Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	14.06.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	05.07.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III//60.00 "Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge" für die rückwärtige Teilfläche des Gebietes zwischen "Prießallee" und „Königsbrügge" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB - Stadtbezirk Mitte -

**Beschlüsse über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Öffentliche Entwässerungseinrichtungen zur inneren Erschließung des Baugebietes ca. 305.000,- €, jährliche Unterhaltungskosten ca. 1.300,- €, Straßenbau, jährliche Folgekosten ca. 3.600,- €, zusätzliche Abschreibungen für eine Nutzungsdauer von 40 Jahren ca. 4.800,- €.

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
 BV Mitte, 08.06.2017, TOP 9, 4922/2014-2020, Gebietserweiterung und Entwurfsbeschluss
 StEA, 27.06.2017, TOP 19.2, 4922/2014-2020, Gebietserweiterung und Entwurfsbeschluss

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können 26 Wohneinheiten in Reihenhäusern und Doppelhaushälften entstehen. Die 25%-Quote zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau ist vertraglich gesichert.

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A1** zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zum Bebauungsplan-Entwurf werden gemäß **Anlage A2** beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ mit Text und Begründung wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

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 wurde durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) wurde abgeschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. 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,- €

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

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

Es entstehen jährliche Folgekosten für den Straßenbau in Höhe von 3.600,- €. Zusätzlich fallen Abschreibungen für eine Nutzungsdauer von 40 Jahren in Höhe von 4.800,- € an.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.11.2016, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 06.10.2016, den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ gefasst. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 21.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 im Bauamt eingesehen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 29.11.2016 im Else-Zimmermann-Saal des Technischen Rathauses, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld statt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind dabei soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen. Zum Entwurf wurden eine Schallimmissionsprognose sowie eine fachgutachterliche Bewertung des aktuellen Kenntnisstandes zur Altlastensituation erstellt, die der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.06.2017, nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 08.06.2017, den Entwurfsbeschluss gefasst. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sind gemeinsam mit den Stellungnahmen der Verwaltung der **Anlage A2** der Vorlage zu entnehmen. Seitens der Öffentlichkeit sind hierzu keine Stellungnahmen vorgebracht worden. Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Beschlussfassung erfordern. Nach den eingegangenen Vorschlägen seitens der Verwaltung ergaben sich geringfügige Änderungen oder Ergänzungen im Nutzungsplan, in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB besteht nicht.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und dieses öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Planungsanlass

Das Areal der ehemaligen Lohmann-Werke zwischen der Straße Prießallee und der Straße Königsbrügge wurde seit 1904 gewerblich genutzt. Nach Aufgabe der Produktion wurde fast die gesamte Bausubstanz 2003 / 2004 auf der damals ca. 24.000 m² großen Betriebsfläche entfernt und nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen umfangreich saniert. Nachdem die Randbereiche der Industriebrache bereits zu Wohn- und Wohnfolgenutzungen entwickelt wurden, 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 im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

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 Königsbrügge als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Ziff. 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.

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 wurde das ehemalige Lohmann-Verwaltungsgebäude zu einem Wohn- und Bürokomplex umgebaut. Im südlichen Anschluss befinden sich an der Straße Königsbrücke ein Kindergarten sowie barrierefreie Wohnungen. Entlang der Detmolder Straße wurde zuletzt ein viergeschossiger Längsriegel errichtet, der weitestgehend Wohnen sowie untergeordnet gewerbliche Nutzungen enthalten soll und für die hier in Rede stehende Planung als Lärmabschirmung dient. Zur Erschließung dieses Gebäuderiegels wurde im Jahr 2015 eine Verbindungsstraße zwischen Prießallee und Königsbrücke errichtet, die unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 grenzt. Die verbleibende Freifläche im Inneren des Areals (Plangebiet) liegt derzeit brach.

Planungskonzept

Das Konzept zur Bebauung des Plangebietes orientiert sich an einer entlang der Grenzen des Plangebietes verlaufenden Erschließungsschleife. 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 Königsbrücke 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. 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.

Die Entwässerung des Gebietes kann über einen Stauraumkanal in der 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. Die Umsetzung dieser Vorgabe ist in Form einer vertraglichen Regelung zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Bielefeld vereinbart worden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A1**Auswertung des ersten Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung**

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

A2**Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu dem Bebauungsplanentwurf**

- Pläne zum Entwurf
- Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

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

- Übersichtsplan
- Bestandsplan
- Gestaltungsplan (Satzung)
- Nutzungsplan (Satzung)
- Rechtsgrundlagen; textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise (Satzung)

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

- Begründung (Satzung)