

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	06.04.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	25.04.2017	öffentlich
<b>Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz</b>	09.05.2017	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

#### **Ortsteilentwicklung Babenhausen / Dornberg - Sachstand, Bericht und weiteres Vorgehen**

#### Betroffene Produktgruppe

Generelle räumliche Planung – 11.09.01

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

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

Bezirksvertretung Dornberg 18.06.2015, TOP 5.6 Drucksachen-Nr. 1640/2014-2020;  
Stadtentwicklungsausschuss 24.05.2016, TOP 4.4 Drucksachen-Nr. 3036/2014-2020 (Perspektivplan Wohnen – Bielefeld 2020/ 2035); Stadtentwicklungsausschuss 08.11.2016, Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020 (Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose); Bezirksvertretung Dornberg, TOP 16 (mündlicher Sachstandsbericht), 26.01.2017; Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 02.02.2017, TOP 6 Drucksachen-Nr. 4207/2014-2020; Rat 09.02.2017, TOP 7 Drucksachen-Nr. 4207/2014-2020

#### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Dornberg, der Stadtentwicklungsausschuss und der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz nehmen den Sachstand / den vorliegenden Bericht zur Ortsteilentwicklung Babenhausen / Dornberg - Anlass und Vorgehen, Phase 01 „Positionsbestimmung“ und Phase 02 „Zielfindung“ – zur Kenntnis.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt

- auf der Grundlage des o.g. Berichtes eine öffentliche Veranstaltung / einen Bürgerdialog vorzubereiten und durchzuführen.
- nach erfolgtem Bürgerdialog zu berichten und die Planungen als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nr.11 Baugesetzbuch (BauGB) fortzuführen und zu qualifizieren.

Das Ortsteilentwicklungskonzept soll auch in den weiteren Arbeitsphasen in der Arbeitsgruppe Stadtteilentwicklung der Bezirksvertretung Dornberg erarbeitet werden; die Zuständigkeitsordnung der Stadt Bielefeld ist zu wahren.

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

Begründung:

## **Z u s a m m e n f a s s u n g**

### **Was ist der Anlass für die Erarbeitung eines Ortsteilentwicklungskonzeptes?**

#### **- Der Hintergrund und Aufträge**

Die Bezirksvertretung Dornberg hat die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit der Bezirksvertretung (hier: Arbeitsgruppe Stadtteilentwicklung der BV Dornberg) ein Ortsteil-Entwicklungskonzept für Babenhausen / mittleres Dornberg zu erarbeiten. Der Auftrag wurde damit begründet, dass die bestehende Siedlungsstruktur im mittleren Dornberg, die Nähe zur Universität und zum Neubau der Fachhochschule sowie die noch geplanten Erweiterungen der Universität die Erarbeitung eines strategischen Planungskonzeptes für den Gesamttraum erfordern. Neben einer Betrachtung der potenziellen Erweiterung des Campusgeländes in Richtung Norden seien im Entwicklungskonzept auch Aspekte der Stadtentwicklung sowie Belange der Mobilität / des Verkehrs, der Nahversorgung, des Naturschutzes sowie der Freiraumentwicklung und Naherholung zu berücksichtigen (Bezirksvertretung Dornberg, 18.06.2015, Drucksachen-Nr. 1640/2014-2020, TOP 5.6).

Im Herbst 2015 wurde in der Arbeitsgruppe Stadtteilentwicklung der Bezirksvertretung Dornberg der Auftrag mit der Verwaltung vertiefend erörtert, ein Untersuchungs- bzw. Betrachtungsraum abgegrenzt und vereinbart, dass das Ortsteilentwicklungskonzept in einem mehrstufigen Planverfahren und in Arbeitsphasen in der Arbeitsgruppe erarbeitet werden soll.

Um neben der Verwaltung eine fachlich fundierte Begleitung und Konzeptionierung einer Ortsteilentwicklung zu ermöglichen, wurde das Planungsteam CITYFÖRSTER architecture + urbanism / Hannover in Arbeitsgemeinschaft mit urbanegestalt Architekten Landschaftsarchitekten Stadtplaner / Köln beauftragt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung am 25.05.2016 eine Initiative „Perspektive Wohnen Bielefeld 2020/2035“ angestoßen und die Verwaltung mit einstimmigem Beschluss beauftragt, einen Perspektivplan Wohnen zu erarbeiten. Der Perspektivplan soll im Sinne einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzeption die Empfehlungen des fortgeschriebenen Masterplans Wohnen mit einem Baulandprogramm für Bielefeld zusammenführen sowie mit den Zielen der Stadtentwicklung in Einklang bringen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Perspektivplans Wohnen wird ein Baulandprogramm vorbereitet, das sowohl kurz- bis mittelfristig (2020), aber in Hinblick auf die bevorstehende Neuaufstellung des Regionalplans auch langfristig (2035) ausgerichtet sein soll. Im Fokus stehen sowohl die Baulandentwicklung und Mobilisierung von Siedlungsreserven als auch die Aktivierung von Bauland im Siedlungsbestand.

Im Zusammenhang dieses Beschlusses wurde die Verwaltung konkret beauftragt, für bestimmte Bereiche der Stadt im Einzugsbereich der Stadtbahn mit Priorität städtebauliche Planungen zu erarbeiten. Hierzu zählt auch der Bereich der Verlängerung der Stadtbahnlinie 4, welcher räumlich im u.g. Betrachtungsraum der Ortsteilentwicklung liegt.

Vor dem Hintergrund der Aufstellung eines Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen – nunmehr rechtskräftig durch Veröffentlichung im GV.NRW am 25.01.2017 – und der in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung eines Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold hat die Stadt Bielefeld das Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dr. Kahnert / Dortmund mit der Erarbeitung einer Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose bzw. des Gewerbeflächenkonzeptes aus dem Jahr 2005 beauftragt. Dieses Konzept berücksichtigt auch die vorhandenen und perspektivischen gewerblichen Entwicklungspotenziale auf Ebene des

Flächennutzungsplanes und Regionalplanes für den Untersuchungsraum Babenhausen / Dornberg. Die Ergebnisse liegen i.W. vor und wurden dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 08.11.2016 vorgestellt (siehe Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020). Auf Wunsch des Stadtentwicklungsausschusses wird die gesamtstädtische Gewerbeflächenbedarfsprognose derzeit in den zehn Bezirksvertretungen der Stadt Bielefeld vorgestellt und erörtert, wobei zur Beantwortung bezirklicher Fragestellungen im Vorfeld Sonderauswertungen für den jeweiligen Stadtbezirk, so auch für Dornberg, erarbeitet wurden. Die Erörterung mit der BV Dornberg hat gemeinsam mit den Stadtbezirken Brackwede, Gadderbaum, Jöllenbeck und Schildesche am 15.03. d.J. stattgefunden (Drucksachen-Nr. 4469/2014-2020); die Vorbereitungen für ein Ortsteilentwicklungskonzept berücksichtigen die Ergebnisse der Gewerbebedarfsprognose bzw. des Gewerbekonzeptes.

## **Um welchen Untersuchungs- und Betrachtungsraum geht es?**

### **- Die Abgrenzung**

Der Untersuchungs- bzw. Betrachtungsraum ist wie folgt abgegrenzt:

- im Westen durch die Wertherstraße sowie Deppendorfer Straße
- im Norden durch die Gewässerverläufe bzw. Talräume des Johannisbaches, des Beckendorfer Mühlenbaches, des Schwarzbaches sowie Has- und Wittenbaches
- im Osten durch die vorhandenen Siedlungsränder im Bereich der Ortsteile Babenhausen (Babenhäuser Straße, Röteweg, Liebermannstraße) sowie Gellershagen (Schongauerstraße und Schlosshofstraße)
- im Süden durch die Großdornberger Straße, den Talraum des Babenhäuser Baches sowie die Siedlungsränder der Bebauung im Bereich Cranachstraße und Voltmannstraße (Gellershagener Bach)

Der Raum umfasst eine Gesamtfläche von ca. 670 ha.

## **Wie ist die Arbeitsgruppe Stadtteilentwicklung der Bezirksvertretung Dornberg vorgegangen, was wurde bislang bearbeitet?**

### **- Die Arbeitsphasen**

Die bisherigen Vorbereitungen in der AG Stadtteilentwicklung umfassen eine Positionsbestimmung (Grundlagen/Analysen, Lesart des Raumes) sowie die Erarbeitung allgemeiner Ziele und Zwecke eines Ortsteilentwicklungskonzeptes in der Form einer Zielfindung mit einem räumliche Leitbild.

Arbeitsphasen sind:

- *Phase 00 Grundlagen*  
Die Vorphase „Grundlagen“ diente der Ermittlung von Rauminformationen bzw. Grundlagen und Rahmenbedingungen des Untersuchungsraumes durch die Verwaltung. Hierzu wurden entsprechende Informationen bei Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie städtischen Dienststellen angefragt (Verwaltungs- und Behördenbeteiligung). Ergänzend führte das Planungsteam Bestandsanalysen im Untersuchungsraum durch. Aufgrund der Größe und Vielschichtigkeit des Betrachtungsraumes und der zahlreichen Beteiligten hat diese Phase mehrere Monate in Anspruch genommen und wurde nach der Sommerpause 2016 abgeschlossen.

- *Phase 01 Positionsbestimmung*  
In der ersten Arbeitsphase wurden die aufbereiteten Rauminformationen und -analysen in der Arbeitsgruppe Stadtteilentwicklung der Bezirksvertretung Dornberg zu einer „Positions-bestimmung“ bzw. Lesart für den Gesamttraum weiterentwickelt. Hier wurden Strukturen und Prägungen des Raumes geklärt und Qualitäten, Chancen bzw. Potenziale sowie Schwächen, Bindungen bzw. Restriktionen des Raumes erörtert („Befunde“). Die Ergebnisse wurden in Themenkarten sowie in „Talente-Karten“ (Szenerien, Ränder, Raumfolgen, Impulsgeber) dokumentiert. Diese Phase wurde im Herbst 2016 abgeschlossen und schaffte die Grundlage für die sich anschließende Arbeitsphase 02 „Zielfindung“.
- *Phase 02 Zielfindung*  
In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Stadtteilentwicklung wurde für die Phase 02 „Zielfindung“ das Arbeitsformat eines Workshops gewählt (November 2016). Der Workshop diente einerseits dazu, die allgemeinen Ziele und Zwecke einer Ortsteilentwicklungsplanung für den Untersuchungsraum zu klären. Andererseits wurden räumliche Entwicklungs- und Zukunftsoptionen und sich wesentlich unterscheidende Denkansätze im Untersuchungsraum sowie Leitsätze für den Planungsraum formuliert.

Folgende übergeordnete, für den Gesamttraum geltende **Leitsätze** werden als wichtig erachtet:

- den Landschaftsraum und die Bachtäler schützen, stärken und profilieren (Freiraum und Bachtäler)
- die Siedlungen vervollständigen und Quartiere bilden unter Berücksichtigung der Hochschulentwicklung (Siedlung und Bebauung)
- die Bachtäler verbinden und mit dem Bielefelder Grünsystem verknüpfen (Freiraumstruktur)
- die Siedlungen und den Rand der Kernstadt vernetzen (Mobilität)
- Mitten schaffen und stärken (Zentren, Mitten, Impulsgeber)
- Teilräume profilieren und etwas Verbindendes schaffen

Die im Rahmen des Workshops erarbeiteten Entwicklungsziele und Optionen der Raumentwicklung bildeten die Grundlage für die Übersetzung der formulierten Ziele in ein räumliches Leitbild (Januar 2017).

#### *Verwaltungskonferenz*

Eine verwaltungsinterne, dezernatsübergreifende Befassung mit den vorliegenden Ergebnissen der Phasen „Grundlagen“, „Positionsbestimmung“, „Zielfindung“ sowie eine Abstimmung zum Vorgehen erfolgte im Rahmen einer Verwaltungskonferenz im März 2017. Wesentliche Hinweise aus der Verwaltung haben im vorliegenden Bericht Berücksichtigung gefunden.

#### *Bericht*

Der Bericht zur Ortsteilentwicklung Babenhausen / Dornberg - hier Anlass und Vorgehen, Phase 01 „Positionsbestimmung“ sowie Phase 02 „Zielfindung“ – liegt vor und ist als Anlage A beigefügt.

#### **Was leistet das räumliche Leitbild?**

## **- Die Grundlage für den öffentlichen Dialog und weitere Prüfungen/Vertiefungen**

In der Arbeitsgruppe Stadtteilentwicklung der BV Dornberg wurden die formulierten Ziele in eine übergeordnete, räumliche Darstellung übersetzt (Leitbild).

Das Leitbild macht die Zielvorstellungen anschaulich und dient als Rahmen und zur Lenkung der gesamt-räumlichen und städtebaulichen Entwicklung. So werden Leitvorstellungen und Entwicklungsoptionen für den Untersuchungsraum aufgezeigt, für den Planungsprozess bleiben weiterhin große Spielräume vorhanden. Zielkanon und Leitbild sollen als Grundlage einen bürgerschaftlichen Dialog vorbereiten. Sie sollen ferner die Grundlage bieten für die weitere Prüfung und Vertiefung von Machbarem mit der Verwaltung, mit Behörden und Institutionen. Sie sollen eine Grundlage sein für die stadtdesellschaftliche Verständigung über das zukünftige raumbezogene Planen und Handeln. Das Leitbild ist insofern kein Plan, es zeigt keine raumscharfen Maßnahmen, sondern Entwicklungsrichtungen und -optionen für den öffentlichen Dialog sowie die weitere Prüfung und Vertiefung der Ortsteilentwicklung.

## **Inwieweit wurde das Strategiekonzept Wissenschaftsstadt Bielefeld berücksichtigt?**

### **- Die Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Campuserwicklung / Wissenschaftsstadt**

Im Frühjahr 2015 hat der Rat der Stadt Bielefeld die Erarbeitung eines Konzeptes angestoßen, um Bielefeld als Wissenschaftsstandort regional und überregional weiter zu entwickeln und zu profilieren. Der Bericht "Strategiekonzept Wissenschaftsstadt Bielefeld" liegt seit Dezember 2016 vor. Der Rat hat am 09.02.2017 den Handlungsempfehlungen und Prüfaufträgen zugestimmt. Ferner wurde das Strategiekonzept an die Zuständigkeiten der jeweiligen Fachausschüsse mit der Bitte um Beratung übergeben. Bis spätestens zur Sommerpause sollen mögliche Handlungsempfehlungen an den Rat der Stadt Bielefeld gegeben werden. (siehe Drucksachen-Nr. 4207/2014-2020).

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung unmittelbar nach Vorliegen des Berichtes "Strategiekonzept Wissenschaftsstadt Bielefeld" einen inhaltlichen Austausch der Arbeitsgruppe Stadtteilentwicklung mit der Leitung der Arbeitsgruppe 2 „Campuserwicklung / Wissenschaftsstadt“ initiiert. Der Austausch zeigte, dass das o.g. Strategiekonzept die Konzeptionierung einer Ortsteilentwicklung für Babenhausen / Dornberg im Kern hinsichtlich der Ziffern

- 2.10 Flächen für Kooperationspartner aus Wissenschaft und Wirtschaft, angrenzend zum Campus sowie darüber hinaus (Handlungsempfehlung) sowie
- 2.16 Planung eines neuen Stadtraums „Campus / Großdornberg“ (Prüfauftrag)

berührt. Der Austausch bestätigte, dass die Vorbereitungen der Arbeitsgruppe Stadtteilentwicklung den Intentionen des Strategiekonzeptes grundsätzlich gerecht werden, einzelne Meilensteine sich bereits in Bearbeitung befinden oder in der angedachten Fortsetzung auf dem Weg zu einem Ortsteilentwicklungskonzept berücksichtigt sind.

## **Wie geht es weiter?**

### **- Das Verfahren**

Der Arbeitsstand zu Entwicklungszielen und zum Leitbild sowie das weitere Vorgehen wurden in der nicht öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung am 26.01.2017 vorgestellt und erörtert. Die Bezirksvertretung Dornberg fasste folgenden (einstimmigen) Beschluss:

*„In Bezug auf das weitere Erarbeitungsverfahren des Ortsteil-Entwicklungskonzeptes wird das Bauamt darum gebeten, die erforderlichen verwaltungsinternen Abstimmungsgespräche vorzunehmen und darüber hinaus die Thematik unter Beachtung der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bielefeld zur Information in die politischen Fachausschüsse einzubringen. Im Anschluss soll auf Grundlage der bereits vorliegenden Ergebnisse der Phasen 01 und 02 möglichst zeitnah ein Bürgerdialog im Stadtbezirk Dornberg initiiert werden.“  
(Bezirksvertretung Dornberg, nicht öffentliche Sitzung am 26.01.2017)*

In der Bezirksvertretung Dornberg besteht nun der Wunsch, die vorliegenden Vorbereitungen - hier die Arbeitsphasen „Positionsbestimmung“ und „Zielfindung“ - in einer öffentlichen Veranstaltung vorzustellen und zu erörtern (Bürgerdialog).

Gemäß Erörterung in der Arbeitsgruppe Stadtteilentwicklung der BV Dornberg soll das Verfahren zu Erarbeitung eines Ortsteilentwicklungskonzeptes auf Basis einer klaren rechtlichen und legitimatorischen Grundlage erfolgen. In diesem Zusammenhang hat sich die Arbeitsgruppe dafür ausgesprochen, die Planungen als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nr.11 Baugesetzbuch (BauGB) fortzuführen und zu qualifizieren. In Anlehnung an die Verfahren der Bauleitplanung ist ein einleitender Beschluss sowie eine sich anschließende zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit anschließender politischer Beratung vorgesehen. Das Ortsteilentwicklungskonzept soll abschließend dem Rat der Stadt Bielefeld zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Zuständigkeitsordnung der Stadt Bielefeld ist in Hinblick auf die weitere Behandlung in den Fachausschüssen zu wahren; federführend ist der Stadtentwicklungsausschuss.

Mit Blick auf die weiteren Verfahrensschritte wird eine Erweiterung des bislang erteilten Planungs-auftrags an CITYFÖRSTER für die Begleitung des Planungsprozesses sowie im Rahmen des Bürgerdialogs bzw. von Öffentlichkeitsbeteiligungen erforderlich. Dem Stadtentwicklungsausschuss wird die beabsichtigte Auftragsvergabe im Rahmen einer gesonderten Vorlage vorgelegt.

## **Welcher Aufwand wird entstehen?**

### **- Die Kosten**

Es werden zunächst zusätzliche Kosten entstehen für die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung einer öffentlichen Veranstaltung / Bürgerdialog sowie den hiermit verbundenen Mehraufwand im Arbeits- und Abstimmungsprozess (Verwaltung, Arbeitsgruppe, Politik). Hierzu wird eine eigene Vorlage für den Stadtentwicklungsausschuss vorbereitet.

Bei Fortführung der Planungen werden weitere Kosten für Verfahren und Prozess, Öffentlichkeitsbeteiligung / Bürgerdialog sowie Planung und Fachgutachten erforderlich werden; diese Kosten können aufgrund des frühen Planungsstadiums heute noch nicht kalkuliert und müssen daher mit Fortschritt des Planungsverfahrens konkretisiert werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

### **Anlagen**

Anlage A: Bericht zur Ortsteilentwicklung Babenhausen / Dornberg  
hier: Anlass und Vorgehen, Phase 01 „Positionsbestimmung“  
und Phase 02 „Zielfindung“