

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Gadderbaum</b>	24.11.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	06.12.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA9.1 "Kernbereich Bethel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 aBauGB für einen Bereich zwischen dem Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Königsweg, Nazarethweg, Handwerkerstraße, Saronweg und dem Maraweg.  
- Stadtbezirk Gadderbaum -  
Aufstellungsbeschluss**

### Betroffene Produktgruppe

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

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

./.

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ für einen Bereich zwischen dem Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Königsweg, Nazarethweg, Handwerkerstraße, Saronweg und Maraweg ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen.  
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Nutzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ dient der Mobilisierung und Anpassung von Flächen im Innenbereich und erfolgt als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“)
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt einschließlich der wesentlichen Gründe hierfür und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren kann.
4. Der vorliegende Vorentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ soll der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt werden.
5. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	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.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.

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

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

Eine finanzielle Beteiligung von privaten Dritten wird bei einzelnen Maßnahmen angestrebt. Die Durchführung der vorgeschlagenen konkreten Maßnahmen des Stadtumbaus ist jeweils separat zu beschließen.

<b>Inhaltsangabe</b>	<b>Seite</b>
<b>Begründung zum Beschlussvorschlag</b>	<b>1-7</b>
<b>Anhang</b>	<b>8-12</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan des Geltungsbereiches (Verkleinerung) des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1</li><li>• Übersicht: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III GA 9 "Bethel Mitte" mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches (Verkleinerung)</li><li>• Übersicht: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Verkleinerung)</li><li>• Zeichenerklärung</li></ul>	

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### **Verfahren**

Zur Neuausrichtung des Kernbereiches Bethel soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.01 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 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 Einzelfalles hat ergeben, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft, über die nicht im Rahmen der Abwägung mittels textlicher oder zeichnerischer Festsetzungen zu handhaben wären (siehe hierzu Anlage zur Beschlussvorlage).

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

Weiterhin 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.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 a (3) Ziffer 2 BauGB für den Bebauungsplan auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden. Hierzu sollen die Unterlagen zur Planung im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten werden.

### **Bisherige planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.01 „Kernbereich Bethel“ betrifft Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III GA 9 „Bethel Mitte“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Gadderbaum.

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

Durch den Bebauungsplan Nr. III/GA 9.01 „Kernbereich Bethel“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III GA 9 „Bethel Mitte“ und des Bebauungsplanes Nr.

1 /12.01 für das Gebiet Gütersloher Straße – Lutterstraße ersetzt werden, so weit sie von dem Geltungsbereich betroffen sind.

### **Planungsvorgaben**

#### *Regionalplan*

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

#### *Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind 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 vor allem Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und Grünflächen festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.

Ziel der Anpassung ist die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Bethel“ und Grünflächen. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung nicht beeinträchtigt.

*Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau) / Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bethel (INSEK Bethel)*

Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungskonzeptes Stadtumbau Bielefeld und des Konzeptes Stadtumbau Bethel. Der Bebauungsplan soll die darin erarbeiteten Zielvorstellungen konkretisieren und auf eine planungsrechtliche Grundlage stellen.

*Rahmenplanung von Bodelschwingsche Anstalten Bethel*

Das Plangebiet ist Teil des Gebietes der „Rahmenplanung von Bodelschwingsche Anstalten Bethel“ aus dem Jahr 2005. Hierin wurden Leitsätze und Strukturkonzepte zu den Themenfeldern „Nutzungen“, „Gebäudegestalt und räumliche Gliederung“, „Verkehr“ und „Umwelt“ formuliert, die auf die Veränderungen im Gesundheitswesen, der Psychiatrie und der Sozialhilfe reagieren sollten. Eine „Öffnung“ von Bethel sollte vorbereitet werden, auch unter der Zielsetzung der Ermöglichung von Nutzungen abseits der Kernfelder der vBSB. Zielsetzung ist die Schaffung eines zukunftsfähigen Stadtquartiers, die zudem die besondere Lage in zwei Tälern im Teutoburger Wald besonders berücksichtigt.

Die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit sollte weiterentwickelt werden.

*Wettbewerb „Kernbereich Bethel in Bielefeld“*

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses wurde ein kooperativer städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, den das Büro De Zwarte Hond (Groningen, Rotterdam, Köln) als Stadtplaner und Architekten zusammen mit den Landschaftsarchitekten Breimann & Bruun (Hamburg) 2008 gewonnen hat.

Prägendes Element des Siegerentwurfs ist ein Grünzug um den wieder zu öffnenden Bohnenbach. Neben der Änderung von Verkehrsflächen und der Verkehrsführung sah der Entwurf auch Auffüllungen baulicher Strukturen entlang der Verkehrswege vor. Weiterhin sollten den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzügen (Bohnenbachpark und Zionskirchrücken) in Ost-West-Richtung fußläufige durch besondere Bäume markierte Querverbindungen hinzugefügt werden.

*Denkmalschutz*

Das Gebäude der Post am Königsweg 14 ist ein eingetragenes Baudenkmal.

### Planungsziele

Der bestehende Bebauungsplan Nr. III/GA 9 aus dem Jahr 1972 entspricht mit vielen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht mehr der Realität und wurde durch die räumlich-nutzungsstrukturelle Entwicklung des Kernbereichs von Bethel überholt. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ ist es nunmehr, die im Rahmen des Stadtumbauprozesses aktuell entwickelten und im Folgenden aufgeführten Leitziele planungsrechtlich zu sichern:

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

Konkret sollen die bestehenden baulichen Nutzungen gesichert und angemessene Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Weiterhin sollen die gemäß dem städtebaulichen Wettbewerb vorgesehenen Grünzüge als Grünflächen und die in Teilen geänderte Verkehrslenkung als Verkehrsfläche durch den Bebauungsplan planerisch gesichert werden. Zudem sind die Ausnutzungsziffern anzupassen.

In Bezug auf die baulichen Strukturen ist eine Gliederung des Plangebietes deutlich erkennbar. Der zentrale Bereich mit dem Dankort wird als Sondergebiet „Bethel“ ausgewiesen, die gewerblichen Nutzungen entlang des Qellenhofweges als Gewerbegebiet. Östlich des Sondergebiet- und Gewerbebandes wird entlang des zukünftigen Bohnenbachs eine Grünfläche ausgewiesen. Hieran schließt sich im Bereich des nördlichen Saronweges Mischgebiete an. Im Bereich des südlichen Saronweges allgemeine Wohngebiete.

Der neue Bohnenbachpark ist zentrales Element zur Neugliederung des Kernbereichs. Die neue Grünverbindung soll die Freiraumqualitäten des Quartiers nachhaltig aufwerten. Im 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. Die Anlage privater Terrassen o. ä. im Park soll nicht zulässig sein. Eine Erweiterung über das Baugebiet hinaus in die festgesetzte Grünfläche ist nicht zulässig.

Das Haus Bethabara, Handwerkerstraße 8, wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bethel“ planungsrechtlich gesichert.

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

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

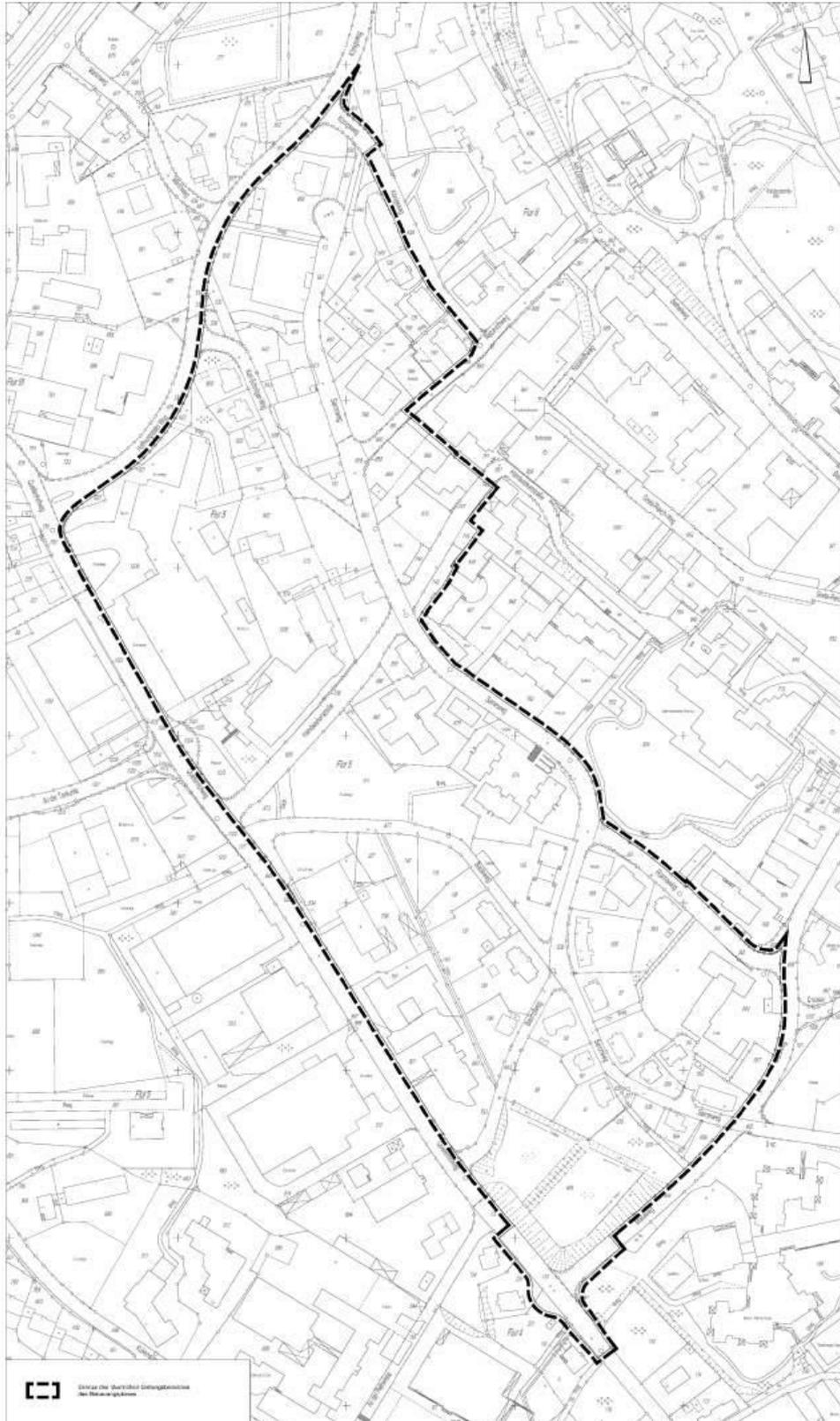
dem Saronweg dar. Im Übrigen erfolgt eine Differenzierung in Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, in denen vor allem Fuß- und Radwege gesichert werden.

Insgesamt handelt es sich um einen überwiegend bereits bebauten Bereich, 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.

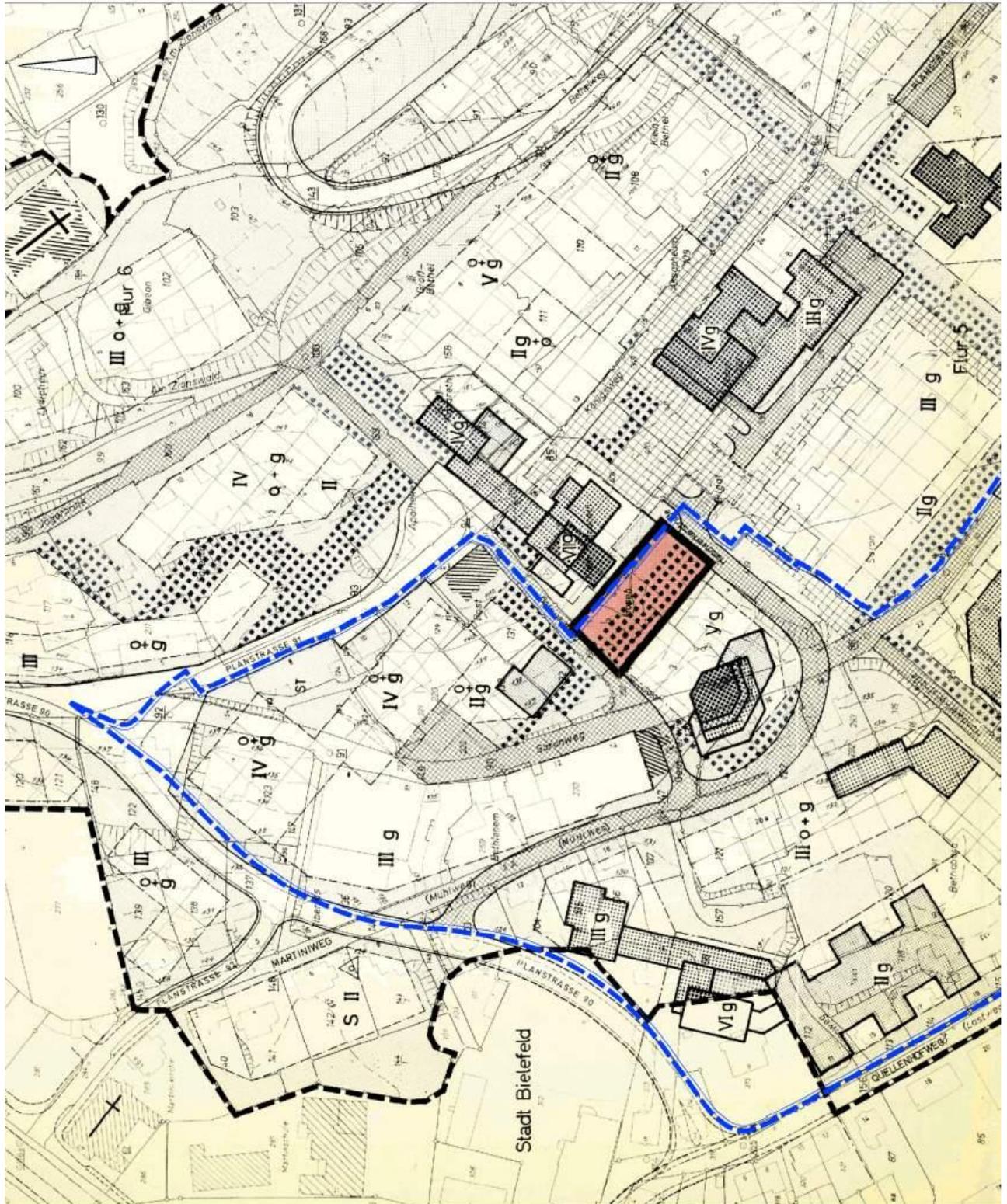
Beigeordneter  
Moss

Bielefeld,

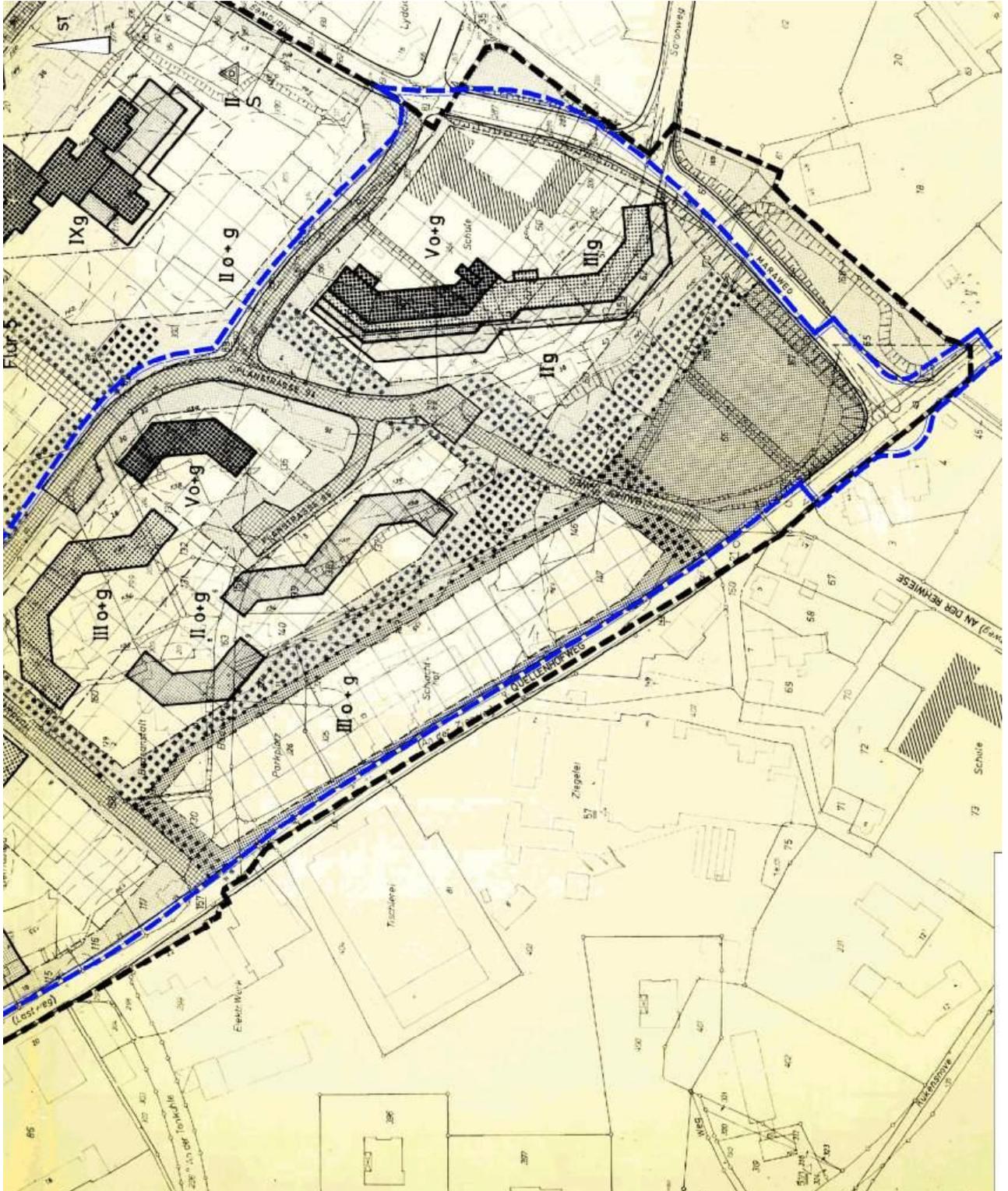
## Lageplan des Geltungsbereiches (Verkleinerung) des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“



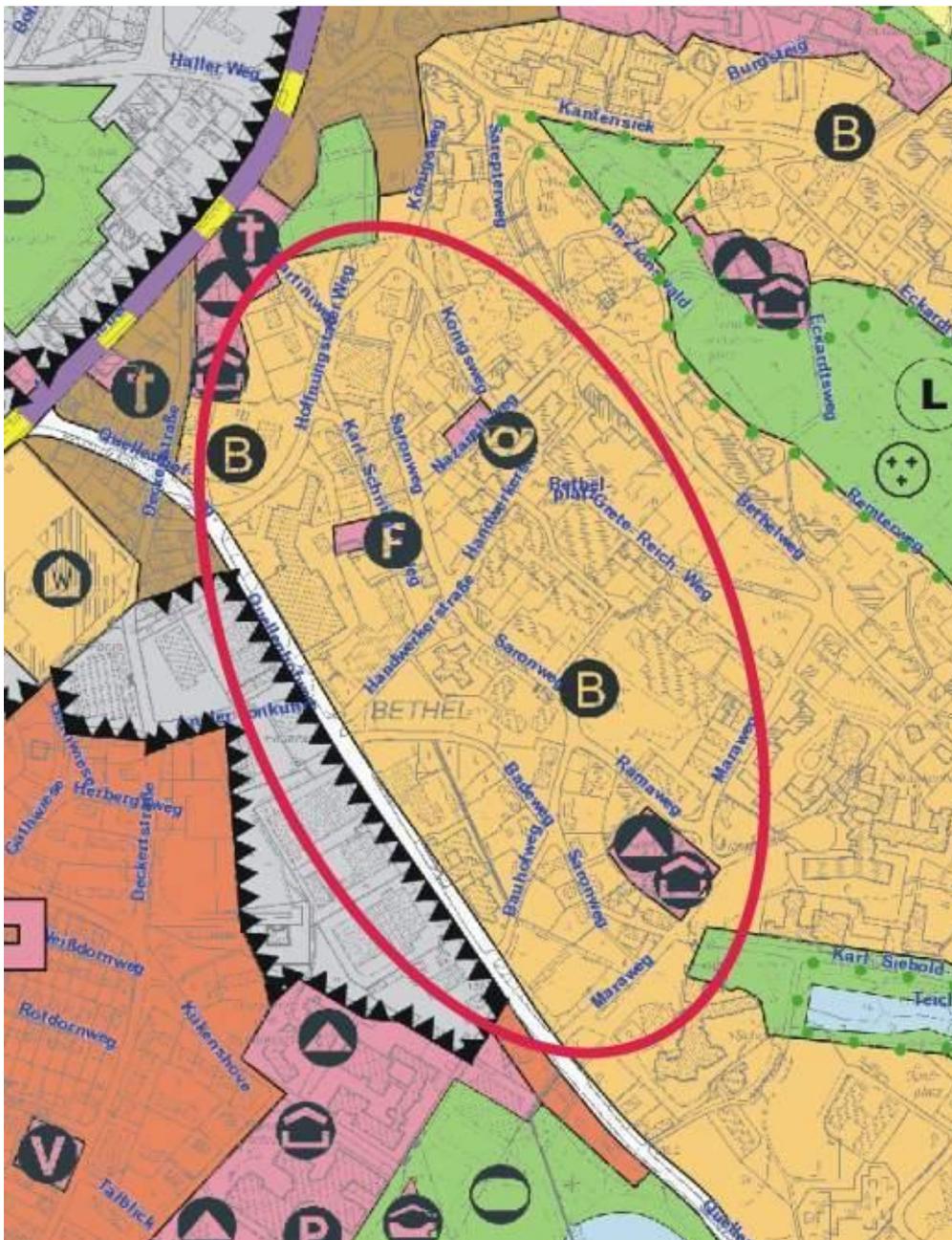
**Übersicht: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III GA 9 „Bethel Mitte“ mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches (Verkleinerung, Teil Nord)**



**Übersicht: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III GA 9 „Bethel Mitte“ mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches (Verkleinerung, Teil Süd)**



Übersicht: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Verkleinerung)



# ZEICHENERKLÄRUNG

## Flächen

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Sonderbauflächen
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
	(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
	<b>Straßennetz III. Ordnung</b> (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
	Trassenverlauf unbestimmt
	Bundesbahn
	Stadtbahn mit Station
	Flächen für den ruhenden Verkehr
	Grünflächen
	Wasserflächen

Abwägung  
hinsichtlich  
Nutzungs-  
beschränkung  
Immissionsschutz  
beachten

## Planzeichen

	von Bodelschwingh'sche Anstalten
	Post
	Verwaltung
	Feuerwehr
	Schule
	Kirchliche Einrichtung
	Sporthalle
	Hallenbad
	Parkfläche
	Warenhaus
	Sportanlage
	Friedhof

## Hinweise

	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
---	--

## Nachrichtliche Übernahmen

	Landschaftsschutzgebiet
---	-------------------------