

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	06.10.2016	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	08.11.2016	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 "Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge" für die rückwärtige Teilfläche des Gebietes zwischen "Prießallee" und "Königsbrügge" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB - Stadtbezirk Mitte -**

**Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

### Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Mitte 25.01.2016, n.ö., Projekt „Lohmann-Carree“

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ ist gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die rückwärtige Teilfläche des Gebietes zwischen „Prießallee“ und „Königsbrügge“ aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/ 60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen soll.

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein externes Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Das Areal der ehemaligen Lohmann-Werke zwischen der Straße Prießallee und der Straße Königsbrügge wurde seit 1904 gewerblich genutzt. Nach Aufgabe der Produktion wurde fast die gesamte Bausubstanz 2003 / 2004 auf der damals ca. 24.000 m<sup>2</sup> großen Betriebsfläche entfernt und nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen umfangreich saniert. Nachdem die Randbereiche der Industriebrache bereits zu Wohn- und Wohnfolgenutzungen entwickelt wurden und aktuell noch entwickelt werden, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich geschaffen werden.

Die Fläche bietet sich als innerstädtischer Bereich für eine Nachnutzung zu Wohnbauzwecken an. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von kleineren Baulandflächen im Innenbereich, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Vorschrift gegeben sind (s. Seite B 4), soll der Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB anhand der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus den gesamten Bereich zwischen der Detmolder Straße, der Prießallee und den Straßen Am Tempel und Königsbrücke als gewerbliche Baufläche mit dem überlagernden Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ dar. Südlich der gewerblichen Baufläche wird die Bundesstraße B 66 als Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) ausgewiesen. Die Prießallee westlich der gewerblichen Baufläche gehört zum Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen). Das Straßengeviert ist ringsum von Wohnbauflächen umgeben. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Da allerdings die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bereiche bereits heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, soll für die gesamte Darstellung der gewerblichen Bauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Mit der 243. Flächennutzungsplanänderung soll in einem eigenständigen Vollverfahren der überwiegende Bereich der ehemaligen Gewerbefläche als Wohnbaufläche dargestellt werden sowie entlang der Detmolder Straße für einen Flächenstreifen mit einer Tiefe von rd. 50 m parallel zur Detmolder Straße die Darstellung als Gemischte Baufläche erfolgen.

Aufgrund des wohngenutzten Umfeldes mit weiteren herangerückten Wohnnutzungen ist vor dem Hintergrund des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) eine neuerliche gewerbliche Nutzung im Quartiersinneren nicht mehr erstrebenswert.

### Örtliche Gegebenheiten

Die ehemalige Gewerbefläche wird heute durch zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser entlang der Prießallee im Westen sowie einer dreigeschossigen Reihenhausbauung entlang der Straße Am Tempel im Norden geprägt. Im Nordosten der Fläche befindet sich das ehemalige Lohmann-Verwaltungsgebäude, das derzeit überwiegend zu Wohnzwecken und Büronutzungen umgebaut wird (drei Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss). Im südlichen Anschluss entstehen an der Straße Königsbrücke derzeit ein Kindergarten sowie barrierefreie Wohnungen in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss. Zur Kreuzung Königsbrücke / Detmolder Straße hin schließen zwei zweigeschossige Wohnhäuser an sowie entlang der Detmolder Straße zwei dreigeschossige Gebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Folgegeschossen. Westlich angrenzend wird entlang der Detmolder Straße derzeit die Errichtung eines viergeschossigen Längsriegels vorbereitet, der ebenfalls weitestgehend Wohnen sowie deutlich untergeordnet gewerbliche Nutzungen (bislang ohne exakte Zweckbestimmung) enthalten soll und für die hier in Rede stehende Planung als Lärmabschirmung dienen soll. Zur Erschließung dieses Gebäuderiegels wurde im Jahr 2015 eine Verbindungsstraße zwischen Prießallee und Königsbrücke errichtet, die unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 grenzt und derzeit als Baustraße genutzt wird. Die verbleibende Freifläche im Inneren des Areals (Plangebiet) liegt derzeit brach und wird überwiegend durch Grünlandbewuchs geprägt. Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände auf einer Strecke von rd. 90 m von Süden nach Norden um rd. 4 m ab.

Insgesamt nimmt das beschriebene Quartier unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus an der Detmolder Straße allmählich den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes ein.

### Planungskonzept

Das Konzept zur Bebauung des Plangebietes orientiert sich an der bereits mit dem Umweltamt, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, vorabgestimmten Erschließung, die in Form einer 6 m breiten Erschließungsschleife von der südlich angrenzenden Straße entlang der Grenzen des Plangebietes erfolgen soll. Die geplanten Gebäude sollen in einer variierend gegliederten offenen Bauweise im Innenbereich dieser Schleife straßenbegleitend ausgerichtet werden, sodass eine aufgelockerte Blockrandbebauung aus sog. Stadthäusern entsteht. Eine Gliederung erfolgt dabei in Form von zurückspringenden Fassaden- und Gebäudeteilen und dem Wechselspiel zwischen einer Reihen- und Doppelhausbebauung. Im Süden dient die außerhalb des Plangebietes bestehende Verbindungsstraße zwischen Prießallee und der Straße Königsbrügge zur Erschließung der hier geplanten Häuserreihe. Insgesamt können somit bis zu 26 Stadthäuser entwickelt werden.

Die Stadthäuser sollen überwiegend mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden. Lediglich für die südausgerichtete Bauungsreihe sind drei Geschosse plus Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss vorgesehen. Somit reagiert die Bebauung auf die umgebenden Gebäudehöhen (dreigeschossige Reihenhausbauung entlang der Straße Am Tempel im Norden und zwei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Detmolder Straße im Süden). Die Dachformen sollen entsprechend der umgebenden Bebauung als Flachdächer ausgebildet werden. Die Stellplätze sollen vor bzw. in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zur jeweiligen Erschließungsstraße hin angelegt werden.

Nach Vorabstimmung mit dem Umweltamt, Geschäftsbereich Stadtentwässerung kann die Entwässerung des Gebietes über einen Stauraumkanal in der nördlich geplanten Verkehrsfläche und unter anschließender Weiterleitung über das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 1374 an den Kanal in der Straße Am Tempel erfolgen.

### Planungsauswirkungen

Die geplanten Geschossigkeiten mit Gebäudehöhen von rd. 11,00 m - 13,00 m entsprechen den Höhen der umliegenden Gebäude und entfalten keine nachteiligen Wirkungen für das bebaute Umfeld. Mit den Gebäudehöhen fügt sich die neue Bebauung in das Umfeld mit zwei bis vier Geschossen ein. Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch eine zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Areals sind daher nicht zu erwarten.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

**A****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00  
„Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“**

- **Übersichtsplan**
- **Abgrenzungsplan**
- **Bestandsplan**
- **Vorentwurf zum Gestaltungsplan**
- **Vorentwurf zum Nutzungsplan**
- **Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen,  
Zeichenerklärungen und Hinweise**

**B****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00  
„Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**