Die Planung der Parkflächen wurde daraufhin um die Hausgartenflächen reduziert, die Verkehrsfläche jedoch nicht verändert, da es ein langfristiges Ziel der Stadt Bielefeld darstellt, die Verkehrsführungen mit dem Ziel einer besseren Orientierung zu verändern.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage Teil A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ für einen Bereich zwischen dem Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Königsweg, Nazarethweg, Handwerkerstraße, Saronweg und dem Maraweg erarbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplans unterscheidet sich vom Vorentwurf insbesondere in der Konkretisierung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebietsflächen sowie durch eine Anpassung der Verkehrsflächen.

zu 3.)

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes überwiegend Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „v. Bodelschwingsche Stiftungen“ dargestellt. Innerhalb der Sonderbauflächen befinden sich drei Flächen für den Gemeinbedarf als Symbol. Sie betreffen die Griechische Schule (Grundschule und Gymnasium) mit Sporthalle im Ramaweg 6, die Post im Königsweg 14 und die ehemalige Feuerwehr am Karl-Schnitger-Weg.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen u. a. auch Grünflächen, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird somit in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel der Anpassung ist die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Planungsanlass

Anlass und Ziel für die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. II/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verfügt über eine Größe von ca. 12,2 ha.

Verfahren/ örtliche Gegebenheiten

Seit dem 01.01.2007 besteht die Möglichkeit, zur Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

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. Die Vorprüfung des Einzelfalles hat ergeben, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Zudem werden im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben ermöglicht, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ betrifft Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 9 „Bethel Mitte“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Gadderbaum.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 „Bethel Mitte“ setzt für den betreffenden Planbereich überwiegend Sondergebietsflächen der Anstalten Bethel fest.

Durch den Bebauungsplan Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Bethel Mitte“ und des Bebauungsplanes Nr. 1 /12.01 für das Gebiet Gütersloher Straße – Lutterstraße ersetzt werden, soweit sie von dem Geltungsbereich betroffen sind.

Planungsziele und Planungsinhalte

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ ist es, die bestehenden baulichen Nutzungen abzusichern und angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Weiterhin sollen die gemäß dem städtebaulichen Wettbewerb vorgesehenen Grünzüge als Grünflächen und die in Teilen geänderte Verkehrslenkung als Verkehrsfläche durch den Bebauungsplan planerisch abgesichert werden. Zudem sind die Ausnutzungsziffern anzupassen.

In Bezug auf die baulichen Strukturen ist eine Gliederung des Plangebietes deutlich erkennbar. Die gewerblichen Nutzungen entlang des Quellenhofweges werden als Gewerbegebiete ausgewiesen. Östlich des Gewerbebandes wird entlang des zukünftigen Bohnenbachs eine Grünfläche ausgewiesen, im südöstlichen Plangebietsbereich Allgemeine Wohngebiete.

Der neue Bohnenbachpark ist zentrales Element zur Neugliederung dieses zentralen Quartiers. Die neue Grünverbindung soll die Freiraumqualitäten des Quartiers nachhaltig aufwerten. In diesem Rahmen soll unter anderem auch der Bohnenbach als Wasserfläche in ganzer Länge wieder erlebbar sein, er soll ein wichtiges Element des Grünzuges darstellen. Der verrohrte Teil des Bohnenbachs bleibt aus wasserwirtschaftlichen Gründen erhalten und dient der Hochwasserabfuhr sowie zur Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser.

Im Süden wird das Regenrückhaltebecken in den Grünzug integriert. Hier sollen Wegeverbindungen auch diesen Freiraum erlebbar machen. Es werden planungsrechtlich Festsetzungen von Grünflächen vorgenommen, die als Parkanlage und/oder (Kinder-)Spielplatz ausgewiesen werden.

Im Südosten des Plangebietes sind demgegenüber derzeit überwiegend Wohnnutzungen vorhanden, auch diese gilt es planerisch zu sichern. Zusätzlich werden als besondere Wohnform einzelne Bauteppiche unter dem Stichwort „Wohnen im Park“ innerhalb der Grünfläche festgesetzt. Dabei soll das Privateigentum allein auf die Grundfläche des Gebäudes mit kleinteiligen Erweiterungen (zum Beispiel für eine Terrasse) beschränkt bleiben. Eine Erweiterung über das Baugebiet hinaus in die festgesetzte Grünfläche ist nicht zulässig.

Das Haus Bethabara, Handwerkerstraße 8 sowie der Dankort mit Werkstätten, Quellenhofweg, werden weiterhin als Sondergebiet planungsrechtlich abgesichert.

Weiterhin wird das in Teilen geänderte Verkehrsnetz planerisch abgesichert. Eine Änderung stellt hier insbesondere die Verkehrsführung der Handwerkerstraße westlich des Knotenpunktes mit

dem Saronweg, die Öffnung des Saronweges zum Königsweg, der Kreisverkehr Maraweg/Quellenhofweg, die Abbindung und Verlängerung des Badeweges und die Verlängerung des Karl-Schmitzer-Weges dar. Im Übrigen erfolgt eine Differenzierung in Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte insbesondere für Anlieger, Versorgungsunternehmen, Fußgänger und Radfahrer.

Insgesamt handelt es sich um einen überwiegend bereits bebauten Bereich. Die Grünflächen werden gesichert, so dass mit der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Belange 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 Bewohner und Besucher dieses Bereiches der Stadt Bielefeld.

Planungsauswirkungen

Die geplanten zulässigen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen entsprechen dem Bestand oder den Gebäudehöhen der Umgebung und entfalten insofern keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch wenige zusätzliche Nutzungen sind nicht in nennenswertem Maße zu erwarten. Es werden im Gegenteil sogar Verbesserungen in Bezug auf die verkehrliche Situation, was den fließenden Verkehr betrifft, erwartet. Für den ruhenden Verkehr bestehen Überlegungen auf Errichtung eines Parkhauses im nahen Umfeld des Plangebietes.

Belange des Immissionsschutzes sind insoweit betroffen, als dass am Hoffnungstaler Weg und am Badeweg Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Grenzwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Hiervon betroffen sind jedoch nur die Nordfassade eines der Bestandsgebäude (Haus Dankort mit ausschließlich Verwaltungs- und Werkstättennutzung), das geplante Mischgebiet nördlich davon sowie die bestehenden und geplanten Wohngebäude am Badeweg durch Gewerbelärm, hervorgerufen durch gewerbliche Nutzung am Quellenhofweg. Für diesen Bereich wird eine nächtliche Anlieferung ausgeschlossen, zudem wurden Lärmemissionskontingente für die gewerblichen Nutzungen am Quellenhofweg festgesetzt.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich des Plangebiets ist teilweise bereits versiegelt, die Grünflächen bleiben erhalten. Die auch aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Großbäume sind als zu erhalten festgesetzt, zudem sind Neuanpflanzungen vorgesehen. Es wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass Fledermausaktivitäten wenig auftreten, keine planungsrelevanten Vogelarten sicher brütend festgestellt, und weder der kleine Wasserfrosch, noch der Kammmolch, noch Zauneidechsen angefundener wurden. Daher ist davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG verstoßen wird.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	Bebauungsplan Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ 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 • Pläne zum Vorentwurf • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
B	Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ • Lageplan des Geltungsbereichs • Übersichtsplan/ Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs • Bestandsplan • Neuaufstellung des Bebauungsplans III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ - Gestaltungsplan-Entwurf • Neuaufstellung des Bebauungsplans III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ - Entwurf • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
C	Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ • Begründung
D	Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“