

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	27.04.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ für das Gebiet südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Straße Am Stadtholz und nördlich der Bleichstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Mitte -

Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss

BV Mitte, 03.04.2014, TOP 13, Drucksachen-Nr. 7164/2009-2014

Stadtentwicklungsausschuss, 29.04.2014, TOP 24.1, Drucksachen-Nr. 7164/2009-2014

Beschlussvorschlag:

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erneut durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative des Investors veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des

Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Baulandstrategie:

Für das Bebauungsplanverfahren III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ ist der Aufstellungsbeschluss bereits am 29.04.2014 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden. Demnach ist das Verfahren vom Grundsatzbeschluss zur Bielefelder Baulandstrategie (Drucksachen-Nr.: 8656/2014-2020) in Bezug auf den „kommunalen Zwischenerwerb“ nicht betroffen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit etwa 19.000 m² eine Fläche von deutlich mehr als einem Hektar (10.000m²) umfasst, würde die Baulandstrategie hier im Fall einer Neueinleitung eines B-Plan-Verfahrens zwingend Anwendung finden. Mit dem Vorhabenträger ist aus diesem Grund abgestimmt worden, dass die Entwicklung des Baugebietes analog zur Baulandstrategie – aber ohne einen kommunalen Zwischenerwerb – erfolgen soll. Eine diesbezügliche Verpflichtung wird per städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträger spätestens zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Inhalte des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags werden im weiteren Verfahren abgestimmt. Grundlegend werden sich diese Inhalte auf die Vergabe von 50% der resultierenden Baugrundstücke nach „Vergaberichtlinie“ (Drucksachen-Nr.: 2122/2020-2025) beziehen. Optional besteht die Möglichkeit, dass der Vorhabenträger die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) für die Vermarktung und Einhaltung der Vergaberichtlinie der in Rede stehenden Baugrundstücke kostenpflichtig beauftragt.

Geförderter Wohnungsbau:

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Von den zu erwartenden ca. 70 Neubauwohnungen sollen dementsprechend ca. 24 WE (33 %) öffentlich gefördert werden. In dem Plangebiet soll der geförderte Wohnungsbau im Wesentlichen im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Stadtklimaverträglichkeit:

Laut der aktuellen Planungshinweiskarte Stadtklima der Stadt Bielefeld, wird eine Baulandentwicklung für den östlichen Geltungsbereich mit optimierenden Maßnahmen als akzeptabel bewertet. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Es wird vorgeschlagen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte auf Grundlage des Vorentwurfs für den Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 erneut durchzuführen, um weitere grundlegende Fragestellungen für die Entwicklung des Plangebiets und die hiermit verbundenen Belange zu erschließungstechnischen, immissionsschutzfachlichen, infrastrukturellen und umweltbezogenen Inhalten zu klären.

Die Stadt Bielefeld führt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Regelfall durch Bereithaltung der Planunterlagen im Bauamt und im Internet sowie durch einen öffentlichen Unterrichtungstermin mit Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Im Stadtbezirk Mitte liegt im Eckbereich südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Straße Am Stadtholz und nördlich der Bleichstraße eine ca. 1,9 ha große Fläche, die bisher im Wesentlichen durch eine gewerbliche Brachfläche und in den Randbereichen durch einzelne Wohn- und Mischnutzungen geprägt ist. In diesem Stadtquartier ist im östlichen Abschnitt Mitte des Jahres 2012 ein größerer Gewerbebetrieb für Textilveredlung aufgegeben worden, der über die Bleichstraße erschlossen wurde. Eine gewerbliche Nachnutzung des Gesamtstandorts konnte bisher nicht gefunden werden.

Die Hallen des Gewerbebetriebs sind bis auf das Kesselhaus und das Wohnhaus des Altbetriebs abgerissen worden. Im südlichen Bereich ist entlang der Bleichstraße in den vergangenen Jahren eine gemischt genutzte Bebauung entstanden. Die Flächen, auf denen ehemals die Hallen des Gewerbebetriebs untergebracht waren, stellen derzeit eine innerstädtische Brache dar. Ein Projektentwickler hat bereits im Jahr 2014 ein Plankonzept zur städtebaulichen Neuordnung der gesamten Fläche vorgelegt, das eine Mischnutzung mit dem Schwerpunkt Gewerbe/Dienstleistungen im südlichen Bereich an der Bleichstraße und Am Stadtholz sowie mit dem Schwerpunkt Wohnen/Stadthäuser im Innenbereich vorgesehen hat. Aufgrund der Darstellung des Plangebiets als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist das Verfahren nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses im April 2014 sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a (3) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zunächst nicht weitergeführt worden, da regionalplanerische Bedenken vorgebracht worden sind.

Der Standort des Plangebietes liegt im Stadtraum zwischen Werner-Bock-Straße im Norden und Heeper Straße im Süden, dem Kesselbrink im Westen und der Bahnstrecke Bielefeld – Lage im Osten.

In diesem Bereich hat sich in den zurückliegenden Jahrzehnten ein Strukturwandel vollzogen, bei dem die ursprünglich diesen Bereich bestimmenden industriellen Betriebe, insbesondere der Textilindustrie – allen voran die Ravensberger Spinnerei – sowie affine gewerbliche Nutzungen aufgegeben wurden.

Heute bestimmen öffentliche Nutzungen des Gemeinbedarfs, insbesondere aus dem kulturellen Bereiche und dem Bildungswesen sowie Dienstleistungsnutzungen diesen Raum.

Derzeit wird die Neuaufstellung des Regionalplans OWL durchgeführt. Gemäß vorliegendem Entwurf des Regionalplanes soll der derzeit als GIB dargestellte Stadtraum im Umfeld der Bleich- und Werner-Bock-Straße sowie der Herforder und Eckendorfer Straße und der Standort des früheren Containerbahnhofs zukünftig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt werden.

Diese Anpassungen entsprechen auf Grund der beschriebenen strukturellen Veränderungen auch den Zielen der Stadt Bielefeld.

Vor diesem Hintergrund soll das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Das städtebauliche Konzept sieht nach wie vor die Umsetzung von überwiegend gemischten Nutzungen in einem Urbanen Gebiet vor und zieht die in der Zwischenzeit realisierte Bebauung im südwestlichen Be-

reich, die auf Grundlage des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich genehmigt worden ist, zur langfristig städtebaulichen Feinsteuerung mit ein. Im Nordosten ist darüber hinaus die Ausweisung eines nichtstörenden Gewerbegebiets entlang der Werner-Bock-Straße als Übergang zum geplanten Urbanen Gebiets vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss vom 29.04.2014 hat weiterhin Bestand, da die Grundzüge und Ziele der Planung nach wie vor verfolgt werden.

Im Ergebnis soll für den Planbereich zwischen Werner-Bock-Straße, Am Stadtholz und Bleichstraße der Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ aufgestellt werden. Übergeordnete Zielsetzung ist die **Mobilisierung und hochwertige Folgenutzung der vorhandenen Gewerbebrache** innerhalb des Siedlungsbereichs zum Zweck der Nachverdichtung und Aufwertung des Stadtquartiers. Die vorgesehene Projektentwicklung und die Aufstellung des Bebauungsplans werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in dieser innenstadtnahen Lage als planerisch sinnvoll angesehen. Mit der Mobilisierung und Reaktivierung der Fläche erfolgt insgesamt eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des gesamten Standorts. Der Bereich ist aufgrund der Lage an der städtischen Hauptverkehrsachse Am Stadtholz gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Durch den Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Urbanen Gebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der innerstädtischen Lage geschaffen werden. Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionsschutzbezogenen und verkehrlichen Aspekten.

Das städtebauliche Konzept baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen unter Einbindung des vorhandenen Bestands auf und ist im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens stetig zu entwickeln und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen. Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als Vorentwurf des Bebauungsplans zu verstehen, der zur Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Entwicklung einer gemischtgenutzten Bebauung in zentraler Lage dient.

Das Urbane Gebiet lässt sich dabei in drei Teilbereiche gliedern. Im ersten Teilbereich sieht das Plankonzept die Einbindung des Bestands im südlichen Bereich entlang der Bleichstraße vor. Im zweiten Teilbereich südöstlich weitergehend in Richtung Norden parallel zur Straße Am Stadtholz sieht das Plankonzept eine Nachverdichtung in geschlossener Bauweise vor. Die Gebäudekubatur soll sich an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung orientieren. Dieser Teilbereich bietet sich durch die Lage an der Straße Am Stadtholz insbesondere für kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleistungen an, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Eine Wohnnutzung ist nach Bedarf in dem Teilbereich dennoch möglich. Die Zahl der Wohneinheiten, die hier neu entstehen können, beläuft sich auf ca. 10 - 20 und ist von der Anzahl der möglichen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen abhängig.

Im rückwärtigen dritten Teilbereich des Urbanen Gebiets ist die Errichtung von drei Gebäudekörpern mit einer abgestaffelten Höhenentwicklung geplant. Das städtebauliche Konzept sieht in diesem Bereich drei Punkthäuser mit vier, fünf und sechs Geschossen zzgl. Staffelgeschoss und Flachdächern vor. Infolge der Lage in zweiter und dritter Baureihe bieten sich diese Gebäude in dem Urbanen Gebiet insbesondere für Wohnnutzungen an. Hier können voraussichtlich bis zu 60 Wohneinheiten entstehen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist in Anlehnung an die Bebauung der Werner-Bock-Straße und zur Schaffung eines angemessenen Übergangs von gewerblichen und industriellen Nutzungen nördlich des Plangebiets zum im Süden geplanten Urbanen Gebiets die Errichtung eines nichtstörenden Gewerbegebiets geplant.

Angesichts eines möglichen Ausbaus des öffentlichen Personennahverkehrs im Innenstadtgebiet der Stadt Bielefeld sollen im städtebaulichen Konzept im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ausreichend öffentliche Verkehrsflächen vorgehalten werden. Langfristig könnten diese durch eine Stadtbahnverlängerung oder als separate Busspuren genutzt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

- Gestaltungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Vorentwurf; März 2023

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; März 2023