

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	04.06.2020	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	09.06.2020	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ für das Gebiet östlich des Nordparks zwischen der Sudbrackstraße und der Diebrocker Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB**

**- Stadtbezirk Mitte -**

**Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

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

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca.150 - 160 neuen Wohneinheiten gerechnet. Von den ca. 150 - 160 WE sollen ca. 38 - 40 WE (mind. 25% Quote) öffentlich gefördert werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ für das Gebiet östlich des Nordparks zwischen der Sudbrackstraße und der Diebrocker Straße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.  
Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes werden durch Vertrag gemäß § 11 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 150 - 160 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 ca. 38 - 40 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Mietwohnungsbau ist im Südwesten des neuen Wohngebietes geplant.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

### **Baulandstrategie**

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

## **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

### **zu 1.**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der östlich des Nordparks zwischen der Sudbrackstraße und der Diebrocker Straße bisher als Industriegebiet festgesetzten Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden, um einerseits der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung zu tragen und andererseits dort städtebaulich verträglichere Nutzungen anzusiedeln, denn zzt. stellt sich das Areal als „Gewerbeinsel“ zwischen Wohngebieten und dem Nordpark dar.

### **zu 2.**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, genauer um eine Wiedernutzbarmachung und eine Nachverdichtung von Flächen. Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 liegen nicht vor.

### **zu 3.**

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen.

In Anbetracht der Bedeutung des Vorhabens, insbesondere für die Nachbarschaft, soll auf diese Verfahrensvereinfachung verzichtet und die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung des B-Plans Nr. II/2/64.00 durchgeführt werden.

### **zu 4.**

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB abgesehen werden. Umweltsrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

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

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

Anlass für die Neuaufstellung ist die geplante Verlagerung eines seit vielen Jahrzehnten in dem Gebiet östlich des Nordparks zwischen der Sudbrackstraße und der Diebrocker Straße ansässigen großflächigen Produktionsbetriebs. Mit dem Standortwechsel bietet sich die Chance, hier ein neues Wohngebiet zu entwickeln und damit einerseits der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung zu tragen und andererseits dort eine städtebaulich verträglichere Nutzung anzusiedeln, denn zzt. stellt sich das Areal als „Gewerbeinsel“ zwischen Wohngebieten und dem Nordpark dar.

Für das Gebiet besteht seit 1964 durch den Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 Planungsrecht. In diesem ist das Areal - mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Norden - als Industriegebiet festgesetzt. Die städtebauliche Zielstellung hat sich inzwischen jedoch geändert. Das Gebiet liegt heute im Stadtumbaugebiet „Nördlicher Innenstadtrand“. Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskon-

zept „Nördlicher Innenstadtrand“ (INSEK) aus dem Jahr 2010 wird für das Areal als Stadtumbau-maßnahme eine Nachnutzung für wohnbauliche Zwecke definiert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Industriegebietes in ein Wohn- und Mischgebiet ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Vorkonzept, das ein erstes Grundgerüst und Leitbild für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 darstellt, sieht im südlichen Teil des Plangebietes die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Mehrfamilienhäusern vor, die vier Vollgeschosse und ein allseitig zurückgesetztes Staffelgeschoss umfassen sollen. Auf der Westseite der von der Sudbrackstraße abzweigenden Erschließungsstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, auf der Ostseite dagegen eine Zeilenbebauung in Nordost-Südwest-Richtung. An der Grenze zum Nordpark sollen zwei hofbildende Hausgruppen entstehen, die sich zur Parkanlage hin öffnen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine gemischte Nutzung und Bebauung geplant. Auch hier sind 4-geschossige Gebäude mit Staffelgeschoss konzipiert. Direkt an der Sudbrackstraße ist eine Bebauung für gewerbliche Nutzungen und Wohnen vorgesehen; auf den an den Nordpark angrenzenden Flächen ist Geschosswohnungsbau geplant. Die ehemalige Fabrikantenvilla an der Sudbrackstraße soll bestehen bleiben und weiterhin als Kindertagesstätte genutzt werden.

Das Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes muss erhalten werden; die Einfriedung des Grundstücks soll jedoch durch Anpflanzungen / Begrünungen eine ansprechendere Gestaltung erhalten. Ggf. soll ein schmaler Grundstückstreifen entlang der Erschließungsstraße für die Errichtung öffentlicher Parkplätze abgeteilt werden.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes ist von der Sudbrackstraße aus über eine öffentliche Straße geplant, die das Plangebiet etwa mittig teilt (Planstraße A). Die Bebauung am Westrand des neuen Wohngebietes soll über einen kleinen privaten Ring erschlossen werden, der westlich von der Planstraße A abzweigt.

Der ruhende Verkehr soll zu einem geringeren Teil oberirdisch auf Stellplatzanlagen, größtenteils aber unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

Zwei Fuß- und Radwege sollen ausgehend von der Planstraße A eine Verbindung einerseits nach Süden zu den Bestandswohngebieten an der Diebrocker Straße und andererseits nach Westen zum Nordpark herstellen. Damit wird der Park vom neuen Wohnquartier aus direkt erreich- und erlebbar und eine Durchwegung entsprechend des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Nördlicher Innenstadtrand“ geschaffen, die die Barriere zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Meller Straße und dem Nordpark aufhebt.

### Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“ werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/2/22.01 ersetzt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage**

**A**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“**

**- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsstand: Vorentwurf; März 2020