

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	28.11.2019	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.12.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 "Kanzelstraße / Studiostraße" für das Gebiet südlich der Kafkastraße und nördlich der Studiostraße mit dem Gelände der evangelisch-lutherischen Kirche Altenhagen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

- Stadtbezirk Heepen -

### **Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können auf dem Gelände der evang.-luth. Kirche ca. 18-35 Wohneinheiten entstehen. Es sollen mindestens 25% mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ für das Gebiet südlich der Kafkastraße und nördlich der Studiostraße mit dem Gelände der evangelisch-lutherischen Kirche Altenhagen ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

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 vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative zur Realisierung einer Umnutzung gegebenenfalls in Verbindung mit einer Nachverdichtung im Ortsteil Altenhagen innerhalb einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Der Investor hat sich vertraglich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbarometer 2019 bis 2022 kaum entspannen.<sup>1</sup> Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in allen künftigen Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Die Anwendung soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden. Damit sollen von insgesamt ca. 18-35 neuen Wohneinheiten auf dem Kirchengelände mindestens 25 % mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

### **Baulandstrategie**

Diese Planung wurde bereits als Vorhaben von besonderer Bedeutung am 13.09.2018 in der Bezirksvertretung Heepen und damit deutlich vor dem Grundsatzbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ vom 06.06.2019 vorgestellt, so dass dieser hier keine Anwendung findet.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte**

#### zu 1.

Die planerische Absicht der Neuaufstellung des Bebauungsplanes besteht darin, dass anhand von zwei verschiedenen Varianten eine Umnutzung des ehemaligen Gemeindezentrums zum einem mit besonderer Rücksichtnahme auf Bestandssicherung (Variante 1) und zum anderen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential (Variante 2) erfolgen soll. Ein Kirchturm, der als identitätsstiftendes Element angesehen wird, soll in Verbindung mit einem neuen Gemeindesaal weiterhin für kirchliche Zwecke zur Verfügung stehen und somit in beiden Planungsvarianten erhalten werden.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/A 1 in Form einer Gemeinbedarfsfläche der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 erforderlich.

---

<sup>1</sup> Wohnungsmarktbarometer 2019 der Stadt Bielefeld, S. 2. Stadt Bielefeld. März 2019.

zu 2.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und u.a. innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

zu 3. und 4.

Für die Neuaufstellung des 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 beiden Vorentwurfsvarianten (Anlage A) und der formulierten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage B) durchzuführen.

Da Ausschlussgründe nicht vorliegen, kann ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden.

**Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte**Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Planung ist, dass die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen zwischen Kanzelstraße und Studiostraße im Stadtteil Altenhagen perspektivisch weitestgehend nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden. Da das Umfeld der Einrichtungen wohnbaulich geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld und im Stadtteil Altenhagen ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, sollen die Flächen zukünftig weitgehend einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

In diesem Zusammenhang soll anhand von zwei verschiedenen Varianten eine Umnutzung des ehemaligen Gemeindezentrums zum einem mit besonderer Rücksichtnahme auf Bestandssicherung (Variante 1) und zum anderen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential (Variante 2) erfolgen. Ein Kirchturm, der als identitätsstiftendes Element angesehen wird, soll in Verbindung mit einem neuen Gemeindesaal weiterhin für kirchliche Zwecke zur Verfügung stehen und somit in beiden Planungsvarianten erhalten werden.

Der angestrebten Umnutzung und Umstrukturierung in Richtung Wohnungsbau steht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/A 1 entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ erforderlich.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll in **Variante 1** eine Neustrukturierung stattfinden. Dazu soll auf dem Areal, welches derzeit durch eine religiöse Funktion geprägt ist, eine Wohnnutzung hinzugefügt und das Gemeindezentrum aufgrund der Aufgabe der kirchlichen Nutzung deutlich verkleinert werden. Im nördlichen Geltungsbereich soll der Bestand überwiegend planungsrechtlich gesichert werden.

Die angestrebten baulichen Veränderungen im südlichen Teil des Plangebietes beinhalten den Abriss des Kirchenschiffes und die Umnutzung des bestehenden Gemeindezentrums. Im Bereich des Kirchenschiffs sollen zwei Neubauten entstehen, einer am Kirchturm (Erdgeschoss: Gemeindesaal, Obergeschoss: Wohnnutzung) und einer im Osten des Plangebietes (EG + OG: Wohnnutzung). Der Kirchturm als identitätsstiftendes Element und das bisherige Pfarrhaus sollen erhalten bleiben. Westlich der Bebauung soll weiterhin eine Querung des Plangebietes für Fußgänger vorhanden sein, die in Kombination mit einem öffentlichen Fuß- und Radweg im nördlichen Plangebietsteil für die Allgemeinheit die Studiostraße mit der Kafkastraße verbindet. Im nördlichen Teil

soll auf dem bisherigen Parkplatz nördlich der Kanzelstraße kleinteilige Wohnbebauung mit Satteldach ermöglicht werden.

Im nördlichen Teil soll maximal zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach entstehen. Die Erschließung erfolgt zum einen über die Kafkastraße aus nördlicher Richtung und zum anderen über die Kanzelstraße aus südlicher Richtung. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll über Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

**Variante 2** ist auf eine behutsame Nachverdichtung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ausgelegt. Südlich der Kanzelstraße befasst sich Variante 2 mit einer Platzbebauung. Dabei sollen nach dem Abriss auch des südlichen Flügels des bisherigen Gemeindezentrums zwei neue Baukörper in L-Form entstehen, die eine Platzsituation bilden. Das Pfarrhaus und der Kirchturm sollen in dieser Variante ebenfalls bestehen bleiben. In Verbindung mit der Ausbildung eines Platzes inmitten des Gebietes soll eine zentrale fußläufige Querung des Plangebietes ermöglicht werden.

Der nördliche Plangebietsteil entspricht in den Grundzügen dem Konzept der ersten Variante. In Variante 2 soll jedoch durch eine Verbreiterung des Weges und zusätzliche rückwärtige Baufenster eine größere Anzahl von Wohneinheiten ermöglicht werden.

Ziel ist es bei beiden Varianten, im Plangebiet durch Neubau und Umnutzung neuen Wohnraum zu schaffen, der sich in Form und Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügt und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändert. Die Erschließungen der Umnutzung und der Neubauten erfolgen über die jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen.

Der Flächennutzungsplan, der zurzeit noch den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung, darstellt, ist später im Wege der Berichtigung durch Ausweisung von Wohnbaufläche an den neuen Bebauungsplan anzupassen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19  
„Kanzelstraße / Studiostraße“****Bebauungsplan -Vorentwurf-**

- Nutzungsplan / Gestaltungsplan Varianten 1 + 2
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19  
„Kanzelstraße / Studiostraße“****Allgemeine Ziele und Zwecke -Vorentwurf-**