

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	Dringlichkeits- beschluss	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	Dringlichkeits- beschluss	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

Zweiter Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und der sonstigen Träger

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

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ werden entsprechend Anlage B der Vorlage beschlossen.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB für die Dauer von 2 Wochen offengelegt. Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den gegenüber der ersten Offenlegung geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die von den Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

5. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB für den Bereich nördlich der Straße Am Niedermühlenhof, südlich des Grünzuges Ravensberger Straße " - wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

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

Es ist beabsichtigt, die unten aufgeführten Kosten aus dem Erlös des Verkaufs der Grundstücksflächen zu finanzieren.

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

Die private Stellplatzanlage und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz - mit Zufahrtsrampe werden durch das Amt für Verkehr hergestellt.

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

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

Die im Norden und Westen des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche ist gestalterisch an den öffentlichen Grünzug anzupassen. Hierdurch werden Kosten von ca. 25.000 € entstehen.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2007, nach vorheriger Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 06.09.2007 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ beschlossen.

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13 a (3) i.V.m. § 2 BauGB am 29.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darüber informiert, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Des Weiteren wurde bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.10.2007 bis 12.10.2007 zur Planung äußern kann und dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung wurde eine Stellungnahme durch einen Bürger eingereicht, in welcher dieser sich gegen eine Änderung des Bebauungsplanes und für eine Sanierung der Kleinspielfelder ausspricht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hat der vorgenannte Bürger erneut Stellung genommen. In seiner Stellungnahme hat sich der Bürger u. a. generell für den Erhalt der Fläche als Freifläche ausgesprochen.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.2008, nach vorheriger Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 05.06.2008 den Bebauungsplan Nr. III/3/10.02 „Am Niedermühlenhof“ als Entwurf beschlossen. Der Bebauungsplan hat daraufhin in der Zeit vom 18.07.08 bis 25.08.08 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Sachverhalte werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan geändert, bzw. ergänzt. Zudem sind aufgrund weiterer verwaltungsinterner Abstimmungen redaktionelle Änderungen vorgesehen.

Der Umfang der Änderungen macht eine 2. Offenlage erforderlich. Die Änderungen werden im Folgenden kurz aufgelistet:

- Verlegung der Parkplatzzufahrt in den Einmündungsbereich der Straße Heimweg
- deshalb Verschiebung des Baufensters für die Sporthalle um 3,50 m in Richtung Norden und entsprechende Verlängerung des Baufensters für die Schule sowie Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche
- entsprechende Reduzierung der Breite der nördlich neu festzusetzenden öffentlichen Grünfläche um 3,50 m (der 22,0 m breite Bereich für die Lutter-Freilegung bleibt bestehen)
- die Darstellung von Einzelbäumen entfällt
- an Stelle von Einzelbäumen Festsetzung eines Grünstreifens zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße „Am Niedermühlenhof“
- Angleichung der zulässigen Höhe für das Schulgebäude an die Sporthalle auf 8,50 m
- Zufahrt zur Unterhaltung des Schulgrundstücks im Südwesten des Plangebietes

- Reduzierung der Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Am Niedermühlenhof im Bereich der Häuser Nrn. 4 - 14 auf die für eine Fuß- und Radwegeverbindung erforderliche Breite von 4,0 m. Im Bereich der Häuser Nrn. 16 – 24 soll die Straßenbreite auf 5,0 m reduziert werden. Die unmittelbar vor den Häusern verbleibenden Teilflächen der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) Am Niedermühlenhof sollen als private Vorgartenflächen festgesetzt werden.
Um diese Option planungsrechtlich zu sichern wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Teilfläche der Straße Am Niedermühlenhof vor den Häusern 21 - 24 erweitert und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche bzw. private Vorgartenflächen festgesetzt.

Die beabsichtigten Änderungen sind in Anlage B der Beschlussvorlage unter der Überschrift Änderungsvorschläge der Verwaltung ausführlich aufgeführt.

Planungsziele

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

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

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

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

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

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

Änderung des Bebauungsplanes

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

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

Anpassung des Flächennutzungsplanes

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

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung soll hier die Darstellung einer „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle sein.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

- A** 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 mit textlichen Festsetzungen
- B** Änderungsvorschläge der Verwaltung
- C** 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02 mit textlichen Festsetzungen
- D** Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes
- E** Zusammenfassende schalltechnische Untersuchung
- F** Information über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung