

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	19.04.2012	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	08.05.2012	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	10.05.2012	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<b>Sanierungsgebiet "Bahnhofstraße"</b> <b>hier: Teilaufhebung der Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Bahnhofstraße"</b>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b> 11 09 01 Teilräumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b> . / .	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b> Keine finanziellen Auswirkungen auf den Ergebnisplan, Finanzplan	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b> . / .	
<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Bezirksvertretung Mitte, der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen und der Rat der Stadt beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung zur Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“.	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

## Begründung zum Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet der Bahnhofstraße hatte der Rat der Stadt Bielefeld am 25.06.1992 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“ beschlossen. Die Satzung ist rechtsverbindlich seit dem 03.12.1992. Die Sanierungsmaßnahmen wurden im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB konnte dagegen mit Rücksicht auf die Art der geplanten Maßnahmen und zur Vermeidung der Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch verzichtet werden (§ 143 Abs. 2 S. 4 BauGB).

Inzwischen sind die Sanierungsmaßnahmen in dem lt. Anlage 2 gekennzeichneten Bereich westlich der Herforder Straße durchgeführt und die Sanierungssatzung ist gem. § 162 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB für diesen Teil des Gebietes aufzuheben. Im Bereich östlich der Herforder Straße sind die Sanierungsziele noch nicht vollständig erreicht, so dass für diesen Bereich die Sanierungssatzung noch bestehen bleiben soll.

Der Beschluss, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“ aufgehoben wird, ergeht gem. § 162 Abs. 2 S. 1 BauGB als Satzung (Anlage 1). Gem. § 162 Abs. 2 S. 2 BauGB ist die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan mit den Grenzen des aufzuhebenden und verbleibenden Sanierungsgebietes beigefügt. Zu den Einzelheiten über die durchgeführten Maßnahmen und deren Finanzierung wird auf den als Anlage 3 beigefügten Bericht verwiesen. Eine Fotodokumentation der durchgeführten Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Vergleich zu der Ausgangssituation ist in Anlage 4 dargestellt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>1</b>	Satzung zur Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“.
<b>2</b>	Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“ (Maßstab $\approx$ 1:3.500)
<b>3</b>	Bericht über die durchgeführten Maßnahmen und deren Finanzierung
<b>4</b>	Fotodokumentation

Anlage 1**Satzung**

zur Teilaufhebung der Satzung  
über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“  
vom \_\_\_\_\_

Aufgrund des § 162 Abs. 1 Ziff. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (Bundesgesetzblatt I S. 1509), und aufgrund der §§ 7, 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685), hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 10.05.2012 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1****Änderung der Grenze des Sanierungsgebietes**

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“ vom 24.11.1992 wird für Teilbereiche des Sanierungsgebietes aufgehoben. Die Aufhebung des Sanierungsgebietes wird wie folgt begrenzt, im

<u>Norden</u>	durch die Nordseite der Zimmerstraße,
<u>Osten</u>	durch die Ostseite der Herforder Straße,
<u>Süden</u>	durch die Nordseite der Alfred-Bozi-Straße, den Jahnplatz,
<u>Westen</u>	durch die Ostseite der Friedenstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Markierung in grauer Farbe in dem Lageplan im Maßstab 1:1000, der dieser Satzung als Bestandteil beigefügt ist.

Damit entfällt für diesen Teilbereich die Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 136 ff Baugesetzbuch.

**§ 2****Inkrafttreten**

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.



### Anlage 3

## **Bericht**

über das Sanierungsverfahren „Bahnhofstraße“

### **Verfahren**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 25.01.1990 den Beginn vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Bahnhofstraße“ beschlossen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollten dazu dienen, Beurteilungsgrundlagen über die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die Möglichkeiten der Planung und Durchführung von gebietsbezogenen Stadterneuerungsmaßnahmen zu gewinnen. Auf der Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 25.06.1992 der Satzungsbeschluss des Rates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“. Die Satzung ist rechtsverbindlich seit dem 03.12.1992.

### **Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen**

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Analyse der Gebietsstruktur – grafisch aufbereitet in den Bestandsplänen Nutzung, Gebäude und Verkehr – sowie der Auswertung der Stellungnahmen der gem. § 139 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden die Handlungsfelder und städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ermittelt. Hieraus ergaben sich die Ziele und Zwecke der Sanierung, die in ihrer räumlichen Ausprägung in einem Rahmenplan dargestellt wurden. Die vorbereitenden Untersuchungen differenzieren in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich.

Als Handlungsfelder für den östlichen Teilbereich wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen benannt: „Durch die hoch belastete Herforder Straße ist das Gebiet von der übrigen City abgetrennt. Aufgrund bisher fehlendem Investitionsdruck und Planungsunsicherheit über die weitere Entwicklung des Geländes hat das Gebiet an der übrigen Entwicklung der City in der Vergangenheit nicht teilgenommen. Als Folge ergab sich eine für seine Lage im Stadtgebiet unwirtschaftliche Bodennutzung: Kfz-Stellplätze, Wochenmarkt mit Behelfsbauten, ungestaltete Flächen in übergroßen Baulücken.“

Für den westlichen Teilbereich wurden folgende Handlungsfelder beschrieben: „Neben in Einzelfällen erforderlichen Maßnahmen an Gebäuden (...) liegt der Problemschwerpunkt in diesem Teil des Untersuchungsgebietes in dem verbesserungsbedürftigen Erscheinungsbildes des öffentlichen Raumes und hier vor allem in der Bahnhofstraße und ihrer Nebenstraßen. (...) Insbesondere die Bahnhofstraße besitzt eine vor allem verkaufsorientierte Funktionalität mit der Folge einer auf die Öffnungszeiten der Geschäfte begrenzten Attraktivität. Die hohe Nutzungsintensität - Fußgängerverkehr, zu bestimmten Zeiten Anlieferungsverkehr, Auslagen der Geschäfte – lässt nur wenige Aufenthaltsmöglichkeiten zu. Die Fassadengestaltung der einzelnen Gebäude ist stark unterschiedlich durch verschiedene Materialien, Konstruktionen, Proportionen

usw. Der Eindruck der Heterogenität wird durch uneinheitliche Vordächer und z. T. aufdringliche Werbeanlagen verstärkt.

Bei den einzelnen Gebäuden besteht keine Beziehung zwischen der Gestaltung der Erdgeschosse und der Obergeschosse. Insgesamt fehlt der Straße ein ortstypischer Ausdruck.

Für den westlichen Teilbereich wird als wesentliches Ziel die Erhaltung und Stärkung der Funktion als zentraler Einkaufsbereich der Stadt Bielefeld benannt. In den vorbereitenden Untersuchungen wird dazu ausgeführt: „Ziel der Neugestaltungsmaßnahmen ist es, der Bielefelder Einkaufszone und ihren Randbereichen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Zusammenhangs eine ortsbezogene Identität zuzuweisen, die sowohl die Gestaltung der Gebäude mit Fassaden und Reklame als auch Belag und Möblierung einschließlich Begrünung des öffentlichen Raumes einbezieht.“

Als Ziele für den östlichen Teilbereich wurde insbesondere eine Revitalisierung als City-Erweiterungsgebiet benannt: „Als Nutzung sind vorgesehen: Wohn- und Geschäftshäuser, eine Fläche für den am Standort weiter vorgesehenen Wochenmarkt sowie Erweiterungsflächen für die Deutsche Bundespost. Durch die vorgesehene Bebauung sollen die vorhandenen Bebauungsansätze einer Blockrandbebauung ergänzt werden. (...) Im Anschluss an das Gelände der Deutschen Bundespost sind Erweiterungsflächen für das Fernmeldeamt vorgesehen. Die übrigen Flächen im Plangebiet sollen in Ergänzung des Bestandes einer Citynutzung mit Wohnnutzung in den Obergeschossen zugeführt werden. Im Erdgeschoss sollen vor allem Einzelhandelsgeschäfte unterschiedlicher Größenordnung sowie Gastronomiebetriebe untergebracht werden. Im Blockinnenbereich soll der Hauptwochenmarkt neu geordnet werden.“

### **Durchführung der Sanierung**

Zur Erreichung der Ziele rund um die Bahnhofstraße konnte auf ein im Jahr 1987 durchgeführtes Gutachterverfahren zurückgegriffen werden. Ziel dieses Gutachterverfahrens war es, Ideen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes im Umfeld der Fußgängerzone Bahnhofstraße zu erhalten. Sieger des Wettbewerbes wurde das Büro Wehberg, Lange, Eppinger, Schmidtke (Hamburg), welches aufgrund der Ideenvielfalt des Gutachtens den größten Spielraum zur Weiterentwicklung bot. Durch das Preisgericht besonders gewürdigt wurde die Raum- und Gestaltungsdifferenzierung der Bahnhofstraße in überschaubare Bereiche, die spannungsreichen Raumfolgen sowie die individuelle Beziehung der Gestaltung auf die einzelnen Funktionen. Zusätzlich würdigte das Preisgericht die sehr detailliert herausgearbeiteten Vorschläge zur Gestaltverbesserung der Fußgängerzone Bahnhofstraße und der Fassaden vom Büro Crayen (Bielefeld) und empfahl die Einbeziehung dieses Vorschlages in die Neugestaltung.

Beide Büros haben daraufhin eine Arbeitsgemeinschaft gebildet. In enger Abstimmung mit den betroffenen städtischen Dienststellen wurden in den Jahren 1991 bis 1993 die Vorschläge aus dem Gutachterverfahren von der Arbeitsgemeinschaft der Architekten Wehberg und Crayen zu einer Ausführungsplanung weiterentwickelt. Von Juni 1993 bis Mitte 1994 wurde auf der Grundlage dieser Planung die Neugestaltung der Fußgängerzone „Bahnhofstraße“ (Bahnhofstraße, Stresemannstraße, Teilbereich Arndtstraße und Zimmerstraße) umgesetzt. Insgesamt wurden ca. 14.000 qm Fläche mit einer Kombination aus türkischem Basalt und geschliffenen Terrazzoplatten neu gestaltet. Für den gesamten Bereich wurde ein neues Beleuchtungskonzept mit Lichtdach in der Bahnhofstraße umgesetzt. Vom 08. bis 10. September 1994 wurde die neu gestaltete Fußgängerzone offiziell eingeweiht. Damit konnte ein zentrales Ziel der städtebaulichen Sanierung bereits im Jahr 1994 erreicht werden. Nachlaufende Arbeiten wie Baumpflanzungen und der Einbau von Möblierungsgegenständen wie z. B. Bänke, Papierkörbe, Fahrradbügel und Straßenpoller brachten die Maßnahme im Jahr 1996 zum endgültigen Abschluss.

Zur Sicherung der weiteren Gestaltungsziele für den westlichen Teilbereich des Sanierungsgebiets wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet und vom Rat der Stadt am 28.09.1995 beschlossen. Die Gestaltungssatzung trifft Aussagen zur Gestaltung der Fassaden, Vordächer, Markisen und Werbeanlagen. Da sich die Gestaltungssatzung teilweise auf Flächen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne mit abweichenden örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bezog, war das Inkrafttreten der Satzung erst möglich, nachdem die entsprechenden Festsetzungen der vorliegenden Bebauungspläne geändert wurden.

Als Ergebnis der durchgeführten Maßnahmen ist festzuhalten, dass die Gestaltung des bedeutendsten innerstädtischen Einkaufsbereiches in Bielefeld entscheidend verbessert werden konnte. Die „Bahnhofstraße“ mit den Seitenstraßen „Stresemannstraße“ und teilweise „Arndtstraße“ stellen sich heute als moderne Fußgängerzone mit unverwechselbarem Erscheinungsbild dar. Durch die umgestaltete Fußgängerzone hat sich die Anziehungskraft der Stadt für die gesamte Region in Ostwestfalen-Lippe und darüber hinaus gesteigert.

Während für den Bereich der Fußgängerzone Bahnhofstraße auf die Ergebnisse des Gutachterverfahrens zurückgegriffen werden konnte, wurde für den östlichen Gebietsteil die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet. Der Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ wurde nach Durchführung eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes zur Neugestaltung des Wochenmarktgeländes im Jahre 1991 neu aufgestellt. Die Satzung wurde am 25.08.1994 vom Rat der Stadt beschlossen.

Mit dem Bau des ehem. „Amerikahauses“, der Gestaltung der Wochenmarktfläche und neuer Bebauung an der Paulus- und Herforder Straße (Quartier am Neumarkt (L-Riegel, Iduna-Gebäude) konnten einige wichtige Ziele der Stadtsanierung an dieser Stelle erreicht werden. Seit Mitte der 1990er Jahre gab es nachfolgend aufgrund von Nutzungsleerständen und Investoreninsolvenzen weitere Überlegungen zur Aufwertung des Neumarktes insbesondere durch Einzelhandelsnutzungen, die jedoch nicht zur Umsetzung kamen. Der Wochenmarkt kehrte entgegen der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung nicht von seinem provisorischen Standort am Kesselbrink an den Neumarkt zurück und wird aktuell im Rahmen der Neugestaltung des Kesselbrinks als Stadtumbaumaßnahme berücksichtigt. Weiterhin besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an einigen Gebäuden.

Neue Impulse für das Quartier „Neumarkt“ erwartet die Stadt Bielefeld durch den Umbau des Amerikahauses für städtische Einrichtungen aus den Bereichen Bildung, Archiv, Kultur und Wohnungswesen etc. In der Gesamtschau wird heute den Zielen der Revitalisierung als City-Erweiterungsgebiet entsprochen, die jedoch noch nicht als abgeschlossen angesehen werden kann. Deshalb soll dieser Bereich weiterhin als Sanierungsgebiet bestehen bleiben.

### **Teilaufhebung der Sanierungssatzung**

Nach § 162 Abs. 1 BauGB ist die Stadt Bielefeld verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Wenn die Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben sind, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben. Da für den westlichen Teilbereich, die als Sanierungsmaßnahmen durchzuführende Umgestaltungen abgeschlossen sind, greift hier § 162 Abs.1 S. 1 u. 2 BauGB. Die weitere Steuerung der Entwicklung der Teilbereiche im Sinne der Sanierungsziele obliegt den aufgestellten Bebauungsplänen bzw. der Gestaltungssatzung für die Bahnhofsstraße. Der in der Sanierungssatzung nach § 144 Abs. 1 S. 1 BauGB begründete Genehmigungsvorbehalt kann aufgrund der bereits erfolgten Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen als Plansicherungsinstrument für den aufzuhebenden Teilbereich des Sanierungsgebietes nicht mehr

greifen. Im Hinblick auf eine ggf. erforderliche Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist zu empfehlen, mit der der Aufhebung der Sanierungssatzung die Anwendbarkeit des § 14 BauGB wieder herzustellen.

## **Kosten und Finanzierung**

Zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen konnten durch die Stadt Bielefeld Städtebauförderungsmittel eingeworben werden. Diese Mittel wurden für die Neugestaltung der Fußgängerzone Bahnhofstraße eingesetzt.

Die Gesamtkosten der Umgestaltung der Fußgängerzone Bahnhofstraße beliefen sich auf 5.880.000,00 DM (3.006.396,26 EUR), wobei mit den Anliegern Vereinbarungen über freiwillige Kostenbeteiligungen abgeschlossen wurden. Der Finanzierungsanteil der Anlieger betrug 3.080.000,00 DM (1.574.778,99 EUR).

Die Fußgängerzone Bahnhofstraße lag zum Teil innerhalb des Sanierungsgebietes „Hauptbahnhof / nördliche Innenstadt“ - rechtsverbindliche Teilaufhebung des betreffenden Bereiches seit dem 17.07.1999 - und zum Teil innerhalb des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“. Vor Beginn der Baumaßnahmen war mit allen Beteiligten abgestimmt worden, dass die Umgestaltung als eine Gesamtbaumaßnahme über die beiden Sanierungsgebiete durchgeführt wird. Die Gesamtkosten wurden entsprechend der jeweiligen Flächenanteile auf die beiden Sanierungsgebiete aufgeteilt. Die Gesamtfläche hatte eine Größe von 14.000 m<sup>2</sup>.

Auf das Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“ entfielen gemäß der umgestalteten Fläche von 9.900 m<sup>2</sup> Gesamtkosten von 4.158.000,00 DM (2.125.951,64 EUR). Hierzu hatte das Land aus Städtebauförderungsmitteln einen Zuschuss von insgesamt 1.511.000,00 DM (772.562,03 EUR) bewilligt. Der städtische Eigenanteil an der Finanzierung betrug 469.000,00 DM (239.795,89 EUR). Die Anlieger waren mit einem Betrag von 2.178.000,00 DM (1.113.593,72 EUR) an den Gesamtkosten beteiligt.

Mit einer Fläche von 4.100 m<sup>2</sup> entfielen auf das Sanierungsgebiet „Hauptbahnhof / nördliche Innenstadt“ ein Gesamtkostenbetrag von 1.722.000,00 DM (880.444,62 EUR). Enthalten darin war ein Landeszuschuss in Höhe von 615.000,00 DM (314.444,51 EUR) aus Städtebauförderungsmitteln und ein städtischer Eigenanteil über 205.000,00 DM (104.814,84 EUR). Mit einem Kostenanteil von 902.000,00 DM (461.185,28 EUR) haben die Anlieger anteilig die Finanzierung unterstützt.

Anlage 4







