

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	12.09.2019	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	17.09.2019	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ für das Gebiet südlich der Mielestraße, westlich der Meller Straße, östlich der Sudbrackstraße sowie nördlich einer bestehenden Bauzeile entlang der Sudbrackstraße**

**- Stadtbezirk Mitte -**

**Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

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

keine

Hinweis:

Bei Umsetzung können ca. 300 Appartements für Studierende entstehen, wovon ca. 40 Appartements öffentlich gefördert werden sollen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ für das Gebiet südlich der Mielestraße, westlich der Meller Straße, östlich der Sudbrackstraße sowie nördlich einer bestehenden Bauzeile entlang der Sudbrackstraße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung der 3B Wohnungsbau Verwaltungsgesellschaft mbH als Vorhabenträgerin und erfolgt auf Antrag der Vorhabenträgerin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld erarbeitet werden. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme werden getroffen. Von der Vorhabenträgerin sind auch ggf. anfallende Kosten für eventuelle Fachgutachten, vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen etc. zu tragen. Unmittelbare Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

#### **Geförderter Wohnungsbau**

Bei Umsetzung können ca. 300 Appartements für Studierende entstehen, wovon ca. 40 Appartements öffentlich gefördert werden sollen.

#### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

##### **zu 1.**

Auf einer derzeit brachliegenden innerörtlichen Fläche südlich der Mielestraße, westlich der Meller Straße und östlich der Sudbrackstraße (ca. 0,9 ha) soll auf Grundlage einer konkreten Vorhabenplanung Wohnraum für Studierende mit bedarfsorientierten gewerblichen Nebenflächen geschaffen werden. Die Vorhabenplanung ist von den hier geltenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. II/2/54.00 „Mielestraße West“ nicht gedeckt. Dieser setzt für die betroffenen Flächen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Der Standort weist eine günstige Lage zu den umliegenden Hochschulstandorten auf und ist gut in das Bielefelder Wegenetz eingebunden. Sowohl die Universität als auch verschiedene Fachhochschulstandorte können hierüber mit ÖPNV und Fahrrad gut erreicht werden. Grundlegende soziale, gesundheitliche, verkehrliche und technische Angebote bzw. Infrastrukturen sind angesichts der zentralen, innerstädtischen Lage im Umfeld bereits vorhanden. Angesichts der gewachsenen und insbesondere auch gewerblich vorgeprägten Nachbarschaften ist der Standort für eine Wohnnutzung jedoch nicht uneingeschränkt geeignet. Insbesondere die in direkter Nachbarschaft liegenden innerstädtischen Gewerbestandorte der Dr. August Wolff GmbH & Co. KG Arzneimittel und der Miele & Cie. KG haben für die Stadt Bielefeld mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung und die innerörtlichen Arbeitsplätze eine hohe Bedeutung. Einschränkungen der derzeitigen Nutzungen sowie der ggf. noch vorhandenen gewerblichen Entwicklungspotenziale sind auf jeden Fall zu vermeiden. Bereits im Vorfeld wurde daher eine gutachterliche Überprüfung unter Einbindung der betroffenen Firmen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Vorprüfung hat der Gutachter die Umsetzbarkeit einer wohngeprägten Nutzung unter Berücksichtigung eines entsprechenden Schallschutzkonzepts in Aussicht gestellt. Die

erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach Prüfung der Vorhabenplanung grundsätzlich realisierbar.

Grundsätzlich kann das geplante Wohnprojekt somit eine angemessene und städtebaulich verträgliche Folgenutzung für die brach gefallene zentrale Fläche darstellen und einen Beitrag dazu leisten, den anhaltend sehr hohen Wohnungsbedarf für Studierende im Stadtgebiet zu decken. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit allen notwendigen Festsetzungen einschließlich der Abstimmung mit der gewerblichen Nachbarschaft im Norden und Osten und der eher wohngeprägten Nachbarschaft im Süden geschaffen werden. Angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen soll für das vorliegende Planverfahren das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (3a) BauGB gewählt werden, da mit den Möglichkeiten der projektbezogenen Nutzungsfestlegung und der detailschärferen Regelung der Planinhalte auf die örtlichen Gegebenheiten angemessen reagiert und gleichzeitig eine neue Konfliktlage Wohnen/ Gewerbe vermieden werden kann.

Darüber hinaus ergibt sich angesichts des geltenden Planungsrechts das Erfordernis gemäß § 12 (4) BauGB einzelne Flächen, die nicht Bestandteil des Vorhabens selbst sind, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicher gewährleisten zu können. Dies betrifft auf knapp 0,2 ha südlich an das Vorhabengrundstück anschließende Flächen, auf denen der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan gewerbliche Bauflächen (GE) im Übergang zu der als Mischgebiet festgesetzten Bauzeile entlang der Sudbrackstraße vorsieht. Eine gewerbliche Nutzung findet auf den einbezogenen Flächen nicht statt – betroffen sind die Flächen des Falkendoms, ein durch Vereine mit sozialen Beratungsangeboten genutztes Gebäude und ein kleiner Teilbereich einer rückwärtigen Gartenfläche. Angesichts der vorbereiteten Wohnnutzung auf der Vorhabenfläche und der verbleibend kleinteiligen GE-Flächen ohne Anschluss an weitere gewerblich nutzbare Flächen leitet sich mit Blick auf eine angemessene Konfliktbewältigung insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz entsprechender Regelungsbedarf ab.

Wesentlicher Gegenstand der Vorentwurfsplanung soll zunächst die grundlegende Nutzungskonzeption für den Vorhabenstandort einschließlich der darüber hinaus einbezogenen Flächen sein, um weitergehende Rahmenbedingungen und planerische Erfordernisse zu ermitteln, so dass eine verträgliche Einbindung in die vor Ort gegebene Nutzungsstruktur gewährleistet werden kann. Nach Klärung dieser Eckdaten werden erforderliche fachgutachterliche Untersuchungen weiter abgestimmt; die Vorhabenplanung soll auf dieser Grundlage weiterentwickelt und konkretisiert werden.

## **zu 2.**

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 dient der Mobilisierung einer Brachfläche und Nachverdichtung im Innenbereich. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 soll somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

## **zu 3.**

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens insbesondere für die Nachbarschaft und um die weiteren Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren zu sammeln, wird aber vorgeschlagen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten

Vorentwurfsplanung für die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 durchzuführen.

#### **zu 4.**

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

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

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

Die 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG strebt die Umnutzung und Neuordnung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche im Bereich Sudbrackstraße/Mielestraße an und ist mit einem konkreten Nachnutzungskonzept an die Stadt Bielefeld herantreten. Vorgesehen ist eine Folgenutzung durch studentisches Wohnen mit bedarfsorientierten gewerblichen Nebenflächen. Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es einer Änderung des geltenden Planungsrechts.

In der Stadt Bielefeld besteht eine allgemein sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten, hier insbesondere auch nach Wohnraum für Studierende. Angesichts der wachsenden Bedeutung der Stadt auch als Hochschulstandort ist eine Abschwächung der bereits vorhandenen sehr hohen Nachfrage und Konkurrenzsituation um bezahlbaren Wohnraum mit anderen Zielgruppen wie z. B. Senioren oder Geringverdienern nicht absehbar. Die Planung soll insofern dazu beitragen, den anhaltend hohen Wohnungsbedarf für Studierende im Stadtgebiet zu decken.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten liegt das wesentliche Planungsziel darin, zur Mobilisierung der innerörtlichen Brachfläche die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnraumangeboten für Studierende ohne Einschränkung der gewerblichen Nachbarschaften zu schaffen. Hierfür soll eine ehemals gewerblich genutzte innerstädtische Fläche umgenutzt und neu geordnet werden. Prüfungsschwerpunkte liegen mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen neben einer verträglichen Einbindung in das Umfeld sowie den Belangen des Verkehrs und der Erschließung insbesondere bei den Belangen des Immissionsschutzes. Auf den Standort wirken mit Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm unterschiedlich zu bewertende Lärmarten ein. Hierbei sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer im Plangebiet auch die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe zu berücksichtigen.

Die schalltechnischen Anforderungen bilden in dieser Gemengelage den grundsätzlichen Entwicklungsrahmen für das Vorhaben. Für eine angemessene Konfliktbewältigung bietet sich hier das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (3a) BauGB an. Hierdurch ist eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte möglich, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Zudem können in den zugehörigen Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen vorliegend genutzt werden, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit seiner Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

Darüber hinaus ergibt sich aus den Festsetzungen des Ursprungsplans die funktionale bzw. räumliche Notwendigkeit der Einbeziehung einzelner Flächen, die nicht Bestandteil der Vorhabenplanung sind. Ziel ist es, unter Berücksichtigung des realisierten Bestands eine mit der bestehenden Nachbarschaft und dem geplanten Vorhaben verträgliche Nutzung zu regeln, dem würden die ansonsten verbleibenden Restflächen des festgesetzten Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO entgegenstehen.

### Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Die Vorhabenplanung sieht eine Wohnanlage mit ca. 300 studentischen Appartements vor. Darüber hinaus sollen ergänzende Nutzungen untergebracht werden, die für die Studierenden zusätzliche Versorgungsangebote sowie weitere Gemeinschafts- und Arbeitsflächen ermöglichen (z. B. Internetcafé, Waschsalon, vermietbare Coworking-Bereiche u. Ä.). Die als geschlossene Riegelbebauung konzipierte Anlage setzt sich aus vier Hauptbaukörpern und einem verbindenden Querriegel an der Nordseite zusammen. Die äußeren Gebäudeflügel sind jeweils entlang Sudbrackstraße, Mielestraße und Meller Straße hin angeordnet, zwischen den Hauptbaukörpern liegen drei grün angelegte und zum Süden hin geöffnete Innenhöfe.

Die Gebäude werden i. W. viergeschossig sowie mit einem teilweise zurückgesetzten obersten Geschoss (sog. „Staffelgeschoss“) und Dachterrassen geplant. Die zur Mielestraße orientierten Zwischenelemente sind dreigeschossig vorgesehen. Ergänzend werden dort Schallschutzwände aus Glaselementen aufgesetzt, um die Lücke durch den Höhenunterschied zu den viergeschossigen Gebäuden durchgängig zu schließen. An der gesamten Nordseite wird aus Gründen des Schallschutzes die Unterbringung von Gewerbeeinheiten, Außentreppenhäusern sowie den notwendigen Versorgungsflächen geplant. Für einen angemessenen Schallschutz im Osten werden die entlang der Meller Straße angeordneten Gebäudeteile über einen nach Osten orientierten Laubengang erschlossen; Nebenräume (Bäder, Küchen etc.) sollen zum Laubengang hin ausgerichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Standorts ist durch die umliegenden Straßen vorgegeben. Unter Berücksichtigung der angesprochenen Zielgruppe sowie der grundsätzlich guten Voraussetzungen des Standorts auch für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV liegt der Schwerpunkt vorliegend auf der Unterbringung von Fahrrädern – nach derzeitiger Planung sollen ca. 150 Fahrradstellplätze in abschließbaren Fahrradboxen innerhalb der Gebäude sowie auf Fahrradunterstellflächen in den Innenhöfen untergebracht werden. Flächen für den ruhenden Kfz-Verkehr werden auf dem Vorhabenstandort verteilt als kleinere Stellplatzeinheiten sowie entlang der Mielestraße geplant (insgesamt ca. 75-80 ebenerdige Stellplätze). Darüber hinaus bestehen Überlegungen, einen E-Carsharing-Partner einzubinden und eine entsprechende Ladestation auf dem Vorhabengrundstück aufzustellen.

Die Vorhabenplanung ist im Zuge des Planverfahrens weiter zu konkretisieren. Zum Entwurf wird u. a. der Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechenden Ansichten, Grundrissen und dem verbindlichen Lageplan vorgelegt.

Kaschel  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A**

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“**

- Übersichtspläne
- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; August 2019