

**Beschlussvorlage der Verwaltung  
Nachtragsvorlage**

Diese Vorlage

- ersetzt die Ursprungsvorlage.
- ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	25.11.2021	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	30.11.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB**

**- Stadtbezirk Brackwede -**

**Entwurfsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Entwurfsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Einnahmen aus Grundstücksverkauf.

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Vorentwurfs:

- Erweiterung bzw. Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes ca. 14.600 € - 29.200 €
  - Unterhaltung des aufgewerteten Spielplatzes ca. 1.020 € - 2.040 €/Jahr
  - Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB ca. 180 € - 360 €/Jahr
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2.296,22 €
- Schalltechnische Untersuchung 3.502,70 €

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

Aufstellungsbeschluss BV Brackwede, 04.06.2020, TOP 11,  
StEA, 09.06.2020, TOP 19.1, Drucks.-Nr. 10753/2014-2020

Entwurfsbeschluss 1. Lesung: BV Brackwede, 16.09.2021, TOP 11  
1. Lesung: StEA, 21.09.2021, TOP 24.1, Drucks.-Nr. 2068/2020-2025  
BV Brackwede, 28.10.2021, TOP 5.4  
2. Lesung: StEA, 02.11.2021, TOP 4.4, Drucks.-Nr. 2068/2020-2025

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca. 20 neuen Wohneinheiten gerechnet. Von den ca. 20 WE sollen mind. 5 WE (mind. 25% Quote) öffentlich gefördert werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung einer Teilfläche des städtischen Areals an der Ecke Germanenstraße / Gotenstraße (ehemalige griechische Ergänzungsschule / Lyzeum).

Durch die Veräußerung einer ca. 3.500 m<sup>2</sup> großen Fläche im Plangebiet entstehen der Stadt Einnahmen.

Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

Die Kosten für die Erweiterung bzw. Aufwertung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes „Im Alten Reck“ betragen ca. 14.600 € - 29.200 €. Die Folgekosten für die Unterhaltung des aufgewerteten öffentlichen Spielplatzes für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.020 € - 2.040 €/Jahr und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 180 € - 360 €/Jahr.

Des Weiteren entstehen der Stadt Bielefeld Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie erforderlicher Fachgutachten. Diese betragen 2.296,22 € für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und 3.502,7 € für die Schalltechnische Untersuchung.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel & Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 24.06.2021 zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Da das Planverfahren bereits vor dem 24.06.2021 eingeleitet wurde, gilt hier noch die vormalige Regelung von 25 %.

Bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ wird im Neubaubereich südlich der Ecke Germanen- / Gotenstraße mit insgesamt etwa 20 neuen Wohneinheiten (WE) gerechnet. Nach der o. g. politischen Beschlusslage wären somit mind. 5 WE für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird im Zuge der Verkaufsverhandlungen in einem Vertrag zwischen einem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt. Da Wohnungen im Urbanen Gebiet nur mit einer Ausnahme durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW gefördert werden können, sollen im Falle der Nicht-Erteilung einer Ausnahme die Miet- und Belegungsbindungen analog zum öffentlich geförderten Wohnungsbau vertraglich geregelt werden. Hinsichtlich der Förderbedingungen ist eine ausführliche Abstimmung mit dem Bauamt – Wohnungsbauförderung erforderlich.

## **Baulandstrategie**

Aufgrund des Begrüßungsbeschlusses der Bezirksvertretung Brackwede vom 21.06.2018 unterliegt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ nicht den Regelungen der Baulandstrategie.

## **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

### **Vorbemerkung zur Nachtragsvorlage**

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ wurde von der Bezirksvertretung Brackwede (BV) in der Sitzung am 16.09.2021 und dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 21.09.2021 in erster Lesung beraten. Am 28.10.2021 wurde der Bebauungsplan erneut von der BV beraten. Darin hat die BV den Entwurf mit folgenden Änderungen beschlossen:

- Festsetzung des Grundstücks der Stadtbibliothek nicht als Urbanes Gebiet, sondern als Gemeinbedarfsfläche.
- Erhöhung des Anteils, der auf geeigneten Dachflächen (Solarmindestfläche) mit Photovoltaikmodulen auszustatten ist, auf 75 %.
- Solaranlagen sollen, sofern es aus städteplanerischer Sicht vereinbar ist, möglichst mit den Außenkanten eines Gebäudes abschließen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich in der Sitzung am 02.11.2021 inhaltlich dem Votum der Bezirksvertretung angeschlossen.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ ist daher unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte wie folgt zu ändern:

- Nutzungsplan: Wegfall der Festsetzung des Grundstücks Germanenstraße 17 als Urbanes Gebiet und stattdessen Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltung“, Ergänzung der Planzeichenerklärung bezüglich von Flächen für den Gemeinbedarf,
- Textliche Festsetzungen: Ergänzung bezüglich von Flächen für den Gemeinbedarf, Erhöhung des Anteils für Photovoltaik auf den Solarmindestflächen auf 75 %, Heranführen von Solaranlagen bis an die Gebäudeaußenkante, Modifizierung aller Festsetzungen die von den vorgenannten Änderungen betroffen sind,
- Begründung: Änderung der Erläuterungen entsprechend den vorgenannten Änderungen des Nutzungsplanes und der textlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. I/B 5a „Post“, die geplanten textlichen Festsetzungen wurden entsprechend geändert und die Begründung (s. Anlagen B und C) sowie die Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten angepasst (s. Anlage A). Des Weiteren erfolgte eine Anpassung der FNP-Berichtigung Nr. 4/2021 „Post“ (s. Anlage D).

Die Anlagen A bis D dieser Vorlage ersetzen alle Anlagen der Ursprungsvorlage.

### **zu 1. bis 3.**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung am 04.06.2020 - den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten

gemäß § 3 (1) BauGB vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 im Bauamt sowie online unter [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Eine öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand aufgrund der Kontaktbeschränkungen während der Covid-19 Pandemie nicht statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 19.06.2020 bis zum 03.08.2020.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Zum Entwurf wurden weiterhin Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schalltechnische Untersuchung) erstellt, die der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich auszulegen. Wichtige Gründe für eine längere Auslegung sind nicht ersichtlich. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

#### **Zu 4.**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ als Gemeinbedarfsflächen dar. Die Zweckbestimmungen sind im Norden „Schule“, im Südosten „Jugendeinrichtung“ und im Südwesten „Kulturelle Einrichtung“. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ im Nordosten vorgesehene Nutzung Urbanes Gebiet lässt sich aus den beiden erstgenannten FNP-Darstellungen nicht entwickeln.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ziel der Berichtigung ist die Änderung der Darstellung des nördlichen Teils des Änderungsbeereichs als „Gemischte Baufläche“ (s. **Anlage D**).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

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

#### **Anlass und Ziele der Planung**

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ ist die bereits vor Jahren erfolgte Nutzungsaufgabe und der Leerstand der auf dem Areal zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße gelegenen ehemaligen griechischen Ergänzungsschule / Lyzeum (Germanenstraße 13) sowie des alten Badehauses (Germanenstraße 15). Dem Antrag der Bürgerinitiative „Historische Mitte Brackwede“ aus dem Jahr 2015, das Areal Germanenstraße / Gotenstraße / Kimbernstraße als Denkmalbereich gem. §§ 5 und 6 DSchG NRW auszuweisen, um einen drohenden Abriss zu verhindern, wurde seitens der Verwaltung nicht entsprochen. Nach einer durchgeführten Analyse der städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung für die historische Mitte von Brackwede, sollen die Gebäude nun mit dieser Bebauungsplanänderung über eine integrierte Er-

haltungssatzung in ihrer städtebaulichen und architektonischen Gestalt gesichert werden. Lediglich das ehemalige Badehaus kann aufgrund seiner schlechten Bausubstanz und der damit verbundenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit abgebrochen werden. Die anderen Gebäude sollen nach Bedarf saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für das alte Schulgebäude (griechische Lyzeum) ist insbesondere eine Wohnnutzung vorgesehen, jedoch sind auch andere im Urbanen Gebiet zulässige Nutzungen denkbar. Das Areal des alten Badehauses und die nordöstlich angrenzenden Freiflächen bis zur Gotenstraße sollen einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Geplant sind gewerbliche Nutzungen (Büros, Praxen usw.), soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Wohnen.

Das Gemeinschaftshaus (Kimbernstraße 13) und die Stadtteilbibliothek (Germanenstraße 17) sollen erhalten werden, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ sollen am Standort des Gemeinschaftshauses aber mehr Nutzungen als nur Gemeinbedarf und am Standort der Stadtteilbibliothek ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Für das Gebiet besteht seit 1979 durch den Bebauungsplan Nr. I/B 5a „Post“ Planungsrecht. In diesem sind die Flächen im Änderungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten neuen Nutzungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, auf dem die geplanten Festsetzungen für den Änderungsbereich basieren, sieht auf dem Areal südlich der Ecke Germanen- / Gotenstraße eine Neubebauung vor, die sich ausgehend von der Germanenstraße L-förmig um das zu erhaltende Schulgebäude erstreckt und von dort parallel zur Goten- und Kimbernstraße verläuft. Damit werden zwei zentrale Höfe zwischen der bestehenden und der arrondierenden Bebauung freigehalten.

Die neue Bebauung soll drei Vollgeschosse und in den straßennahen Bereichen ausnahmsweise noch ein Nicht-Vollgeschoss erhalten und sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an der ehemaligen Schule orientieren. Abhängig von den geplanten Nutzungen kann eine Bebauung mit mehreren Einzelgebäuden als auch ein großer zusammenhängender Baukörper entstehen. Das Ziel ist, zusammen mit den zu erhaltenden Gebäuden ein neues abgestimmtes attraktives Ensemble im Sinne des Weiterbaus der Stadt zu schaffen. Perspektivisch wird weiterhin eine bauliche Erweiterung verfolgt, die am Südostrand des Plangebietes die Ecke Goten- / Kimbernstraße einfasst.

Die Verkehrserschließung der neuen Bebauung ist von der Germanenstraße aus geplant. Über eine Zufahrt entlang der Südwestgrenze des Flurstücks 424 soll auch die bestehende und geplante Bebauung an der Goten- und Kimbernstraße von der Germanenstraße aus erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr für die Neubebauung soll größtenteils ebenerdig unter den geplanten Gebäuden oder unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

#### Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/ B 5a „Post“ ersetzt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss  
Beigeordneter