

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Gadderbaum	24.11.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2016	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	08.12.2016	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 9.1 "Kernbereich Bethel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für einen Bereich zwischen Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Königsweg, Nazarethweg, Handwerkerstraße, Saronweg, Ramaweg und Maraweg  
- Stadtbezirk Gadderbaum -**

### **Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss**

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

#### 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 voraussichtlich 561.500 €.**

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

Aufstellungsbeschluss Drucksachen-Nr. 3234/2009-2014:

BV Gadderbaum, 24.11.2011, TOP 5 und StEA, 06.12.2011, TOP 12.1

Entwurfsbeschluss Drucksachen-Nr. 7154/2009-2014:

BV Gadderbaum, 10.04.2014, TOP 8 und StEA, 29.04.2014, TOP 21.1

#### Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A 1** zur Kenntnis genommen.
2. Der Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A 2** teilweise stattgegeben.
3. Den Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Bielefeld und der Deutschen Telekom Technik GmbH aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A 2** nicht stattgegeben.

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

Der Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A 2** stattgegeben.

Der Stellungnahme der moBiel GmbH aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A 2** teilweise stattgegeben.

4. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung werden gemäß **Anlage A 2** beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III/Ga 9.1 „Kernbereich Bethel“ für einen Bereich zwischen Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Königsweg, Nazarethweg, Handwerkerstraße, Saronweg, Ramaweg und Maraweg mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird gemäß § 10 (1) BauGB als **Satzung** beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
7. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (FNP-Berichtigung Nr. 5/2014) wird zur Kenntnis genommen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planungen beruht auf dem Wunsch der v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel auf Umstrukturierung des Plangebietes und Öffnung dieses Bereiches für neue Nutzungen. Die v. Bodelschwingschen 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 v. Bodelschwingschen Stiftungen.

Die Neuaufstellung 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 Städtebauförderungsmitteln 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 Hoffnungstaler Weg rd. 1.540.000 EUR
- Umbau Handwerkerstraße zwischen Saronweg und Quellenhofweg rd. 470.000 EUR
- Saronweg und Saronplatz rd. 790.000 EUR

Für die Realisierung dieser Maßnahmen einschließlich der Planungskosten sind Städtebauförderungsmittel in einer Höhe von 80% vorgesehen. Der Eigenanteil von 20% wird jeweils zur Hälfte von den v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel sowie der Stadt Bielefeld finanziert, so dass für die Stadt Bielefeld ein Eigenanteil von voraussichtlich 561.500 EUR verbleibt.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### Zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2011 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Gadderbaum, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 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 § 13a 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 öffentlich informiert. Weitere Informationsveranstaltungen zu den einzelnen Stadtumbaumaßnahmen haben stattgefunden.

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 ermöglichen. Dieses hat dem vorliegenden Verkehrskonzept zufolge u. a. die Öffnung des Saronweges zum Maraweg und zum Königsweg vorgeschlagen.

### Zu 2.)

Von privater Seite aus wurden Änderungen der Abgrenzungen der unterschiedlichen privaten Grünflächen angeregt, zudem sollten im rückwärtigen Bereich auch bauliche Anlagen zugelassen und das Verbot des Errichtens von Zäunen aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen werden. Der Anregung auf Anpassung der Abgrenzung der privaten Grünflächen wurde gefolgt, zudem soll die Errichtung von Gartenhäusern ermöglicht werden. Weitere hochbauliche Hauptanlagen sollen aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht ermöglicht werden.

### Zu 3.)

Das Polizeipräsidium wies auf hohe Einbruchszahlen in Bielefeld hin, aus diesem Grunde sollten Angebote zur Beratung vor Einbruchschutz seitens der Polizei angenommen werden. Weiterhin sollte die angestrebte Stellplatzanlage im Umfeld der Kreuzung Quellenhofweg/Handwerkerstraße als fester Bestandteil im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Da der angesprochene geplante Stellplatzbereich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden.

Weiterhin verwies die Deutsche Telekom Technik GmbH auf ihre Leitungen im Plangebiet, für die gemäß voriger Stellungnahme innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen eine Leitungszone in einer Breite von 1 m vorgesehen werden sollte. Diese Forderung betrifft jedoch erst die Ebene der Erschließungsplanung. Im Übrigen sind Maßnahmen zur Sicherung von Leitungen innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht notwendig, weil hier die Leitungen jederzeit erreichbar sind.

Der Stellungnahme der moBiel GmbH wird teilweise stattgegeben, hier wurde eine Übereinkunft über die verkehrsgerechte Ausgestaltung des Saronplatzes und den daran angrenzenden Verkehrsflächen getroffen.

Der Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold auf Ergänzung der Aussagen zu Ver- und Entsorgungsanlagen wird stattgegeben.

#### Zu 4.)

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen und zu der Begründung sind zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

#### Zu 5. und 6.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. III/Ga 9.1 „Kernbereich Bethel“ mit der Begründung als Satzung zu beschließen; der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

#### Zu 7.)

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes überwiegend Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „v. Bodenschwingsche 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 und Gewerbegebiete festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird somit in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. 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. Ziel der Anpassung ist die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen.

### **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 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 § 13a BauGB ist bei Vorhaben, deren zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, dass im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles geprüft wird, ob das

Planungsvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung des Einzelfalls 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 Nr. 9 „Bethel Mitte“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Gadderbaum. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan 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 zwischen 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 wie die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der Gebäude 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 bereits offengelegten Bohnenbachs eine Grünfläche ausgewiesen. Im südöstlichen Plangebietsbereich werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Der neue Bohnenbachpark ist zentrales Element zur Neugliederung dieses zentralen Quartiers. Die neue Grünverbindung soll die Freiraumqualitäten des Quartiers nachhaltig aufwerten. In diesem Rahmen ist der offengelegte Bohnenbach als Wasserfläche in ganzer Länge wieder erlebbar und stellt ein wichtiges Element des Grünzuges dar. Der verrohrte Teil des Bohnenbachs ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich 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. Bestandsgemäß werden Gebäude der v. Bodelschwingschen Stiftungen als Sonstige Sondergebiete festgesetzt, Bereiche im Nordosten als Mischgebiet und die Griechische Schule als Fläche für den Gemeinbedarf.

Weiterhin wird das in Teilen geänderte Verkehrsnetz planerisch abgesichert. Eine Änderung stellt hier insbesondere die Verkehrsführung der Handwerkerstraße mit Anbindung an den Kreisverkehr am Quellenhofweg, die Öffnung des Saronweges zum Königsweg, der Kreisverkehr Maraweg/Quellenhofweg, die Abbindung und Verlängerung des Badeweges und des Karl-Schnitger-Weges sowie die Abbindung des Bauhofweges 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 zusätzliche Nutzungen sind nicht in nennenswertem Maße zu erwarten. Es werden im Gegenteil sogar Verbesserungen in Bezug auf die verkehrliche Situation, sofern es den fließenden Verkehr betrifft, erwartet. Für den ruhenden Verkehr sind bereits in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet neue oberirdische Stellplatzanlagen errichtet worden.

Belange des Immissionsschutzes sind insoweit betroffen, als am Hoffnungstaler Weg, am Quellenhofweg und am Badeweg Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Grenzwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Sonstige Sondergebiete überschritten werden. Hiervon betroffen sind insbesondere die straßenzugewandten Fassaden der bestehenden oder geplanten Gebäude. Weitere Restriktionen bestehen durch die gewerblichen Nutzungen 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 6 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 artenschutzrechtlichen Gründen relevanten Großbäume sind als zu erhalten festgesetzt, zudem sind Neuanpflanzungen vorgesehen. Es wurde eine Artenschutzprüfung/SAP durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass Fledermausaktivitäten wenig auftreten und 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:**

<b>A 1</b>	<b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 9.1 „Kernbereich Bethel“ – Vorentwurf –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pläne zum Vorentwurf</li> <li>• Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) BauGB</li> <li>• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</li> </ul>
<b>A 2</b>	<b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 9.1 „Kernbereich Bethel“ – Entwurf –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pläne zum Entwurf</li> <li>• Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</li> <li>• Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</li> <li>• Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung</li> </ul>
<b>B</b>	<b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 9.1 „Kernbereich Bethel“ – Satzung –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lageplan des Geltungsbereichs</li> <li>• Übersichtsplan/Abgrenzung des Geltungsbereichs</li> <li>• Auszüge aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 „Bethel Mitte“</li> <li>• Bestandsplan</li> <li>• Gestaltungsplan</li> <li>• Nutzungsplan</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen</li> <li>• Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</li> <li>• Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</li> </ul>
<b>C</b>	<b>Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Ga 9.1 „Kernbereich Bethel“ – Satzung –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul>
<b>D</b>	<b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Berichtigung Nr. 5/2014)</li> </ul>

