

## Beschlussvorlage der Verwaltung

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

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post,, für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB**

**- Stadtbezirk Brackwede -**

### Änderungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Einnahmen aus Grundstücksverkauf.  
Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca.15 - 30 neuen Wohneinheiten gerechnet. Von den ca. 15 - 30 WE sollen ca. 4 - 8 WE (mind. 25% Quote) öffentlich gefördert werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. I/B 5a „Post“ für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (2. Änderung).  
Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung einer Teilfläche des städtischen Areals an der Ecke Germanenstraße / Gotenstraße (ehemalige griechische Ergänzungsschule / Lyzeum).

Durch die Veräußerung einer ca. 3.500 m<sup>2</sup> großen Fläche im Plangebiet entstehen der Stadt Einnahmen.

Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

## **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.

Bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ wird mit insgesamt etwa 15 - 30 neuen Wohneinheiten (WE) gerechnet. Nach der o. g. politischen Beschlusslage wären somit ca. 4 - 8 WE für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird im Zuge der Verkaufsverhandlungen in einem Vertrag zwischen einem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt.

## **Baulandstrategie**

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) würde die Planung, die der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a zugrunde liegt, unter die Regelungen der Baulandstrategie fallen. Aufgrund des bereits am 21.06.2018 erfolgten Begrüßungsbeschlusses der BV Brackwede unterliegt die Bebauungsplanänderung jedoch nicht den Regelungen der Baulandstrategie.

## **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

### **zu 1.**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung brachgefallener Flächen und Gebäude auf dem Areal zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße geschaffen werden. Des Weiteren sollen an den Standorten der sozialen Einrichtung (Kimbernstraße 13) und der Stadtbibliothek Germanenstraße 17) ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

### **zu 2.**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, genauer um eine Wiedernutzbarmachung und 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a liegen nicht vor.

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

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

### **zu 3.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. I/B 5a „Post“ zu ändern (2. Änderung) und den Änderungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

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

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

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a ist die bereits vor Jahren erfolgte Nutzungsaufgabe und der Leerstand der auf dem Areal zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße gelegenen ehemaligen griechischen Ergänzungsschule / Lyzeum (Germanenstraße 13) sowie des alten Badehauses (Germanenstraße 15). Dem Antrag der Bürgerinitiative „Historische Mitte Brackwede“ aus dem Jahr 2015, das Areal Germanenstraße / Gotenstraße / Kimbernstraße als Denkmalbereich gem. §§ 5 und 6 DSchG NRW auszuweisen, um einen drohenden Abriss zu verhindern, wurde seitens der Verwaltung nicht entsprochen. Nach einer durchgeführten Analyse der städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung für die historische Mitte von Brackwede, sollen die Gebäude nun allerdings mit dieser Bebauungsplanänderung über eine integrierte Erhaltungssatzung in ihrer städtebaulichen und architektonischen Gestalt gesichert werden. Lediglich das ehemalige Badehaus kann aufgrund seiner schlechten Bausubstanz und damit verbunden wirtschaftlichen Unzumutbarkeit abgebrochen werden. Die anderen Gebäude sollen nach Bedarf saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für das alte Schulgebäude (griechische Lyzeum) ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Das Areal des alten Badehauses und die nordöstlich angrenzenden Freiflächen bis zur Gotenstraße sollen einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Geplant sind gewerblichen Nutzungen (Büros, Praxen usw.) sowie Wohnen. Die soziale Einrichtung (Kimbernstraße 13) im Südosten des Gebietes soll erhalten bleiben. Des Weiteren sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a an den Standorten der sozialen Einrichtung (Kimbernstraße 13) und der Stadtteilbibliothek (Germanenstraße 17) ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Für das Gebiet besteht seit 1979 durch den Bebauungsplan Nr. I/B 5a „Post“ Planungsrecht. In diesem sind die Flächen im Änderungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten neuen Nutzungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept, auf dem die geplanten Festsetzungen für den Änderungsbereich basieren, sieht eine Neubebauung vor die sich - ausgehend von der Germanenstraße zwischen der Stadtbibliothek und der Schule - L-förmig um das zu erhaltende Schulgebäude bis an die Gotenstraße heran erstreckt und einen zentralen Hof zwischen der bestehenden und der arrondierenden Bebauung freihält. Die neue Bebauung soll drei Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss erhalten und sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an der ehemaligen Schule orientieren. Abhängig von den geplanten Nutzungen kann eine Bebauung mit mehreren Einzelgebäuden als auch ein großer zusammenhängender Baukörper entstehen, mit dem Ziel zusammen

mit den zu erhaltenden Gebäuden ein neues abgestimmtes attraktives Ensemble im Sinne des Weiterbauens der Stadt zu schaffen.

Die Verkehrserschließung der neuen Bebauung ist von der Germanenstraße und der Gotenstraße aus geplant.

Der ruhende Verkehr für die Neubebauung soll größtenteils ebenerdig unter den geplanten Gebäuden oder unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

#### Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/ B 5a ersetzt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

**A**

### **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“**

#### **Bebauungsplan -Vorentwurf -**

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Vorentwurf; April 2020

**B**

### **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsstand: Vorentwurf; April 2020