

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	12.09.2013	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	12.09.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2013	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 -**

Entwurfsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Bisher: ca. 22.400 € für Umweltberichte / Gutachten. Weitere Kosten entstehen bzw. sind bei 660 und 700 entstanden

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

Beschlussvorschlag:

1. 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 Entwurf beschlossen.
2. Gleichzeitig wird die 210. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Uhlenteich“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung einschließlich Umweltbericht als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf zur 210. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit den Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist öffentlich bekannt zu machen.
4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen und Begründungen einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

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 weiteren Kosten für den notwendigen Ausbau der technischen Infrastruktur werden im weiteren Verfahren ermittelt und aufgezeigt.

Entwässerung: Es fallen keine Kosten an, die im direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2010 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.

Vermessung: Es ist keine weitere Verdichtung des AP-Feldes erforderlich, Kosten/Folgekosten entstehen nicht.

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.

Angeichts 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 Gewebelärm 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 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 erarbeitet. Sie sind mit den jeweiligen Begründungen einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB parallel zu beteiligen.

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.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagenübersicht

A	<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
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
C 1	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan (Entwurf) - 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)
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ und 210. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Uhlenteich“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzprüfung (ASP)