

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	08.06.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.06.2017	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrücke“ für die rückwärtige Teilfläche des Gebietes zwischen „Prießallee“ und „Königsbrücke“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**- Stadtbezirk Mitte -**

**Gebietserweiterung  
Entwurfsbeschluss**

### Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Für die Stadt Bielefeld entstehen voraussichtlich folgende Kosten:  
nicht beitragsfähige Kanalbaukosten als Anteil an den Erschließungsmaßnahmen und Folgekosten zur Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in Höhe von jährlich ca. 1.300,- €.

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

BV Mitte 25.01.2016, n.ö., Projekt „Lohmann-Carree“  
BV Mitte 06.10.2016, TOP 13, 3653/2014-2020, Aufstellungsbeschluss  
StEA 08.11.2016, TOP 24.2, 3653/2014-2020, Aufstellungsbeschluss

### Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können 26 Wohneinheiten in Reihenhäusern und Doppelhaushälften entstehen.

### Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrücke“ für die rückwärtige Teilfläche des Gebietes zwischen „Prießallee“ und „Königsbrücke“ ist für den Bereich auf dem Flurstück 1374, Gemarkung Bielefeld, Flur 66 parallel zum bisherigen Verlauf des Geltungsbereiches um 1,00 m nach Osten und um 1,00 m nach Süden sowie auf dem Flurstück 1386 entlang der bisherigen westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Schnittpunktes der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem Abrundungsradius von 5,00 m nach Westen zu

erweitern.

2. Der Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ für die rückwärtige Teilfläche des Gebietes zwischen „Prießallee“ und „Königsbrügge“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

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.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 305.000,- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation ca. 145.000,- €

Regenwasserkanalisation ca. 65.000,- €

Stauraumkanal ca. 95.000,- €

Die Abgeltung des öffentlichen Spielflächenbedarfes von 20.800 € ist durch den Projektentwickler zu erbringen und im Rahmen des Erschließungsvertrages rechtlich zu sichern.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.300,- €.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Das Areal der ehemaligen Lohmann-Werke zwischen der Straße Prießallee und der Straße Königsbrücke 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 C 5), soll der Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrücke“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser soll über das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 1374 in die vorhandene Trennkanalisation in der Straße Am Tempel eingeleitet werden. Um die Entwässerung über das Flurstück an die Kanalisation in der Straße Am Tempel sicherzustellen, wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes ein Leitungsrecht mit einer Breite von 5,00 berücksichtigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB äußerte der Umweltbetrieb, dass beiderseits von Rohrachsen ein Abstand von 2,50 m zu gewährleisten ist. Bei der Verlegung von zwei Kanälen (eines Schmutzwasserkanals und eines Regenwasserkanals) ist jedoch zusätzlich ein Achsabstand zwischen den beiden vorgesehenen Kanälen von mindestens 1,00 m zu berücksichtigen, sodass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von mindestens 6,00 m erforderlich ist. Der Bebauungsplan ist demzufolge in seinem Geltungsbereich dahingehend zu erweitern und insgesamt in diesem Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von 6,00 m Breite zugunsten des Umweltbetriebs zu versehen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlage 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 der innerstädtischen Lage in direktem Wohnumfeld ist vor dem Hintergrund des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) eine weitere gewerbliche Nutzung nicht erwünscht und aufgrund des wohngenutzten Umfeldes auch nicht uneingeschränkt möglich. Neben einem erhöhten gewerblichen Verkehrsaufkommen im direkten Umfeld, stehen immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen der widerstreitenden Nutzungen einer gewerblichen Entwicklung des Plangebietes entgegen.

### 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 Königsbrügge derzeit ein Kindergarten sowie barrierefreie Wohnungen in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss. Zur Kreuzung Königsbrügge / 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 Königsbrügge 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, 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 Bebauungsreihe 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.

Auf Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt Bielefeld vom 25.06.2016 sowie der Ergänzung vom 17.11.2016 ist bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Der Bebauungsplan lässt dies grundsätzlich zu. Allerdings soll keine zwingende Vorgabe hinsichtlich einer räumlichen Konzentration von sozial gefördertem Wohnungsbau im Plangebiet getroffen werden. Vielmehr soll eine ausgewogene Verteilung im Plangebiet ermöglicht und die Vorgabe zur Herstellung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbaus mit der Quote von mindestens 25 % in Form einer vertraglichen Regelung zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Bielefeld vereinbart werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auszuarbeiten.

### Planungsauswirkungen

Die geplanten Geschossigkeiten mit Gebäudehöhen von rd. 10,00 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.

Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

### A

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

- Pläne zum Vorentwurf
- Anregungen und Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

### B

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

- Übersichtsplan
- Bestandsplan
- Entwurf zum Gestaltungsplan
- Entwurf zum Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

### C

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

- Begründung