

Anlage

C	Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ Begründung
----------	--

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ für einen Bereich dem Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Königsweg, Nazarethweg, Handwerkerstraße, Saronweg und dem Maraweg

-Stadtbezirk Gadderbaum-

- Verfahrensstand Entwurf -

Inhaltsverzeichnis

Seite

Begründung	4
1. Allgemeines	4
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	5
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	8
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	10
4.1 Belange des Wohnens, des Mischgebietes, des Gemeinbedarfs, des Sonstigen Sondergebietes „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“	11
4.2 Gewerbliche Belange/Gewerbegebiet	13
4.3 Belange des Verkehrs.....	13
4.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung	15
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung	17
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes (Baugrenzen, Baulinien, Höhenfestsetzungen).....	17
4.7 Belange des Immissionsschutzes.....	19
4.7.1 Luftreinhaltung	19
4.7.2 Verkehrslärm.....	19
4.7.3 Gewerbelärm.....	20
4.7.4 Geruchsbelastung	22
4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	22
4.9 Nutzung Solarenergie/Verschattung	22
4.11 Artenschutz	22
4.12 Belange des Umweltschutzes - Vorprüfung des Einzelfalls.....	23
4.13 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	27
4.13.1 Bestand	27
4.13.2 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft	30
4.13.3 Eingriffsregelung	32
4.14 Klimaschutz.....	32
5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	33
6. Bodenordnung	33
7. Erschließung	34
8. Flächenbilanz	34
9. Kostenschätzung	35
10. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	35
11. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld	35

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ für ein Gebiet zwischen dem Quellenhofweg, Hoffnungstaler Weg, Saronweg und Maraweg.

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. Weiterhin unterscheidet sich der Entwurf des Bebauungsplans vom Vorentwurf insbesondere in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Es sollen als Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“ sowie weitere Baugebiete nach §§ 2 – 9 BauNVO, hier Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzungen insbesondere der Allgemeinen Wohngebiete, der Mischgebiete und der Gewerbegebiete sollen für diesen Bereich die Öffnung nach außen dokumentieren und für „Normalität“ des gemeinsamen Lebens von Menschen mit und ohne Behinderungen führen. Planungsrechtlich wird die Aufgabe der Festsetzung von weiteren Sonstigen Sondergebieten für unproblematisch erachtet, da die in den von der Änderung betroffenen Bereichen ausgeübten Nutzungen von den „üblichen“ Baugebietskategorien erfasst werden. Die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebietes erfolgt weiterhin über die textlichen Festsetzungen.

Stadtbezirk Gadderbaum

Verfahrensstand: Entwurf

1. Allgemeines

Anlass und Ziel für die Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ Teile I und II 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 teilweise nicht unerheblich von den Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes abweichen.

Gemäß § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB ist, bei Vorhaben, deren zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles zu prüfen, ob das Planungsvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Vorprüfung des Einzelfalles hat ergeben, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe hierzu auch Ziffer 4.1.1). Daher soll der Bebauungsplan als so genannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes). Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann deshalb im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ im Stadtbezirk Gadderbaum nordöstlich des Quellenhofweges zwischen Hoffnungstaler Weg, Maraweg, Saronweg und Königsweg. Die Fläche des Geltungsbereiches der Neuaufstellung beträgt ca. 12,2 ha

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebauter Bereich dar, es sind aber auch Grün- und Freiflächen vorhanden. Die Bebauung ist sehr inhomogen, es befinden sich neben eingeschossigen Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohn- und Verwaltungsgebäuden auch eingeschossige Gewerbebauten in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Von Bedeutung sind neben den Gebäudekomplexen mit betreuten Wohnnutzungen insbesondere die „Brockensammlung“, in der gespendete Artikel (ggf. nach Aufarbeitung) verkauft werden und der Dankort mit seiner besonderen Bedeutung für die v. Bodelschwinghschen Stiftungen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird überwiegend gewerblich genutzt, sowohl für Werkstätten für behinderte Menschen als auch für andere gewerbliche Nutzungen. Beidseitig des Saronweges ist eine Reihe von Einrichtungen des betreuten Wohnens angeordnet, im südlichen Teil des Saronweges dominieren wiederum reine Wohnnutzungen. Hier ist zudem die Griechische Schule angesiedelt.

Im nördlichen Bereich des Saronweges (zwischen Königsweg, Nazarethweg und Karl-Schnitger-Weg) sind klassische Mischgebietsstrukturen vorhanden. Neben den Gebäuden der Brockensammlung sind hier zum Beispiel Bäcker, Friseur, Apotheke und Post als gewerbliche Nutzungen vorzufinden, aber auch Wohnnutzungen.

Weitere Wohnnutzungen befinden sich ebenfalls im Norden des Plangebietes westlich des Karl-Schnitger-Weges.

Auffällig ist weiterhin das abgängige Gebäude der Alten Schlosserei an der Handwerkerstraße. Im östlichen Teil der Handwerkerstraße befindet sich die Neue Schmiede, ein Freizeit- und Kulturzentrum, das als Begegnungs- und Integrationsstätte dient. Die Gebäude dieser Begegnungsstätte befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Nutzungen im hier nordwestlichen bzw. südwestlichen Teil des Plangebietes stellen das Gebäude des Dankortes (Verwaltung und Werkstätten der v. Bodelschwinghschen Stiftungen), gewerbliche Einrichtungen am Quellenhofweg südlich der Handwerkerstraße und Wohngebäude am Saronweg und Badeweg sowie das Haus Bethabara (betreute Wohneinrichtung) dar. Weiterhin befinden sich im Süden dieses Teils des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken im östlichen Teil und weitere überwiegend ungeordnete Grünflächen entlang des Bohnenbachs. Dieses Gewässer verläuft vom Regenrückhaltebecken aus entlang von Privatgärten noch ein kurzes Stück oberirdisch, um dann im weiteren Verlauf der Tallage nicht mehr wahrnehmbar zu sein.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Griechische Schule mit Freiflächen.

Das Verkehrssystem im und am Plangebiet zeichnet sich vor allem durch die ungefähr in Nord-südrichtung verlaufenden Straßen Quellenhofweg bzw. Saronweg/Ramaweg und die Ost-Westachsen Handwerkerstraße im Plangebiet sowie Hoffnungstaler Weg und Maraweg angrenzend an das Plangebiet aus..

Der Saronweg ist für Kfz im Nordwesten nicht an den Königsweg angebunden, im Südosten besteht keine Verbindung zum Maraweg.

Der ungefähr in Ost-West-Richtung verlaufende Bauhofweg ist ebenfalls für Kfz gesperrt, da die Querung des Bohnenbaches baufällig ist.

Im Bereich des Quellenhofweges ist ein Kreisverkehr entstanden, der jedoch noch über keine Anbindung in das Plangebiet verfügt.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes schließt zunächst der Quellenhofweg an, daran überwiegend gewerbliche Nutzungen, die zum Teil in Verbindung mit den v. Bodelschwinghschen Stiftungen stehen. Nördlich des Hoffnungstaler Weges befinden sich überwiegend Wohngebäude.

In östlicher Richtung schließen an das Plangebiet weitere Einrichtungen der v. Bodelschwinghschen Stiftungen an. An der Handwerkerstraße befindet sich zudem mit dem Komplex der Neuen Schmiede eine Nutzung mit kulturell-kommunikativem Charakter. Hier sind diverse Gebäude(teile) und Räumlichkeiten vorhanden, die entsprechend genutzt werden. Zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs besteht zurzeit unter dem Bethelplatz eine Tiefgarage. Am Königsweg existiert eine größere Stellplatzanlage.

Östlich des Planungsraumes am Maraweg 2 befindet sich mit dem Wohnheim Emmaus ein acht- bis neugeschossiger Gebäudekomplex, der als Altenwohnheim/Altenkrankenheim genutzt wird.

Südlich des Plangebietes und nur durch den Maraweg getrennt liegen die Mamre-Patmos-Schule (Förderschule) und die Epilepsiekliniken Mara. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich weitere Einrichtungen der v. Bodelschwinghschen Stiftungen, südwestlich und östlich ebenfalls. Diese sind teilweise gewerblich ausgerichtet, in östlicher Richtung dominieren Schulgebäude. In nordwestlicher Richtung grenzen gemischte Nutzungen an.

Zusammenfassend betrachtet steht die in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandene Bebauung überwiegend in Verbindung mit den v. Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel und ist von mehrgeschossiger Bebauung geprägt.

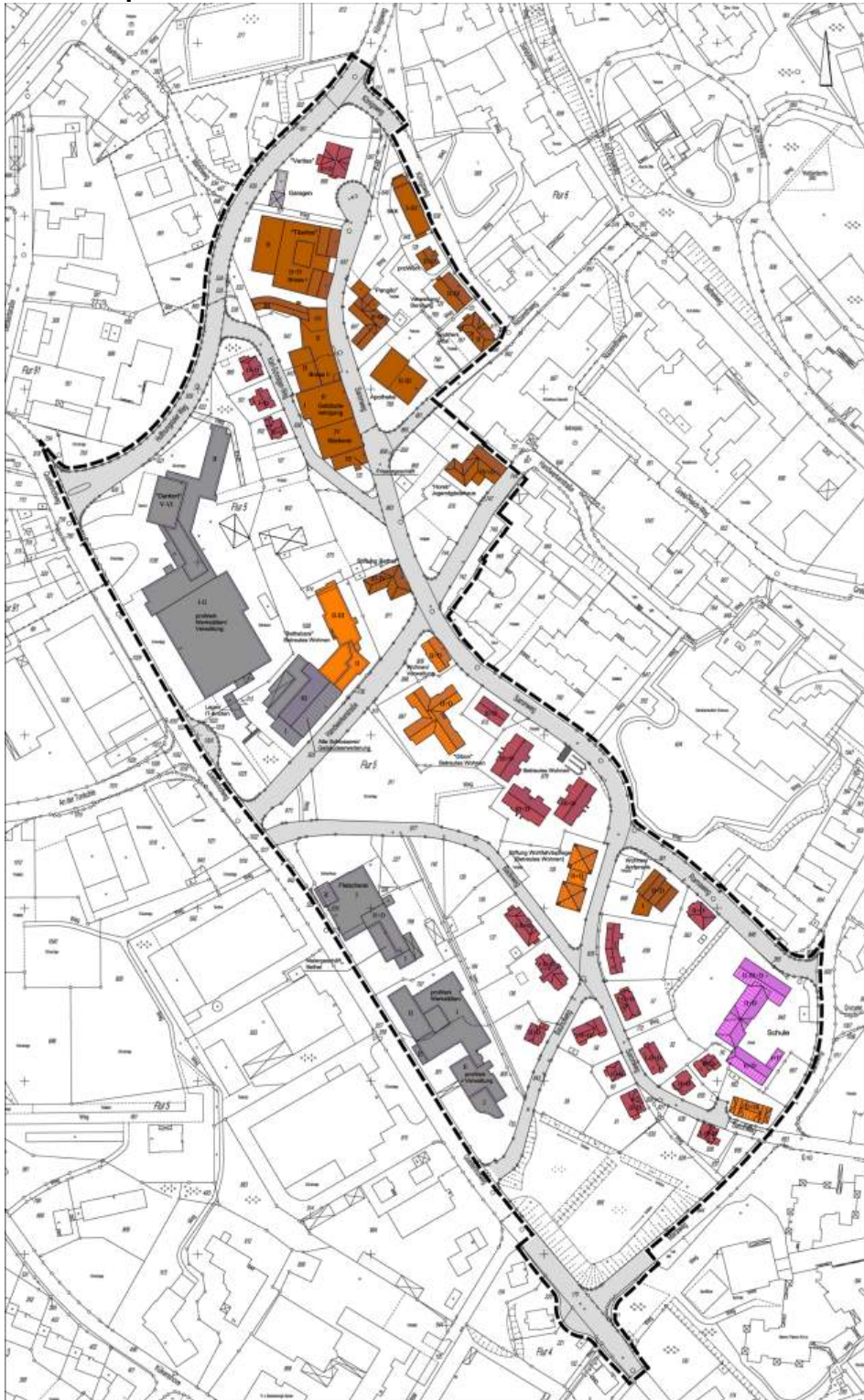
Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan und dem Schrägluftbild zu entnehmen.

Schrägluftbild mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Average Scale: 1 cm = 100.6 meters

Bethel Bethel 2007

Bestandsplan

3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

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

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes korrespondieren in den Bereichen, für die Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen, nicht mit den Darstellungen des Regionalplanes, dieser wird entsprechend anzupassen sein.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche „v. Bodelschwingsche Stiftungen“ dar. Innerhalb dieser Sonderbauflächen befinden sich drei Gemeinbedarfsflächen, sie betreffen den Bereich der Griechischen Schule am Ramaweg 6, die Post am Königsweg 14 und die ehemalige Feuerwehr „F“ am Karl-Schnitger-Weg. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ebenfalls Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „v. Bodelschwingsche Stiftungen“, entlang des Quellenhofweges aber auch gewerbliche und gemischte Bauflächen.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassungen wird die Darstellung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und von Grünflächen sein.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung wird durch diese Anpassung nicht erwartet, wohl aber eine Aufwertung des Quartiers durch eine höhere Nutzungsmischung und die Aufwertung der Freiraumqualitäten insbesondere im Bereich des Bohnenbachs.

❑ Städtebauliche Rahmenplanung der v. Bodelschwingschen Anstalten Bethel

Die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel haben sich bereits in einem ersten Schritt den Folgen des Strukturwandels gestellt und die inhaltliche Programmatik „Von der Anstalt zum Stadtteil“ im Rahmen eines offenen Stadtteildialoges als städtebauliche Rahmenplanung durch das Büro Drees & Huesmann entwickelt.

Die Öffnung der Anstalt entspricht dem öffentlichen Interesse der Stadt Bielefeld, die Ortschaft besser in den Stadtbezirk Gadderbaum zu integrieren und so hat der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss die mit öffentlichen Fördermitteln geförderte städtebauliche Rahmenplanung am 21. März 2006 beschlossen.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes stimmen teilweise mit den Zielaussagen des Rahmenplanes nicht überein. Insbesondere werden keine Kerngebiete festgesetzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass Wohnnutzungen innerhalb von als Kerngebiete festgesetzte Flächen nur nach Maßgaben der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung jedoch nicht getroffen werden sollen, um die v. Bodelschwingschen Stiftungen mit ihrem Bedarf in ihren Entwicklungen nicht einzuschränken.

❑ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau Bielefeld)

Bedingt durch den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel in Bielefeld hat der Rat der Stadt die Bauverwaltung beauftragt, im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ ein gesamtstädtisches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau) zu erarbeiten. Das ISEK Stadtumbau, das vom Rat der Stadt am 24. April 2008 beschlossen wurde, empfiehlt als ein zukünftiges Handlungsgebiet für den Stadtumbau in Bielefeld den „Kernbereich Bethel“. Die Empfehlung im ISEK Stadtumbau, für den Kernbereich Bethel ein Verfahren in Form eines Wettbewerbs durchzuführen, der die zukünftigen Stadtumbaumaßnahmen qualifiziert, ist inzwischen umgesetzt.

❑ Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb „Kernbereich Bethel“

Im August 2008 hat die Stadt Bielefeld gemeinsam mit den v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb „Kernbereich Bethel in Bielefeld“ ausgelobt. Das Preisgericht hat am 06. November 2008 den Wettbewerbssieger De Zwarte Hond, Rotterdam, mit Breimann & Bruun, Hamburg, gewählt und empfohlen, auf der Grundlage des prämierten Wettbewerbsentwurfes weiterzuarbeiten.

❑ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bethel (INSEK Bethel)

Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau Bethel (INSEK Bethel) für das Handlungsgebiet Bethel ist unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses erarbeitet worden und stellt die Basis für die Einleitung des förmlichen Verfahrens zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB dar. Außerdem basiert das Konzept auf den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung „Von der Anstalt zum Stadtteil“, sowie auf dem vom Vorstand der v. Bodelschwingschen Stiftungen beschlossene Grundsatzpapier „Bethel-Gemeinschaft verwirklichen. Unsere Vision und unsere Ziele bis 2010“.

Der abschließende Beschluss nach § 171 b (1) BauGB zur Festlegung des Stadtumbaugebietes Bethel wurde am 08.03.2012 in der Bezirksvertreterversammlung Gadderbaum, am 13.03.2012 im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz, am 20.03.2012 im Stadtentwicklungsausschuss und im Rat der Stadt Bielefeld am 29.03.2012 gefasst.

Im Rahmen des INSEK Bethel sind in einer Bestandsanalyse in einem erweiterten Betrachtungsgebiet (der gesamte Süd-Osten des Stadtbezirks Gadderbaum) folgende wesentliche Aspekte untersucht wurden:

- Städtebauliche Entwicklung und Situation (u.a. Entwicklung und Lage, planerische Vorgaben, Flächennutzung, verkehrliche Erschließung, Freiraumstruktur, Versorgungsbereiche, Gewerbe und Infrastruktur)
- Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft (u.a. private Wohnungsbestände und die v. Bodelschwingschen Wohnungsbestände)
- Einwohnerentwicklung und soziales Umfeld (u.a. Einwohnerentwicklung, Altersstruktur, Haushaltsstruktur).

Aus den oben genannten Ergebnissen ergeben sich Themen und Handlungsfelder, die zur Verbesserung der städtebaulichen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Bedingungen beitragen sollen. Der Handlungsschwerpunkt liegt dabei im Kernbereich der v. Bodelschwingschen Stiftungen. Aber auch die Themen wie Stadtlandschaft, Grünvernetzung und die Einbindung Bethels in das Umland sind für den Wandel von der Anstalt zum Stadtteil von großer Bedeutung. Für die einzelnen Themenbereiche werden Maßnahmen für ein mehrjähriges Handlungsprogramm vorgeschlagen.

Als Leitziele der Planungen wurden dabei formuliert:

- 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,
- Öffnung des bisher festgesetzten Sonderstatus (Sondergebiet der Anstalten Bethel),
- Schaffung von Bereichen mit Nutzungsmischungen.

Im nördlichen Bereich von Bethel sollte dabei ein Schwerpunkt für Kernnutzungen, Mischnutzungen und zentralen Nutzungen herausgebildet werden.

Verkehrlich sollte die Barriererefreiheit des Verkehrsnetzes angestrebt werden, weiterhin eine optimierte Hierarchisierung der Verkehrsfläche und eine Verbesserung der Orientierung. Die Grünbereiche sollten für Freizeit und Naherholung verbessert werden.

❑ **Freiraumplanung Bohnenbachpark**

Als eine der ersten Stadtumbaumaßnahmen soll der Bohnenbachpark realisiert werden. Hierfür gibt es bereits eine abgestimmte und beschlossene Freiraumplanung für den 1. Bauabschnitt zwischen Maraweg und Handwerkerstraße. Es ist beabsichtigt, den Vorentwurf für den 1. Bauabschnitt des Bohnenbachparks schrittweise bis zur Ausführungsplanung und auch für den 2. Bauabschnitt weiter zu konkretisieren. Zur Offenlegung des Bohnenbaches ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt worden. Die Plangenehmigung liegt seit dem 12.09.2013 vor.

❑ **Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gilt derzeit das Recht des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9 aus dem Jahr 1972. Dieser setzt überwiegend Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO für die Einrichtungen der Stiftungen Bethel fest. Weiterhin sind Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für die Sondergebietsflächen wurden differenzierte Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)) getroffen, ebenso örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung zum Beispiel der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Dachgestaltung, der Höhenlage der Gebäude sowie der Gestaltung der Müllboxen und der Straßenbeleuchtung.

Weiterhin sind bei Werbeanlagen Signalfarben oder Werbeanlagen mit wechselndem Licht nicht zulässig.

Westlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/GA 11.

❑ **Landschaftsplan Bielefeld-Ost**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost, so dass dieser plan hier nicht weiter zu berücksichtigen ist.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ ist es, die bestehenden baulichen Nutzungen zu sichern und angemessene Erweiterungsmöglichkeiten z. B. auch für Allgemeines Wohnen und Gewerbenutzungen zu schaffen.

Weiterhin sollen die gemäß dem städtebaulichen Wettbewerb vorgesehenen Grünflächen als Grünzüge und die in Teilen geänderte Verkehrslenkung durch den Bebauungsplan planerisch gesichert werden.

Damit sollen die Ziele des Stadtumbauprozesses Bethel wie die Öffnung des Stadtteiles für bisher stiftungsfremde Nutzungen umgesetzt werden. Konkret sind dies das Neben- und Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderungen oder sozialen Benachteiligungen, die bessere Orientierung der Besucher Bethels und die Verbesserung der Grünvernetzung sowie die Erweiterung der Grünzüge, was sich letztlich auch im städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb „Kernbereich Bethel“ wiederfindet.

In Bezug auf die baulichen Strukturen ist eine Gliederung des Plangebietes deutlich erkennbar. Der Kernbereich von Bethel im Bereich zwischen dem Hoffnungstaler Weg und der Handwerkerstraße (westlicher Teil) östlich des Quellenhofweges wird bestandsorientiert und auf zukünftige Ausnutzungsmöglichkeiten ausgerichtet als Gewerbegebiet bzw. Sonstiges Sondergebiet für den Dankort/Prowerk-Gebäudekomplex festgesetzt. Die Baugebiete im südlichen Teil des Quellenhofweges werden als Gewerbegebiete ausgewiesen. Hier sollen sich nach Möglichkeit weitere Gewerbebetriebe ansiedeln, zudem der Bestand planerisch gesichert werden.

Östlich des Sondergebiets- und Gewerbebandes wird entlang des zukünftigen Bohnenbachs eine Grünfläche ausgewiesen, um Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner und Beschäftigten des Quartiers zu schaffen. Hieran sollen sich im Bereich des nördlichen Saronweges Mischgebiete anschließen, in denen Wohnen und gewerbliche Nutzungen zugelassen werden sollen. Diese Baugebietsfestsetzung sichert den v. Bodelschwingschen Stiftungen in diesen Bereichen für eine gewisse Flexibilität in zukünftigen Nutzungen und entspricht auch dem bestehenden Nutzungsmix von allgemeinem Wohnen, betreutem Wohnen, einzelnen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen.

Für den Bereich des südlichen Saronweges werden bestandsgemäß überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt, hier sollen weitere Wohnnutzungen ermöglicht werden. Als besondere Wohnform werden zusätzlich einzelne überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Grünfläche angeordnet. Hier soll ein „Wohnen im Park“ ermöglicht werden, wobei das Privateigentum allein auf die Grundfläche des Gebäudes mit kleinteiligen Erweiterungen (zum Beispiel für eine Terrasse) beschränkt bleiben soll. Dabei ist jedoch eine Erweiterung in die Grünfläche hinein nicht zulässig.

Für das Haus Bethabara mit seiner betreuten Wohnform wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“ bestandsorientiert festgesetzt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes schließen Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen an. Sie sollen die Freiraumqualitäten des Quartiers nachhaltig aufwerten. Gleichzeitig soll innerhalb dieser Fläche der Bohnenbach als Gewässer in ganzer Länge wieder erlebbar sein, er wird ein wichtiges Element des Grünzuges darstellen.

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

Abschließend wird das in Teilen geänderte Verkehrsnetz planerisch gesichert. Eine Änderung stellt hier insbesondere die Verkehrsführung der Handwerkerstraße zum Kreisverkehr an dem Quellenhofweg dar. Der Badeweg und Teile des Karl-Schnitger-Weges sollen allein für Anlieger, Versorgungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein und werden bauleitplanerisch entsprechend als Grünflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Genannten festgesetzt.

Weitere Änderungen betreffen wie die Öffnung des Saronweges in nördlicher und südlicher Richtung für die Möglichkeit zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes. Die Öffnung in Richtung Maraweg soll derzeit jedoch nicht vorgenommen werden, aus diesem Grunde ist im Saronweg eine Aufweitung der Verkehrsfläche als Wendemöglichkeit für KfZs festgesetzt worden.

Insgesamt handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Bereich, so dass mit der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Belangen 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.

4.1 Belange des Wohnens, des Mischgebietes, des Gemeinbedarfs, des Sonstigen Sondergebietes „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden im südöstlichen Bereich des Saronweges bestandsgemäß Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht zugelassen werden hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen, weil sie auf Grund ihres Immissionsverhaltens und / bzw. ihres Flächenbedarfs nicht in das Plangebiet passen.

In diesen Teilen des Plangebietes sind freistehende Einfamilienhäuser sowie betreute Wohneinrichtungen vorhanden. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für soziale und

gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig und somit auch die Einrichtungen des betreuten Wohnens möglich.

Zielsetzung dieser ansonsten sehr allgemein gehaltenen Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete stellt die Sicherung des gewachsenen Neben- und Miteinanders von verschiedenen Wohnformen dar. Diese Zielsetzung entspricht den Vorstellungen der Stiftungen Bethel auf Öffnung für bisher stiftungsfremde Nutzungen und Mischung der verschiedenen Wohnformen und Nutzer.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich nahezu ausschließlich am vorgefundenen Bestand. Neben der Sicherung des Bestandes an Wohnbebauung sollen jedoch zusätzlich drei Wohngebäude am Badeweg (davon eins südlich des Weges als „Wohnen im Park“) entstehen können. Dieses soll über eine eigene Qualität verfügen; angeordnet innerhalb der Parklandschaft, erschlossen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und ohne Grundstück über das entstehende Gebäude incl. Terrasse und Garage hinaus sollen sie urbanes Leben innerhalb eines Grünzuges garantieren. Für diesen Bereich werden eigene Festsetzungen/Bauvorschriften getroffen, die die städtebaulichen Qualitäten sicherstellen.

Die Bereiche, in denen sich bereits im Bestand Wohnnutzungen und geschäftlich-gewerbliche Nutzungen (wie zum Beispiel die Brockensammlung) abwechseln, werden als Mischgebiete festgesetzt. Sie befinden sich überwiegend im nördlichen Teil des Gesamtplangebietes. Hier sind betreute Einrichtungen von betreutem Wohnen ebenso vorhanden wie Läden, Büros, Post, Apotheke und Verwaltungseinrichtungen der v. Bodelschwingschen Stiftungen sowie das Jugendgästehaus „Horeb“. In diese Baugebietsart soll auch das Grundstück des Gebäudes „Veritas“ einbezogen werden. In offensichtlich baufälligem Zustand des Gebäudes könnte der Standort im Eingangsbereich zum Plangebiet zu einer herausragenden Bedeutung gelangen. Dies soll eine zukünftige Bebauung durch eine entsprechende Höhenentwicklung auch unterstreichen. Konkrete Nutzungsüberlegungen seitens der v. Bodelschwingschen Stiftungen liegen derzeit jedoch noch nicht vor.

Dennoch sollen die unterschiedlichen Nutzungen planerisch gesichert werden, so dass die geplante Festsetzung der Mischgebiete folgerichtig erscheint, zumal auch die gewerblichen Nutzungen vom Immissionsverhalten her das Wohnen nicht wesentlich stören.

Als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“ werden bestandsorientiert der Bereich des Dankorts/Fa. Prowerk und das Haus „Bethabara“ (Handwerkerstraße 8) festgesetzt. Innerhalb der Sonstigen Sondergebietsflächen sollen neben den Verwaltungs- und gewerblichen Tätigkeiten auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein, im Haus Bethabara zudem bestandsorientierte Wohnnutzungen. Diese Nutzung ist für den Bereich Dankort/Prowerk auch aus verkehrslärmschutztechnischen Gründen nicht zulässig.

Als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wurden die Grundstücksflächen der Griechischen Schule ausgewiesen.

Insgesamt sind vier zusätzliche Wohnhäuser (drei im Bereich des Badeweges und eins im südlichen Teil des Saronweges als rückwärtige Bebauung in Richtung Parklandschaft / Retentionsbecken) sowie einige Mehrfamilienhäuser/Häuser für Wohngruppen im nördlichen Bereich des Saronweges geplant. Der aufgrund der Realisierung nur weniger zusätzlicher Wohnnutzungen entstehende rechnerische Bedarf an Plätzen in einer Kindertagesstätte bzw. einer Grundschule wird in den im Umfeld des Plangebietes bestehenden Einrichtungen prinzipiell abgedeckt. Derzeit sind aber Engpässe an der Martinschule bekannt, da aber hier nur sehr wenige zusätzliche Wohneinheiten entstehen werden, wird die Notwendigkeit für die Ausweisung einer zusätzlichen Fläche für Gemeinbedarf nicht gesehen.

Separate Spielplätze werden nicht ausgewiesen. Der entstehende Spielplatzbedarf wird innerhalb der Grünfläche abgedeckt. Hier soll ein Spiel-Skulpturenpark entstehen, zudem sind großflächig Parkanlagen vorgesehen, die auch das zukünftig offene Gewässer des Bohnenbachs integrieren.

Auch hier sollen attraktive Spielmöglichkeiten geschaffen werden, so dass an dieser Stelle auf den rechnerischen Nachweis eines Spielplatzbedarfes verzichtet werden kann.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als mögliche Nutzungen im Plangebiet wegen ihres Flächenbedarfs und Emissionsverhaltens ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, weil diese bei Bewohnern der v. Bodelschwingschen Einrichtungen, die z. T. über ein hohes Suchtpotenzial verfügen, kontraproduktiv wirken können. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wäre auch das städtebauliche Ziel gefährdet, ein funktionsfähiges Quartier mit Entwicklungsmöglichkeiten z. B. auch für den Einzelhandel zu schaffen. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird eine ökonomische Schwächung des Quartiers und dessen „Verödung“ befürchtet.

Die hohe Mietzahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbetreiber kann zudem zu einer Störung des Mietgefüges führen, die eine Verdrängung von Einzelhandelseinrichtungen oder des Handwerks zur Folge haben kann. Auch eine Verdrängung der Wohnnutzung ist nicht auszuschließen. Diese Entwicklung steht dem städtebaulichen Ziel entgegen, auch die Wohnfunktion im Quartier zu stärken.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten gehen häufig auch eine Beeinträchtigung des Straßens- und Stadtbildes wegen mangelnder Außengestaltung sowie ein Qualitätsverlust der Straßen wegen des schlechten „Images“ von Vergnügungsstätten einher. Sie sollen auch ausgeschlossen werden, um Therapieerfolge mit (Spiel-)Suchtgefährdeten nicht zu gefährden.

Des Weiteren sind neben den städtebaulichen Gründen auch soziale Gründe zu nennen, die für eine Steuerung der Spielhallen sprechen. Insbesondere wird auf die Gefährdung der Jugend im Sinne des Jugendschutzgesetzes, die Gefahr der übermäßigen Ausnutzung des Spieltriebs im Falle von Spielhallen (Suchtgefährdung) und die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch Umfeldkriminalität hingewiesen.

4.2 Gewerbliche Belange/Gewerbegebiet

Die Gewerbegebiete sind parallel zum Quellenhofweg festgesetzt. Hier befinden sich bereits Gewerbebetriebe, z. T. mit stiftungsfremden Nutzungen. Im Sinne der Öffnung des Stadtteiles sollen diese Angebote nach Möglichkeit ergänzt werden und im Weiteren das Neben- und Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderungen oder sozialen Benachteiligungen fördern.

Die Struktur der gewerblichen Nutzungen ist beidseitig des Quellenhofweges auch bereits vorhanden, Zielsetzung der vorliegenden Planung stellt hier die planungsrechtliche Absicherung dieser Nutzung dar.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ werden hier aus den gleichen Gründen wie oben von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Tankstellen sind hier ausgeschlossen, weil sie wegen ihres Emissionsverhaltens nicht in die Nutzungsstruktur passen.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließungssituation im Kernbereich von Bethel ist das Ergebnis eines historischen Entstehungsprozesses. In dem topografisch stark überformten Gebiet ist die derzeitige Erschließungssituation geprägt durch Sackgassen und eine Einbahnstraße am Karl-Schnitger-Weg, die eine einfache Orientierung erschweren.

Das Plangebiet ist über den Hoffnungstaler Weg, den Quellenhofweg und den Maraweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Dieses ist bereits jetzt grundsätzlich geeignet, den bestehenden motorisierten Individualverkehr aufzunehmen. Durch die Planungen sind nur untergeord-

nete Zusatzbelastungen zu erwartend, die prinzipiell von den genannten Straßen aufgenommen werden können.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Kernbereichs sollte die allgemeine Erschließungssituation vereinfacht und der zentrale Bereich deutlich geöffnet werden, um zu einem attraktiven Standort entwickelt werden zu können und die Auffindbarkeit z. B. der Neuen Schmiede aus Richtung des Bethel-Ecks deutlich zu verbessern.

Zur besseren Orientierung soll als Leitidee die ursprüngliche Führung der Straßen als logische Folge der Topografie wiederhergestellt werden. Straßen und Verbindungen folgen entweder eindeutig der Talrichtung (auf einer Höhenlinie) oder queren das Tal. Bei konsequenter Durchführung dieses Prinzips ergibt sich ein klares auf zwei Richtungen basierendes Erschließungsprinzip, das folgende Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Erschließungssituation vorsieht:

- ▶ Der Saronweg wird zum Hoffnungstaler Weg/Königsweg geöffnet und als Einrichtungsverkehr mit Fahrtrichtung Neue Schmiede ausgebildet, gleichzeitig wird der Königsweg (zwischen Hoffnungstaler Weg und Sareptaweg) zur Einbahnstraße, mit Fahrtrichtung zum Hoffnungstaler Weg, um die Einmündungssituation am Hoffnungstaler Weg als einfache T-Kreuzung ausbilden zu können.
- ▶ Das südliche Ende des Saronweges zum Maraweg bleibt zunächst eine Sackgasse; planungsrechtlich werden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, um bei der Umsetzung der Baumaßnahmen diesen als Einrichtungsverkehr öffnen zu können, wenn dies erforderlich ist. Die Fahrtrichtung im Ramaweg würde dann umgedreht werden.
- ▶ Der Karl-Schnitger-Weg wird direkt an den Nazarethweg angebunden. Der nördliche Eingang des Hauses Bethabara wird über einen Anliegerweg am Rande der Grünfläche des zukünftigen Bohnenbachparks erschlossen werden. Das Wegeprofil wird in seiner Breite minimalisiert.
- ▶ Die Handwerkerstraße wird verschwenkt und an den bestehenden Kreisverkehr angebunden.
- ▶ Der bereits heute gesperrte Bauhofweg entfällt, das westliche Teilstück des Bauhofweges wird dem Gelände der Bernhard-Mosberg-Werkstatt als Auffahrt zugeschlagen.
- ▶ Der Badeweg wird nicht auf dem Quellenhofweg, sondern als Anliegerweg am Rand der Grünfläche des Bohnenbachparks geführt. Somit wird eine Wendeanlage am Ende des Badeweges überflüssig.
- ▶ Die T-Kreuzung Maraweg und Quellenhofweg wird durch einen Kreisverkehr ersetzt.

Die zur Umsetzung dieses Konzeptes benötigten Verkehrsflächen werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Im Kernbereich von Bethel sind parkende Autos allgegenwärtig und bestimmen in hohem Maße das Straßenbild. Darüber hinaus werden auch die zahlreichen Brachen und Freiflächen im Gebiet häufig zum Parken verwendet. Dies geschieht zum Teil als wildes Parken auf notdürftig befestigten Flächen, aber auch auf zahlreichen räumlich gestalteten Stellplatzanlagen. Es sind derzeit ca. 351 Stellplätze¹ vorhanden.

Direkt außerhalb des Planungsgebietes befindet sich am Königsweg ein zentraler bewirtschafteter Parkplatz, außerdem grenzt die Tiefgarage unter dem Bethelplatz in östlicher Richtung an das Plangebiet an.

Die derzeitige Stellplatzsituation kann zur Hauptarbeitszeit als knapp ausreichend eingeschätzt werden.

¹ Nicht berücksichtigt in dieser Bilanz sind die Bereiche des südlichen Saronweges und des Badeweges, wo sich private Stellplätze auf eigenen Grundstücken befinden, auf denen keine Änderungen vorgesehen sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wird Raum geschaffen für zusätzlich ca. 2.000 m² Bruttogeschossfläche, hinzu kommt ca. 3.000 m² BGF Leerstand, die nach erfolgter Renovierung wieder genutzt werden könnten. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Mehrbedarf von ca. 50 Stellplätzen bei einem Verhältnis von 1 PP/100 m² BGF.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, innerhalb des Plangebietes im Freiraum 161 Stellplätze neu zu realisieren und 29 zu erhalten. Des Weiteren ist es möglich, im Zuge einzelner Baumaßnahmen ca. 100 Stellplätze innerhalb von Gebäuden (z. B. Tiefgaragen) zu realisieren. Insgesamt ergibt sich unter Hinzurechnung des Mehrbedarfs durch Neubau und Renovierung ein Saldo von 120 bis 220 Stellplätzen im Planungsgebiet. Die fehlenden Stellplätze können nicht im Plangebiet errichtet werden, weil dieses überwiegend bereits bebaut ist und Freiflächen kaum vorhanden sind oder für die Parkanlagen des Bohnenbachparks vorgesehen sind.

Zur Kompensation sollen deshalb entsprechende Stellplätze außerhalb des Plangebietes erstellt werden. Ein möglicher Standort für eine zentrale Stellplatzanlage wäre im Umfeld der Kreuzung Quellenhofweg/Handwerkerstraße oder im Bereich der ehemaligen Tonkuhle denkbar. Diese Standorte sind jeweils günstig zum Plangebiet gelegen.

Der Stellplatzbedarf soll somit zusammenfassend durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken sowie durch eine externe Sammelstellplatzanlage gedeckt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Das Gebiet ist durch die Stadtbahnlinie 1 an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Arthur-Ladebeck-Straße/dem Quellenhofweg.

Über den Quellenhofweg verläuft die Buslinie 121, durch das Plangebiet (Saronweg/Maraweg) die Linie 122, über die die Gadderbaumer Straße und die Artur-Ladebeck-Straße erreicht werden können. Insofern ist ein guter Anschluss an die Innenstadt gegeben.

Die direkte Erreichbarkeit der Haltestelle „An der Rehwiese“ im Quellenhofweg (Linie 121) ist durch die geplante Fußwegeverbindung vom Saronweg durch den Bohnenbachpark sichergestellt.

Eine Öffnung des Saronweges zum Maraweg und die Umkehrung der Fahrtrichtung im Ramaweg hätte Auswirkungen auf die Rundverkehrslinie Bethel 122 zur Folge. Der Linienweg müsste einschließlich der mit Wetterdach barrierefrei ausgebauten Haltestelle Mara vom Ramaweg zum Saronweg verlegt werden. Die Befahrbarkeit des Saronweges mit einem Standartlinienbus wäre sicherzustellen.

Fußwege

Fußwege befinden sich nördlich des Plangebietes (Hoffnungstaler Weg) und südlich des Plangebietes (Maraweg), jeweils mit Anschlüssen an weitere Fuß- oder Wanderwege. Nach Zielsetzung der Stadt Bielefeld soll durch den Grünzug im Bohnenbachtal eine entsprechende Verbindung zwischen diesen Netzen hergestellt werden. Die vorliegende Planung des Fußweges durch das Bohnenbachtal nimmt diesen Gedanken auf und stellt den Lückenschluss her.

4.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Parkanlage mit Wanderwegen

Durchgrünungskonzept Bethel

Der Stadtteil Bethel ist aus der Vergangenheit als ein grüner Stadtteil bekannt. Heute lassen seine heterogenen Grün- und Freiräume einen einheitlichen Charakter vermissen. Um dieser Entwick-

lung entgegenzuwirken und Bethel in seiner ursprünglichen Charakteristik zu stärken, wird der Stadtteil als identitätsstiftendes Element mit einem Geflecht aus Bäumen durchzogen. Hierbei stellen die Bäume zum einen den übergeordneten Bezug zur umgebenden Landschaft her, fungieren zum anderen aber auch als Orientierungsträger und ordnende Elemente im künftigen Stadtbild von Bethel. Hier werden sie, der realen städtischen Nutzung entsprechend, den Stadträumen zugeordnet. So umschließen Robinienhaine Gebäude mit gewerblichen Nutzungen und das Dankort/Prowerk, auch sollen Robinien den vornehmlich von Gewerbebauten flankierten Quellenhofweg begleiten. Das Wohnumfeld wird durch die Ergänzung des wertvollen Baumbestands mit Walnussbäumen herausgestellt (da hier im Bestand bereits überdurchschnittlich viele Bäume dieser Art vorhanden sind), die verbindenden Ost-West Straßenzüge sollen von Kirschbäumen als Teil des Ergebnisses des Wettbewerbsentwurfes gesäumt werden.

Der Hauptkamm mit Sparrenburg und Hermannsweg sowie der Zionskirchkamm sind die beiden dominierenden Landschaftsträger, die als Ausläufer des Teutoburger Waldes räumlich ins Stadtinnere fließen.

Mit der geplanten Offenlegung des Bohnenbachs bietet sich die einmalige Möglichkeit, auch den Stadtteil Bethel über eine grüne Ader (den Bohnenbachpark) mit seinem Umland zu verbinden. Diese kann aufgrund ihrer Tallage transparenter, offener und zugänglicher gestaltet werden als die zwei waldähnlich durchgrüneten Bergrücken. Im Ergebnis wird der „grüne Dreiklang“ den Bezug zum Umland herstellen und damit den Charakter des Stadtteils nachhaltig prägen.

Der Bohnenbachpark

Der Bohnenbachpark wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und verbleibt somit im Eigentum der v. Bodelschwinghschen Stiftungen. Der Park soll aber von der Öffentlichkeit zu nutzen sein. Innerhalb des Parkgeländes ist an zentralem Standort am Badeweg und südlich der Handwerkerstraße – neu - ein Bereich zusätzlich als Spielplatz festgesetzt, allerdings soll dieser räumlich nicht abgegrenzt werden, um hier flexibel auch auf zukünftige Anforderungen reagieren zu können. Aufgrund der Größe des Bereiches kann auf einen rechnerischen Bedarfsnachweis für den Spielplatz verzichtet werden.

Durch den Bohnenbachparkraum soll zukünftig ungefähr in Nord-Süd-Richtung vom Retentionsbecken im Bereich der Einmündung des Maraweges auf den Quellenhofweg in Richtung des Dankorts ein Fuß- und Radweg geführt werden. Diese kann weitestgehend behindertengerecht ausgebildet werden. Der Verlauf des Gewässers ist gemäß den Aussagen aus dem wasserrechtlichen Verfahren festgesetzt worden, die Fuß- und Radwegeverbindungen wurden symbolisch in den Plan übernommen und können ggf. noch variieren.

Zugänge von Osten und Westen stellen die Begehung des Parks aus den unterschiedlichen Nachbarschaften kommend sicher, die Wegeführung kann aufgrund der topografischen Ausgangssituation nur bedingt barrierefrei erfolgen.

Anbindung an das weitere Wanderwegenetz

Im Bezirk Gadderbaum sind diverse Wanderwege vorhanden, die Anschlussmöglichkeiten auch an das weitere Wanderwegenetz bieten. Das Bohnenbachtal selber ist von einem Wanderweg begleitet, der jedoch auf Grund der teilweisen Verrohrung des Bohnenbachs im Plangebiet nur sporadisch erkennbar ist. Die Wanderwege <> 5 und <> 7 führen etwas nördlich des Plangebietes durch den Stadtbezirk Gadderbaum und schaffen Anschlussmöglichkeiten an den Bielefelder Stadtwald in nordwestlicher Richtung und nach Sennestadt in Richtung Südosten.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes (Baugrenzen, Baulinien, Höhenfestsetzungen)

Das Plangebiet ist bzgl. der baulichen Strukturen und der Nutzungen in verschiedene Bereiche aufgeteilt. Der Bereich zwischen dem Hoffnungsthaler Weg und der Handwerkerstraße ist geprägt durch historische und teilweise ortsbildprägende Bausubstanz hoher Dichte und höherer Geschossigkeit mit gemischter Nutzung (Läden, Büros und Wohnen). Lediglich die drei ehemaligen Handwerkerhäuser am Karl-Schnitger-Weg unterschreiten die Dichte und die 3-4 Geschossigkeit.

Der Bereich zwischen Handwerkerstraße und Maraweg ist geprägt durch freistehende 2-3 geschossige Wohngebäude mit Garten, dies sind sowohl Geschosswohnungsbauten als auch Einfamilienhäuser. Ein Teil davon sind institutionell genutzte Einrichtungen (Wohnheime). Die griechische Schule befindet sich ebenfalls in diesem Gebiet.

Der Bereich parallel zum Quellenhofweg ist geprägt durch verwaltungs- und gewerbegebietstypische Gebäude mit versiegeltem Außenraum und entsprechender Nutzung (Werkstätten etc.). Nur das 6geschossige Bürogebäude des Dankortes ragt aus den übrigen 1-2 geschossigen Gewerbebauten hinaus. Im Bereich zwischen Handwerkerstraße und Maraweg sind freistehende zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Garten vorhanden. Dabei handelt es sich sowohl um Geschosswohnungsbauten als auch um Einfamilienhäuser. Ein Teil der Bauten sind institutionell genutzte Einrichtungen (Wohnheime). Die griechische Schule befindet sich ebenfalls in diesem Gebiet.

Zielsetzung der Planung stellt neben der planungsrechtlichen Absicherung der Nutzungen auch das Einfügen der Bebauung in das durch die Topographie und hier besonders die Tallage des Bohnenbachs besonders geprägte Ortsbild dar.

Übergeordnete Zielsetzung stellt dabei die planerische Sicherung dieser unterschiedlichen Funktionen und baulichen Ausprägungen in dem jeweiligen städtebaulichen Kontext dar. Dieses soll mittels der Festsetzung von Baulinien, auf denen zwingend zu bauen ist, Baugrenzen, die hier einen Spielraum einräumen und Festsetzungen zu der maximalen Höhe baulicher Anlagen erfolgen.

Von besonderer Bedeutung ist dabei der zentrale, kerngebietstypische Bereich beidseitig des nordwestlichen Teils des Saronweges. Hier und in Teilen des Karl-Schnitger-Weges sowie der geplanten Verbindung dieser beiden Straßen wurden deshalb Baulinien festgesetzt. Es handelt sich um städtebaulich wichtige Bereiche, deren städtische Strukturen durch eine Straßenrandbebauung unterstützt werden sollen.

Im Übergang zu der weniger verdichteten Bebauung im (süd-)östlichen Plangebietsbereich wird mittels einer Baugrenze am Saronweg und zu dem Fuß- und Radweg am Park eine Randbebauung entlang dieser Verkehrsflächen ermöglicht, diese muss aber nicht umgesetzt werden

Innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen soll in der Regel ein mindestens 3,00 m breiter Vorgartenbereich entstehen, wodurch der Straßenraum optisch erweitert werden soll. Dieser Bereich ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Für die geplanten Wohnnutzungen im Park (WA 2) sind keine nicht-überbaubaren Flächen festgesetzt, da hier Terrassenbereiche und bauliche Nebenanlagen vermieden werden sollen.

Für das Gebäude „Bethabara“ wurde nicht überbaubare Grundstücksflächen überwiegend nur zur Handwerkerstraße und dem Karl-Schnitger-Weg festgesetzt. Westlich bzw. nordwestlich des Gebäudetraktes sollen die Garten- bzw. Parkflächen bis an das Gebäude heranreichen.

Entlang des Quellenhofweges ist ein bis zu 10 m breiter Streifen als eine nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, hier sind wettbewerbsgemäß Baumanpflanzungen zu tätigen. Diese sollen beidseitig des Quellenhofweges erfolgen und den Übergang zwischen den Waldflächen des Teutoburger Waldes und dem städtischen Bereich Bielefelds abfedern. Die Festsetzungen berücksichtigen die bestehende Gebäude und Zufahrtsbereiche der Gewerbebetriebe, sorgen aber im Übrigen für eine angemessene Eingrünung des gewerblich genutzten Bereichs.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sollen dazu beitragen, im Plangebiet die bestehenden baulichen Strukturen zu sichern und in angemessenem Maße Erweiterungen zuzulassen. Mit Hilfe dieser Regelungen kann einerseits der Zielsetzung einer verdichteten Bebauung Rechnung getragen werden, andererseits wird aber auch die Anpassung in die Topografie und die Grünzüge sichergestellt, so dass sich aus dem angrenzenden Landschaftsraum optisch der Eindruck einer unterschiedlich verdichteten, aber in das Grün eingebetteten Ortsrandlage ergibt.

Innerhalb der Wohngebiete soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft durch die Festsetzung von symmetrischen geneigten Dächern mit einer zulässigen Dachneigung von mindestens 40° erzielt werden. Eine Ausnahme stellt das geplante „Wohnen im Park“ dar. Hier sollen zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdach entstehen, die sich durch diese „zeitgemäße“ Formensprache von der übrigen Bebauung absetzen sollen.

Für die Gewerbegebiete werden diesbezüglich keine Regelungen getroffen, ihre äußere Kubatur wird allein über die zulässige Höhe und die Bauweise bzw. die Festsetzung der Baugrenzen geregelt.

Grundsätzlich sind für die Baugebiete Höhenfestsetzung als maximal zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes über NN getroffen worden.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich überwiegend am Bestand und werden in Bezug zu NN festgesetzt. Für die zulässige Höhe des jeweiligen Baufeldes wurde zunächst der höchste Punkt im jeweiligen Baufeld über NN ermittelt, danach wurden schematisch folgende Annahmen zu Gebäudehöhen addiert.

Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet / Mischgebiet / Sonstiges Sondergebiet für das Haus „Bethabara“

Geschossigkeit	Traufhöhe	Firsthöhe
I-geschossig	4,00 m	9,00 m
II-geschossig	7,00 m	12,00 m
III-geschossig	10,00 m	15,00 m
IV-geschossig	13,00 m	18,00 m
V-geschossig	16,00 m	21,00 m

Insofern ist die bestehende Höhenentwicklung der Gebäude gesichert, zudem sind die topografischen Gegebenheiten mit erheblichem Höhengefälle im Plangebiet berücksichtigt. Zur Orientierung sind einzelne Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die als WA 2 gekennzeichneten Wohngebäude im Park ist die Zweigeschossigkeit in die Berechnung einbezogen. In letztgenanntem Fall wird weiterhin die Verwendung eines Flachdaches vorgeschrieben, aus diesem Grunde wurde auch nur eine Höhe von 7,00 m zu der NN-Höhe im Baufeld addiert.

Für das Haus Bethabara wurde bestandsorientiert eine Dreigeschossigkeit mit Flachdach berücksichtigt, also eine Höhe von 10,00 m zzgl. der NN-Höhe ohne Dachaufbau.

Auf die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse wurde nahezu ausschließlich verzichtet, da dies im Vergleich zu der festgesetzten Gebäudehöhe für nachrangig erachtet wurde. Eine Ausnahme stellt hier allein der Regelungsbedarf für die geplanten Wohngebäude im Park

dar. Diese Gebäude sollen zweigeschossig (und mit Flachdach) ausgeführt werden, die Zweigeschossigkeit wird deshalb auch zwingend vorgeschrieben.

Ein Gebäudeteil des Dankortes ragt als sechsgeschossiges Gebäude darüber hinaus. Für diesen Gebäudeteil wurde zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe eine Sechsgeschossigkeit angenommen, für die übrigen Bereiche eine Zweigeschossigkeit.

Die Gebäude in dem Gewerbegebiet sind überwiegend ein- oder zweigeschossig ohne Dachaufbau ausgeführt. Daraus ergaben sich folgende Gebäudehöhen, die analog zur Vorgehensweise im Bereich der Wohn- und Mischgebiete um den höchsten Punkt innerhalb des Baufeldes addiert wurden.

Höhe der Gebäude im Gewerbegebiet / Sonstiges Sondergebiet für den Dankort/Prowerk

Geschossigkeit	Traufhöhe
I-geschossig	5,00 m
II-geschossig	8,00 m
III-geschossig	11,00 m
IV-geschossig	14,00 m
V-geschossig	17,00 m
VI-geschossig	20,00 m

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen in den Baugebieten orientieren sich überwiegend an den lt. BauNVO zulässigen Obergrenzen. Dies ist darin begründet, dass bereits im Bestand eine hohe Versiegelungsrate auf den Baugrundstücken vorhanden ist.

4.7 Belange des Immissionsschutzes

4.7.1 Luftreinhaltung

Durch die Planung verändert sich die Luftbelastung durch Verkehr nur geringfügig, da der Gebäudebestand weitgehend erhalten bleibt und die zulässige Grundfläche nicht wesentlich verändert wird. Nach Kenntnisstand der Stadt Bielefeld ist davon auszugehen, dass keine problematische Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorliegt. Lt. überschlägiger Immissionsberechnungen (Datenjahr 2010) werden die Grenzwerte der 39. BImSchV mit einem NO₂-Jahresmittelwert von max. 30 µg/m³ (im Bereich der Straßen Hoffnungstaler-, Quellenhof- und Maraweg) eingehalten. Für den Saronweg mit noch geringerer Verkehrsbelastung wird ebenfalls keine Überschreitung des NO₂-Jahresmittelwertes erwartet.

4.7.2 Verkehrslärm

Laut Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) ist das Plangebiet nach Aussage des Umweltamtes – Abteilung Umweltplanung – der Stadt Bielefeld überwiegend mischgebietstypisch lärmvorlastet tags/nachts.

Allerdings sind in der 1. Baureihe zum Quellenhofweg und zum Hoffnungstaler Weg die Lärmbelastungen höher als in einem Mischgebiet nach DIN 18005 mit 60/45 dB(A) zulässig. In Höhe des Gewerbegebietes Bethel am Quellenhofweg überschreitet die Verkehrslärmbelastung nachts auch den für Gewerbegebiete zulässigen Wert von 50 dB(A).

In dem geplanten Grünzug werden Werte von maximal 60 dB(A) bei freier Schallausbreitung und maximal 55 dB(A) bei vorgelagerter lärmabschirmender Bebauung erreicht.

Auf der Grundlage der zu erwartenden Verkehrsmengenentwicklung wird die Straßenbelastung im Jahr 2020 voraussichtlich unverändert bleiben.

Umwelterhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, solange die folgenden Bedingungen eingehalten werden:

- ▶ Ausschluss von Wohnnutzungen in der ersten Baureihe entlang des Hoffnungstaler Weges und des Quellenhofweges,
- ▶ Festsetzung mischgebietstypischer Nutzungen zwischen Hoffnungstaler Weg und Handwerkerstraße (Ausschluss von WA- bzw. WR-Gebieten),
- ▶ Entwicklung von Wohngebieten nur entlang des Saronweges zwischen Maraweg und Handwerkerstraße.

Die Voraussetzungen werden eingehalten, allerdings erfolgt kein genereller Ausschluss von Wohnnutzungen im Mischgebiet entlang des Hoffnungstaler Weges. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass ein Einhalten der Innenpegel innerhalb der besonders zu schützenden Räume durch entsprechende Materialien der Außenbauteile oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung gegeben ist.

Die in Teilbereichen vorliegende Vorbelastung der Außenbereiche kann im Rahmen der Abwägung hingenommen werden, da diese nach der Abschätzung tags in mischgebietstypischen Größenordnungen liegen, so dass, wie schon ausgeführt, ein gesundes Wohnen auch hier noch gewährleistet bleibt.

Alternative Lösungen wie die Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand sind aus städtebaulicher Sicht abzulehnen, zumal für einen Wall auch kein Flächenangebot vorhanden wäre.

Es ist außerdem stadtgestalterisches Ziel, die großstädtische Bebauung mit gemischten Nutzungen in die vorhandene bauliche Struktur einzubinden. Eine Lärmschutzwand würde den Zielen der Ortsbildgestaltung entgegenlaufen, weil – bedingt durch die notwendigen Zufahrten – noch große Schalllücken verbleiben würden.

Trotz der vorhandenen Verkehrslärm-Vorbelastung wird das Plangebiet aufgrund der im Übrigen guten Voraussetzungen für die etablierten und geplanten Nutzungen als geeignet angesehen.

4.7.3 Gewerbelärm

Durch die gewerbliche Nutzungen entlang des Quellenhofweges besteht eine Gewerbelärm-Vorbelastung für das Plangebiet. Hierzu wurden Untersuchungen in Form einer Messung durch die DEKRA² vorgenommen, da hier erhöhte Geräuschimmissionen beanstandet wurden. Es erfolgte eine Messung im Nachtraum zwischen 04.30 und 06.00 Uhr.

Bei der Messung wurde ermittelt, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die volle, lauteste Nachtstunde in Misch- oder Wohngebieten nicht vorliegt. Allerdings sind bei Anlieferungen zur Nachtzeit Überschreitungen nicht auszuschließen bzw. sie sind zu erwarten. Aus diesem Grunde wurde eine Anlieferung zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) ausgeschlossen.

Weiterhin wurde eine Lärmkontingentierung für die am Quellenhofweg und im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe vorgenommen. Dabei wurde auch die Geräuschvorbelastung der Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes ermittelt.³

Erfasst wurde in dem Gutachten die Lärmvorbelastung durch umliegende Betriebe außerhalb des Plangebietes und die Überprüfung des Bestandes. Daraus wurde eine Lärmkontingentierung für die gewerblich genutzten Bereiche im Plangebiet abgeleitet und diese mit dem gewerblichen Bestand abgestimmt. Weiterhin wurde abgeprüft, inwieweit diese Kontingentierung mit den Schutzbestimmungen lärmempfindlichen (Wohn-)Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet übereinstimmt.

Gemäß TA Lärm sind für die unterschiedlichen Gebietskategorien bei Gewerbelärm folgende Grenzwerte einzuhalten:

² DEKRA: Schalltechnische Untersuchung von Geräuschimmissionen durch eine Fleischerei am Wohnhaus Badeweg 3 in Bielefeld. Auftragsnummer 553003075-01. Bielefeld, d. 26.03.2010

³ DEKRA: Prognose von Schall- und Geruchsimmissionen. Bericht Nr.: 93031/313/A26930/553003481-B01. Stuttgart, d. 30.04.2012

Gebietskategorie	dB(A) tags (zul. Maximalpegel)	dB(A) nachts (zul. Maximalpegel)
Allgemeines Wohngebiet WA	55 (85)	40 (60)
Mischgebiet	60 (90)	45 (65)
Sondergebiet	Abhängig von jeweiliger Nutzung des Sondergebietes	Abhängig von jeweiliger Nutzung des Sondergebietes

Bei den Berechnungen wurde jeweils das 2. OG als Immissionspunkt angenommen. Die bestehenden Betriebe (Bauhof, Wäscherei, Tischlerei-Zimmerei, Logistikzentrum, Werkstätten pro Werk, Meyer-Menü, Malerbetrieb, Feuerwehr) wurden mit ihren Betriebsabläufen incl. Parkplatzverkehr erfasst, tlw. wurde auch gemessen. Das Ergebnis war, dass die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionspegeln für Mischgebiete generell und für Allgemeine Wohngebiete mit Ausnahme von Einzelparzellen eingehalten werden konnten. Im Weiteren wurde eine dieser Parzellen (Wohnen im Park, IP5 des Gutachtens) aus der geplanten Nutzung herausgenommen, so dass diese Überschreitung nicht weiter zu beachten war. Für den IP 2 wurde der Tageswert für Allgemeine Wohngebiete um 2,8 dB(A) überschritten, hier ist jedoch bestandsgemäß ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Innerhalb dieser Fläche ist die gebietstypische Vorbelastung durch das Gewerbe hinzunehmen, der rechnerisch ermittelte Wert liegt zwar über dem eines Allgemeinen Wohngebietes, jedoch auch unterhalb dem eines Mischgebietes, in dem auch Wohnnutzungen zulässig sind. Insofern kann auch hier den Anforderungen des § 1 BauGB nach Schaffung gesunder Lebensverhältnisse Rechnung getragen werden.

Die zweite Nutzung befindet sich im Nahbereich der gewerblichen Nutzungen (Neuplanung am Badeweg IP 4), hier ist angrenzend bereits im Bestand eine Wohnnutzung (IP 6) vorhanden. Am IP 4 werden Immissionswerte von tags 56,3 und nachts 46,1 dB (A) erreicht, so dass der Tagwert für Mischgebiete, in denen ja auch Wohnnutzungen zulässig sind, eingehalten wird. Der Nachtwert für Mischgebiete wird geringfügig überschritten. Der Planung und dem Wettbewerbsentwurf entsprechend wird hierfür ausgewiesen Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass hier Werte von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten werden müssten. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass es sich um eine typische Gemengelage handelt, in der gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen eng zusammen liegen und auch angrenzend bereits Wohnnutzungen vorhanden sind. In Gemengelagen können auch gemittelte (Immissions-)Werte zwischen unterschiedlichen Nutzungen Ergebnis einer gerechten Abwägung darstellen. Dieses berücksichtigt die Stadt Bielefeld im Rahmen der Definition der Zielwerte für einzelne Wohnnutzungen.

Insgesamt entschied sich die Stadt Bielefeld deshalb dazu, die geplante Wohnnutzung am Badeweg umsetzen zu wollen, verzichtet jedoch auf eine Weiterbeplanung der Wohnnutzung im Park am IP 5. Dabei berücksichtigt die Stadt Bielefeld auch, dass bei einer Umsetzung dieser Planung (IP 5) ggf. zukünftig Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen am Quellenhofweg nicht ausgeschlossen werden können. Eine Umsetzung der Wohnbebauung am IP 4 schränkt wiederum eine weitere Entwicklung der Gewerbebetriebe nicht ein, da hierbei bereits der Schutzanspruch anderer schützenswerter Nutzungen in gleicher oder niedriger Entfernung zu beachten wären. Durch die vorliegende Planung werden die Konflikte zwischen Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe nicht verschärft.

Um auch zukünftig sicherzustellen, dass an den schützenswerten (Wohn-)Nutzungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten, wurde im Rahmen einer Schalloptimierung, ebenfalls unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung, eine Aufteilung der gewerblich genutzten Flächen in sechs Teilbereiche vorgenommen und die jeweiligen Teilflächen mit Lärmimmissionskontingenten versehen. Die ermittelten Werte wurden in die Planzeichnung übernommen, bei Einhaltung dieser Werte sind Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte ausgeschlossen.

Es wird im Rahmen von Bau- oder Nutzungsgenehmigungen seitens der Betriebe jeweils der Nachweis zu führen sein, dass die (flächenbezogenen) Lärmkontingente nicht überschritten werden. Die derzeit ausgeübten Nutzungen sind durch die vorgeschlagenen und im Rahmen der Planung gesicherten Kontingente abgedeckt.

4.7.4 Geruchsbelastung

Durch einen Großküchenbetrieb am Quellenhofweg 31 sind Geruchsbelastungen für das Plangebiet nicht auszuschließen. Aus diesem Grunde wurden hierzu von der DEKRA⁴ gutachterliche Aussagen eingeholt, die auch die nächste geplante Wohnnutzung innerhalb der Grünzone mit berücksichtigte. Beim Betrieb des Fleischereibetriebes werden durch Gar-, Brat- und Frittiervorgänge Geruchsimmissionen freigesetzt. Die Berechnungen ergaben, dass im Bereich der umliegenden Wohnbebauung die auf das Jahr bezogenen Geruchshäufigkeiten unter 10 % liegen. Für Wohnbebauung in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebiete sind Immissionswerte von 10 % zugrunde zu legen. Als höchste Belastung wurde ein Wert von 8 % Geruchsstundenhäufigkeiten zu erwarten. Insofern können die Werte eingehalten werden.

4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.9 Nutzung Solarenergie/Verschattung

Es wurde festgestellt, dass die festgesetzten Baufenster für die Neubebauung teilweise eine um ca. 50° bis 68° von der Südausrichtung abweichende Gebäudestellung aufweisen und somit nicht optimal auf Nutzung der passiven Solargewinnung ausgerichtet sind. Weiterhin liegen teilweise Verschattungen von Gebäuden vor. Dies ist jedoch bereits im Bestand vorhanden und im städtischen Bereich nicht auszuschließen. Eine Umplanung erfolgt hier nicht, zudem sind die neu geplanten Gebäude unter städtebaulichen Aspekten (wie in der Nachbarschaft traufenständig zum Erschließungsweg und mit südwestlicher Ausrichtung zum Park) angeordnet worden.

4.10 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 geprüft.⁵

Diese artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ist im Anhang dargelegt. Nach den Ergebnissen der faunistischen Kartierungen 2011 stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dem Bebauungsplan entgegen.

⁴

DEKRA: Prognose von Geruchsimmissionen. Bericht Nr.: 93031/313/26930/553003133. Stuttgart, d. 04.06.2010

⁵

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Gemeinsame Handlungsempfehlung vom 22.12.2010 *Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben*

4.11 Belange des Umweltschutzes - Vorprüfung des Einzelfalles

Zur Neuausrichtung des Kernbereiches Bethel soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 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 m² und 70.000 m² liegt, dass im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles geprüft wird, ob das Planungsvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat.

In dem vorliegenden Plangebiet sind innerhalb der als Baugebiete festgesetzten Flächen folgende Grundflächen (gerundet) möglich.

Bilanz (Stand 06.03.2014)				
Nutzung	m²	m²	Versiegelung m²	Grundfläche m²
Gewerbegebiete GE GRZ 0,8	12.006,0			9.604,8
davon 80 % Versiegelung			9.604,8	
davon 40% unversiegelt		2.401,2		
MI1 GRZ 0,6	7.458,0			4.474,8
davon 80 % Versiegelung			5.966,4	
davon 40% unversiegelt		1.491,6		
MI2 GRZ 0,6	3.985,0			2.391,0
davon 80 % Versiegelung			3.188,0	
davon 40% unversiegelt		797,0		
MI3 GRZ 0,8	6.229,0			4.983,2
davon 80 % Versiegelung			4.983,2	
davon 40% unversiegelt		1.245,8		
MI4 GRZ 0,6	2.550,0			1.530,0
davon 80 % Versiegelung			2.040,0	
davon 40% unversiegelt		510,0		
Allgemeine Wohngebiete WA1 GRZ 04	22.122,0			8.848,8
davon 60 % Versiegelung			13.273,2	
davon 40% unversiegelt		8.848,8		
Allgemeine Wohngebiete WA2	774,0			450,0
davon versiegelt GR 3x< 150 m ²			450,0	
davon unversiegelt		324,0		
SO1 GRZ 0,8	13.462,0			10.769,6
davon versiegelt			10.769,6	
davon unversiegelt		2.692,4		
SO2 GRZ ≤ 1.000 m ²	1.784,0			1.000,0
davon versiegelt			1.000,0	
davon unversiegelt		784,0		
Verkehrsfläche	21.635,0			
davon 100 % versiegelt			21.635,0	
Wasserfläche	596,0	596,0		
Private Grünflächen insgesamt	27.529,0			
davon Fahrrecht/versiegelte Fläche ca.			1.500,0	
davon unversiegelt		26.029,0		
Fläche für Gemeinbedarf	5.315,0			4.252,0
davon versiegelt max. 80 %			4.252,0	
davon unversiegelt		1.063,0		
Summe	125.445,0	46.782,8	78.662,2	48.304,2

Damit sind die Voraussetzungen zur Vorprüfung des Einzelfalles erfüllt. Insofern erfolgt an dieser Stelle die standortbezogene Vorprüfung nach den Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB.

Ziffer				Vorprüfung gemäß § 13 a (1) Nr. 2.BauGB
1.	Merkmale des Vorhabens	Betroffenheit und Bewertung der Auswirkungen	weiteres Prüferfordernis	+ verträglich - unverträglich
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben in der Größe des Plangebietes von ca. 125.400 m². Die festgesetzte Grundfläche beträgt etwa 48.300 m² (s.o.).	nein	+
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Andere Pläne und Programme bleiben von der Planung unbeeinflusst.	nein	+
1.3	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Durch Reduzierung der Bauflächen im Bereich des Bohnebaches zugunsten eines durchgängigen Grünzuges unterstützt der Bebauungsplan die Ziele zur nachhaltigen Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf den Boden- und Gewässerschutz und unter stadtklimatischen Aspekten.	nein	+
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Für den Bebauungsplan sind keine umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogene Probleme relevant. Die Verträglichkeit im Hinblick auf Lärm und Gerüchen wird gutachterlich nachgewiesen.	nein	+
1.5	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften werden nach den Ergebnissen der erfolgten Kartierungen eingehalten.	nein	+
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Anlage des Grünzuges erfolgt zeitlich gestuft. Grundsätzlich sind die zulässigen Nutzungen an der Rechtskraft des B-Planes gebunden.	nein	+

Ziffer				Vorprüfung gemäß § 13 a (1) Nr. 2.BauGB
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan führt zu keinen kumulierenden oder grenzüberschreitenden Beeinträchtigungen. Die Festsetzung der Grünflächen wird sich im Zusammenhang mit den umgebenden Freiräumen über das Plangebiet hinaus günstig auf die Freiraumversorgung auswirken.	nein	+
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Umweltrisiken.	nein	+
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan begründet keine in Umfang und räumlicher Ausdehnung zusätzlichen Beeinträchtigungen.	nein	+
2.5	Die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.	Im Plangebiet ist als besonderes Merkmal des kulturellen Erbes die Post als Baudenkmal geschützt. Die Post ist als Baudenkmal verzeichnet und im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen. Die Intensität der Bodennutzung wird durch Zurücknahme von Bauflächen reduziert. Die Einhaltung der Umweltqualitätsnormen zu Luft und Lärm werden gutachterlich nachgewiesen.	nein	+
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		nein nicht betroffen	+
2.6.2	<i>Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i>		nein nicht betroffen	+
2.6.3	<i>Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i>		nein nicht betroffen	+
2.6.4	<i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</i>		nein nicht betroffen	+
2.6.5	<i>gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</i>		nein nicht betroffen	+

Ziffer				Vorprüfung gemäß § 13 a (1) Nr. 2.BauGB
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,,		nein nicht betroffen	+
2.6.7	<i>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.</i>		nein nicht zutreffend	+
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet ist Teil eines zentralen Ortes und Siedlungsschwerpunkt im verdichteten Raum. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist dies ohne Bedeutung.	nein	+
2.6.9	<i>In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmte Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind.</i>	Die Post ist als Baudenkmal verzeichnet und in den Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen worden.	nein	+

Nach den Ergebnissen der Vorprüfung des Einzelfalls sind keine zusätzlichen oder anderen erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB relevant, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Umweltverträglichkeit ist sichergestellt, es verbleibt kein weiteres UVP-Prüferfordernis, eine UVP ist nicht erforderlich.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Die Abhandlung der Umweltbelange ist in die Begründung zu integrieren.

4.13 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

4.13.1 Bestand

Boden

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen ist der Bodentyp im Bereich des Bohnenbachtal Gley, zum Teil Braunerde-Gley aus schluffig-lehmigen Bachablagerungen.

Für das nach Norden ansteigende Gelände wird Braunerde, zum Teil Pseudogley-Braunerde aus Tonstein, südlich an die Bohnenbachniederung anschließend Braunerde, zum Teil Pseudogley-Braunerde aus Sandstein oder Tonstein, zum Teil mit geringmächtiger Deckschicht aus Fließerde angegeben.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch Bodenversiegelung und sonstige Siedlungstätigkeit weitgehend überformt.

Es sind Bodenbelastungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens am Bauhofweg bekannt. Sie wurden einer Untersuchung des Büros Denker Umwelt bei potenziellem Bodenaushub in Deponieklasse III eingestuft. Gemäß Deponieverordnung – DepV 2009 – ist eine Einstufung in die Deponieklasse DK dennoch möglich, wenn die biologische Abbaubarkeit (Atmungsaktivität AR 4) von 5 mg/g und der Brennwert von 6.000 kJ/kg eingehalten werden. Die Untersuchung der Proben hat ergeben, dass diese Grenzwerte eingehalten werden. Sofern für das Aushubmaterial aus dem Regenrückhaltebecken eine Entsorgung vorgesehen wird, ist nach einer Einzelentscheidung der zuständigen Fachbehörde eine Beseitigung auf einer Deponie der Klasse DK 0 möglich.

Eine weitere Altlast im Bereich der Werkstatt am Quellenhofweg gegenüber der Straße „An der Tonkuhle“ wurde lt. Aussage der v. Bodelschwinghschen Stiftungen in der Vergangenheit saniert.

Innerhalb des Plangebietes bzw. in einem Abstand von 100 m vom Plangebiet sind derzeit keine Altdeponien bekannt.

Wasser

Der Bohnenbach durchfließt in Süd-Nord-Richtung das Plangebiet. Im südlichen Streckenabschnitt verläuft er als offener Graben, danach ist er verrohrt. Die Gewässergüteklasse beträgt II-III.⁶

Im Osten des Plangebietes ist ein kleines natürliches Überschwemmungsgebiet vorhanden (Stadt Bielefeld, Umweltamt (2009)).⁷

Tiere und Pflanzen

Prägend für die Bedeutung des Plangebietes für die Tier und Pflanzenwelt sind Einzelbäume, Gebüsche, Strauchgruppen, Zier- und Nutzgärten, intensiv genutzte Rasenflächen, darin eingeschlossen sind auch die Flächen des Regenrückhaltebeckens sowie strukturreiche Grünanlagen mit Altbäumen, Staudenrabatten, der Bohnenbach, halbruderale Gras- und Staudenflur, versiegelte- und teilversiegelte Flächen und auch die Gebäude (s. folgende Karte: Bestand Biotoptypen).

⁶ Stadt Bielefeld (2008): Gewässergütebericht

⁷ Stadt Bielefeld, Umweltamt (2009): Gesamtstellungnahme des Umweltamtes vom 18.12.2009



Nach den Ergebnissen der faunistischen Erhebungen 2011 brüten folgende Vogelarten im Gebiet:

Artenliste der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel mit Gefährdungsstatus (SÜDBECK *et al.* 2007; SUDMANN *et al.* 2009).⁸

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Anzahl Reviere	Gefährdung in Deutschland	Gefährdung in Nordrhein-Westfalen	Gefährdung in Nordrhein-Westfalen (Region Weserbergland)
Amsel	<i>Turdus merula</i>	28			
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	14			
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	10			
Elster	<i>Pica pica</i>	1			
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	3			
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1			
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	3	V	V	3
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	3			
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	16			
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	3			
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	5			
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	2			
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	4			
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	10			

Im Plangebiet wurden Vorkommen von zwei Fledermausarten nachgewiesen:

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Gefährdung NRW	Gefährdung BRD	Anzahl Kontakte während der Kartierung
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	RL NRW 2	RL BRD G	4
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	RL NRW -	RL BRD -	13

RL BRD = Rote Liste Deutschland (MEINIG *et al.* 2009)

RL NRW = Rote Liste Nordrhein-Westfalens (MEINIG *et al.* 2010)

1 = vom Aussterben bedroht

2 = stark gefährdet

3 = gefährdet

V = Vorwarnliste

R = selten

G = Gefährdung anzunehmen, Status aber unbekannt

- = ungefährdet

Hinweise auf Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Auf Grund der insgesamt nach Detektornachweis geringen Fledermausaktivität liegt keine besondere Bedeutung als Jagdlebensraum für Fledermäuse vor.

Andere planungsrechtlich relevante Arten wie Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch und Zauneidechse wurden nicht festgestellt.

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung 1992 wurden die im südlichen Plangebiet zwischen Maraweg und Handwerkerstraße gelegenen bebauten und unbebauten Bereiche als schutzwürdige Biotope erfasst.⁹ Die Schutzwürdigkeit der örtlichen Biotope bestätigt sich aktuell nicht, auch nicht im Hinblick auf die vorkommenden Tierarten. Die Qualität des Plangebietes für die Tier- und Pflan-

⁸ Südbeck, P., H. G. Bauer, M. Boschert, P. Boye & W. Knief (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. In: DRV & NABU: Berichte zum Vogelschutz, 44, 23-81.

Sudmann, S. R., C. Grüneberg, A. Hegemann, F. Herhaus, J. Mölle, K. Nottmeyer-Linden, W. Schubert, W. v. Dewitz, M. Jöbges & J. Weiss (2009): Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens 5. Fassung – gekürzte Online-Version. Stand 2008. NWO & LANUV (Hrsg.). Erschienen im März 2009.

⁹ Stadt Bielefeld, Online-Kartendienst (Zugriff 01.10.2010)

zenwelt begründet sich heute durch die mit den vorhandenen Biotoptypen (s.o.) gegebene Habitatvielfalt und insbesondere durch die z.T. alte Baumsubstanz.

Klima

Im örtlichen Klima ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrades mit einer gegenüber der freien Landschaft verstärkten Aufwärmung und geringeren Luftfeuchtigkeit zu rechnen.

Positiv wirken die örtlichen Vegetationsbestände, insbesondere flächige Gehölze und Großbäume. Dem Plangebiet wird eine mäßige Klimaempfindlichkeit beigemessen (Stadt Bielefeld, 2009¹⁰).

Lufthygienische Situation

Nach den Messergebnissen der Bielefelder Hintergrundmessstation liegt die lufthygienische Vorbelastung durch NO₂ im Mittel der Jahre 2004 bis 2008 bei 24 µg/m³. Der Grenzwert beträgt 40 µg/m³. Für den Quellenhofweg und den Maraweg wird eine geringe Zusatzbelastung von 0 bis 8 µg/m³ angegeben.¹¹

Landschafts- und Ortsbild

(S. Pkt. 4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes (Baugrenzen, Baulinien, HÖHENFESTSETZUNGEN)

4.13.2 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Für die Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Natur und Landschaft und im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist das bisher bereits bestehende Bauplanungsrecht ausschlaggebend.

Im gesamten Plangebiet gelten nach dem bisherigen Bebauungsplan III/G 9 folgende Festsetzungen und damit verbundene zulässige Versiegelungen:

Bilanzierung Altplan

Bilanz Altplanung Nutzung	m²	m²	Versiegelung m²
S0 GRZ 0,8	16.032,0		
100 % Versiegelung einschl. Nebenanlg. gem. BauNVO 1968			16.032,0
S0 GRZ 0,4	77.523,0		
100 % Versiegelung einschl. Nebenanlg. gem. BauNVO 1968			77.523,0
Verkehrsfläche	17.600,0		
davon 100 % versiegelt			17.600,0
Gärtnerisch gestaltete Grünzüge	9.164,0		
davon 100 % unversiegelt			9.164,0
Flächen außerhalb des Altplanes	5.126,0		
Innenbereich, pauschal 80 % Versiegelung			4.100,8
davon 20% unversiegelt		1.025,2	
Summe	125.445,0		124.419,8

Der vorliegende Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen mit der entsprechenden zulässigen Neuversiegelung:

¹⁰ Stadt Bielefeld, Umweltamt (2009): Gesamtstellungnahme des Umweltamtes vom 18.12.2009

¹¹ Stadt Bielefeld, Umweltamt (2009): Luftbelastung durch Straßenverkehr 2008

Bilanzierung Neuplanung

Nutzung	m²	m²	Versiegelung m²
Gewerbegebiete GE GRZ 0,8	12.006,0		
davon 80 % Versiegelung			9.604,8
davon 40% unversiegelt		2.401,2	
MI1 GRZ 0,6	7.458,0		
davon 80 % Versiegelung			5.966,4
davon 40% unversiegelt		1.491,6	
MI2 GRZ 0,6	3.985,0		
davon 80 % Versiegelung			3.188,0
davon 40% unversiegelt		797,0	
MI3 GRZ 0,8	6.229,0		
davon 80 % Versiegelung			4.983,2
davon 40% unversiegelt		1.245,8	
MI4 GRZ 0,6	2.550,0		
davon 80 % Versiegelung			2.040,0
davon 40% unversiegelt		510,0	
Allgemeine Wohngebiete WA1 GRZ 04	22.122,0		
davon 60 % Versiegelung			13.273,2
davon 40% unversiegelt		8.848,8	
Allgemeine Wohngebiete WA2	774,0		
davon versiegelt GR 3x< 150 m²			450,0
davon unversiegelt		324,0	
SO1 GRZ 0,8	13.462,0		
davon versiegelt			10.769,6
davon unversiegelt		2.692,4	
SO2 GRZ ≤ 1.000 m²	1.784,0		
davon versiegelt			1.000,0
davon unversiegelt		784,0	
Verkehrsfläche	21.635,0		
davon 100 % versiegelt			21.635,0
Wasserfläche	596,0	596,0	
Private Grünflächen insgesamt	27.529,0		
davon Fahrrecht/versiegelte Fläche ca.			1.500,0
davon unversiegelt		26.029,0	
Fläche für Gemeinbedarf	5.315,0		
davon versiegelt max. 80 %			4.252,0
davon unversiegelt		1.063,0	
Summe	125.445,0	46.782,8	78.662,2
Vorher-Nachher-Bilanz der Versiege- lung:			-45.757,6

Die zulässige Versiegelung des Bebauungsplanes wird um 45.757,6 m² reduziert.
Darüber hinaus werden erstmals Ortsbildprägende Altbäume sowie Pflanzgebote festgesetzt.
Insgesamt wird deutlich, dass sich der Nutzungsdruck auf die Fläche gegenüber dem alten Plan-
recht nicht erhöht bzw. rechnerisch deutlich reduziert.

Auswirkungen auf den Boden

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Bodenversiegelung gegenüber den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erhöht bzw. rechnerisch deutlich reduziert. Daher werden durch die Änderungen des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Bodenbeeinträchtigungen begründet.

Auswirkungen auf Wasser

Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzung der Grünfläche ausreichenden Raum für die nachfolgende wasserrechtliche Genehmigung zur Offenlegung des Bohnenbaches.

Im Rahmen der wasserbaulichen Planung wird sichergestellt, dass das Rückhaltevolumen und der genehmigte Drosselabfluss gewährleistet und die bestehenden Regeneinleitungen unverändert bleiben.

Mit der Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung kann sich der Vegetationsflächenanteil und damit die mögliche Fläche zur Bodenversickerung des anfallenden Niederschlagswassers erhöhen. Dies kommt der Grundwasserneubildung zu Gute.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan begründet für die Tier- und Pflanzenwelt eine Aufwertung durch die Reduzierung der zulässigen Versiegelung bzw. durch Vergrößerung der festgesetzten Vegetationsfläche und durch die Entwicklung der ökologischen Durchgängigkeit des Plangebietes insbesondere für wassergebundene Arten.

Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Festsetzung der Grünflächen und Gehölze bzw. die Entwicklung des Grünzuges sowie die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen begünstigen die stadtklimatische und lufthygienische Situation.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch den Grünzug mit dem geplanten offenen Bohnenbach und den sonstigen geplanten Gestaltungselementen aufgewertet.

4.13.3 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan reduziert den Nutzungsdruck auf die Fläche und begründet keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (s. o.). Damit liegt kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Weitergehende Maßnahmen zur Eingriffsregelung sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Die durch die wassertechnischen Maßnahmen zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft und möglichen Anforderungen zur Eingriffsregelung sind im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.

4.14 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu*

fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass zusätzliche Bäume entlang von Verkehrsflächen anzupflanzen sind und somit die CO₂ Bilanz begünstigt wird. Auch wird durch Reduzierung der versiegelbaren Fläche dem Klimawandel entgegen gewirkt.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Örtliche Bauvorschriften sollen für dieses Baugebiet sichern, dass die Bewohner und Besucher ein eigenes und unverwechselbares Gefühl für diesen Stadtteil entwickeln und stärken können.

Ein wichtiges Gestaltungsmerkmal von Baugebieten stellt generell die Dachlandschaft dar. Für die Hauptgebäude der Wohn- und Mischgebiete sind deshalb nur symmetrisch geneigte mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Diese Regelung entspricht der historischen Baustruktur Bethels.

Diese Vorgaben gelten jedoch nicht für die als WA 2 festgesetzten Baugebiete, die ein Wohnen im Park vorsehen. Diese sind als Flachdachbauten auszuführen, um sie zum einen als „zeitgemäße“ Bauform von der übrigen „traditionellen“ Bebauung abzuheben.

Von den Regelungen zu der Ausformung der Dächer werden Garagen und Nebengebäude, aber auch untergeordnete Nebendachflächen ausgenommen. Diese Dächer bzw. Dachteile prägen nicht das Erscheinungsbild der baulichen Strukturen; hier können auch andere Dachformen und -neigungen ausgebildet werden.

Für die Dacheindeckung sind reflektierende Materialien nicht zulässig. Dies entspricht auch dem überwiegenden Bestand in Plangebiet und deren Umgebung. Ausnahmen hiervon sind nur im Fall des Einbaues von Anlagen zur Energiegewinnung.

Von Maßgaben zu den zu verwendenden Materialien der zum Beispiel für die Außenwände wurde abgesehen, weil dies aus dem inhomogenen Gebäudebestand nicht ableitbar erscheint.

Die Größe und das Erscheinungsbild von Werbeanlagen sollen weiterhin im Plangebiet reglementiert werden, damit diese das Ortsbild nicht negativ beeinflussen. Dabei wird hinsichtlich der Größe der zulässigen Werbeanlagen berücksichtigt, dass die gewerblichen Nutzungen am Quellenhofweg i. d. R. über einen höheren Bedarf an Außendarstellung verfügen als die übrigen Nutzungen im Plangebiet. Trotzdem werden auch hier relativ enge Maßstäbe angesetzt, damit das Quartier nicht durch unmaßstäblich wirkende Werbung überformt wird. Aus dem gleichen Grunde wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nicht über die Gebäudehöhe hinausragen und eine Länge von 7,00 m bzw. zwei Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen.

Zudem ist Werbung mit grellen Farben und bewegten Bildern unzulässig, da auch diese das Ortsbild beeinträchtigen. Dies gilt auch für Fenster, wenn diese durch Werbeanlagen „zugepflastert“ sind.

6. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich, da sich das Plangebiet überwiegend im Eigentum der v. Bodelschwinghschen Stiftungen befindet. Die Straßen befinden sich mit Ausnahme des Badeweges befinden sich in der Zuständig-

keit des Stadt Bielefeld, zumindest für den neuen Verlauf der Handwerkerstraße ist ein Widmungsverfahren einzuleiten. Ein Teilbereich des Bauhofweges ist zu entwidmen.

7. Erschließung

Verkehrsflächen sind im Plangebiet vorhanden. Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über den Hoffnungstaler Weg, den Quellenhofweg und den Ramaweg. Intern sind verschiedene Erschließungsstraßen vorhanden, sie erfahren teilweise eine Neuordnung. Die zukünftigen Hauptverkehrsflächen sind als solche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind unterschiedliche Versorgungsleitungen vorhanden, durch Änderung des Verlaufs der Handwerkerstraße wird hier eine Anpassung der Leitungsverläufe vorzunehmen sein. In diesem Zusammenhang sind die DVGW-Regelwerke sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen zu beachten. Diese Regelwerke sind auch im Rahmen der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen am Quellenhofweg zu beachten.

8. Flächenbilanz

Nutzung		Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete WA 1		22.122 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 2		774 m ²
Gewerbegebiet		12.006 m ²
Mischgebiet 1		7.458 m ²
Mischgebiet 2		3.985 m ²
Mischgebiet 3		6.229 m ²
Mischgebiet 4		2.550 m ²
Sondergebiet 1		13.462 m ²
Sondergebiet 2		1.784 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf		5.315 m ²
Verkehrsfläche		18.913 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		2.722 m ²
Private Grünflächen insgesamt		27.529 m ²
<i>davon „Parkanlage“:</i>	6.552 m ²	
<i>davon PG 1 „Park/Spielplatz“:</i>	11.311 m ²	
<i>davon Anpflanzfläche P2:</i>	725 m ²	
<i>davon PG 2 „Park“:</i>	3.628 m ²	
<i>davon Regenrückhaltebereich</i>	5.752 m ²	
<i>davon GFL:</i>	1.013 m ²	
<i>davon GFL 3:</i>	457 m ²	
Wasserfläche		596 m ²
Summe		125.445 m²

(→siehe auch Ziff. 4.12.2, Bilanzierung Altplan - Neuplanung)

9. Kostenschätzung

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 „Bauherrin“ bereit erklärt, 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 (vBSB).

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 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.

.

10. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/GA 9 werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ ersetzt, soweit sie in dessen Geltungsbereich liegen.

11. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan.