

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	04.06.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	09.06.2020	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 im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB - Stadtbezirk Mitte -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte, 12.09.2019, TOP 19.8; StEA, 17.09.2019, TOP 27.1; Drs.-Nummer 9048/2014-2020

Hinweis: Bei Umsetzung können ca. 300 Appartements für Studierende entstehen, von denen ca. 40 Appartements mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet 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 wird mit dem Text, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13a i. V. mit § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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 wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld erarbeitet. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme wurden 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.

Baulandstrategie

Das Projekt unterliegt nicht den Regelungen der Baulandstrategie, da die Planung bereits vor dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 11.07.2019 (vergl. Drucks. Nr. 8656/2014-2020; Anlage 3.1) politisch behandelt wurde.

Geförderter Wohnungsbau

Bei Umsetzung können ca. 300 Appartements für Studierende entstehen, wovon ca. 40 Appartements öffentlich gefördert werden sollen. Eine Regelung zur Umsetzung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Auf Grundlage der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB im November/Dezember 2019 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit ist über die während eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins vorgetragenen Fragen, Anregungen und Hinweise hinaus eine Stellungnahme eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB haben i. W. Versorgungsträger auf Anlagen und Leitungsbstände hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung in der Planung sowie der Umsetzung gebeten. Zudem wurde auf weitere im Umfeld ansässige Unternehmen hingewiesen und eine angemessene Berücksichtigung der Belange aller betroffenen Betriebe gefordert. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sind in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Parallel wurde das Vorhabenkonzept zwischen Februar und Mai 2020 im Beirat für Stadtgestaltung beraten und diverse Empfehlungen für die Überarbeitung der Konzeption vorgetragen. Im Zuge der Beratungen haben insbesondere Fragen der städtebaulichen Dichte und Höhenkonzeption des Vorhabens sowie einer attraktiveren Freiraum-/Aufenthaltsqualität durch den Verzicht auf Stellplätze eine zentrale Rolle gespielt. Die gewählte Höhenkonzeption sowie die vorgeschlagene städtebauliche Dichte stellen im Ergebnis der Abwägung für den Standort mit feststehenden Rahmenbedingungen und anzustrebender höherer Dichte eine sinnvolle Lösung dar. Auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück soll in dieser innerstädtischen Lage unter Zugrundelegung der vorgelegten Konzeption eine effektive bauliche Ausnutzung unterstützt werden. Ein vollständiger oder überwiegender Verzicht auf vorhabenbedingt gemäß städtischer Stellplatzsatzung nachzuweisender Stellplätze ist im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit nicht darstellbar. Als Kompro-

miss soll bei Nachweis eines schlüssigen Mobilitätskonzepts sowie der Begrenzung der gewerblichen Einheiten auf die Zielgruppe der Studierenden zunächst auf eine Umsetzung der gewerblich ausgelösten Stellplätze verzichtet werden. Der tatsächliche Stellplatzbedarf ist über ein Monitoring nachzuhalten, diesbezügliche Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vollständige Umsetzung sollen weiterhin berücksichtigt werden.

Wesentliche Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter erfolgten zu Belangen des Immissionsschutzes (Gewerbe- und Verkehrslärm), zur verkehrlichen Erschließung, zu Belangen von Grünordnung, Klimaschutz/Klimaanpassung und Energieeffizienz sowie hinsichtlich notwendiger Maßnahmen zur Kampfmittelüberprüfung. Darüber hinaus wurden der Umgang mit anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die Berücksichtigung vorhandener Kanäle thematisiert. Vorgetragen wurden zudem Hinweise zur Wohnungsbauförderung und zur Stadtgestaltung. Die Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt wurden in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange in die Planunterlagen eingearbeitet.

Im Vordergrund der vorliegenden Planung stehen auf der planungsrechtlichen Ebene insbesondere die Belange des Lärmschutzes. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer im Plangebiet auch die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe zu berücksichtigen und einzubeziehen. Die schalltechnischen Anforderungen bilden somit den grundsätzlichen Entwicklungsrahmen. Um einen sachgerechten Immissionsschutz zu gewährleisten, sind Schallgutachten (Schalltechnische Gutachten Gewerbelärm und Verkehrslärm, Akus GmbH, Bielefeld 02.06.2020) eingeholt worden. Der Gutachter hat bestätigt, dass auf Grundlage eines in den Ermittlungen berücksichtigten Schallschutzkonzeptes auf der Vorhabenfläche angemessen mit den Lärmvorbelastungen umgegangen werden kann und im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der geplanten Wohnanlage für Studierende ohne Einschränkung der umliegenden Betriebe wurde nachgewiesen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung wurden unter Zugrundelegung der bisherigen Verfahrensergebnisse in Abwägung der verschiedenen fachlichen Belange als Entwurf ausgearbeitet.

zu 2./3.

Anhaltspunkte, die gegen eine Fortführung des Planverfahrens sprechen könnten, haben sich im Zuge des bisherigen Planverfahrens nicht ergeben. Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen. Die sich aus den beiden Schallgutachten ergebenden Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen werden vor der Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ soll daher mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Entwurfs-offenlage erfolgen.

zu 4.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet bisher als Teil einer gewerblichen Baufläche dargestellt, die sich über die Plangebietsgrenzen hinaus nach Norden, Osten und z. T. Südwesten fortsetzen. Im Süden schließen außerdem noch gemischte Bauflächen an. Die vorliegende Planung regelt vorhabenbezogen die Unterbringung von studentischem Wohnen mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen und weicht insofern von den FNP-Darstellungen ab. Dennoch ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Aufgrund der konkret geplanten Nutzungen, die nicht ausschließlich Wohnnutzungen darstellen, soll der FNP im Wege der Berichtigung mit Darstellung einer gemischten Baufläche angepasst werden (s. Anlage D).

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Das wesentliche Planungsziel liegt in der Schaffung von im Stadtgebiet dringend benötigtem Wohnraum für Studierende. Hierfür soll eine ehemals gewerblich genutzte innerstädtische Fläche im Bereich Sudbrackstraße/Mielestraße umgenutzt und neu geordnet werden. Die 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG als Vorhabenträgerin hat hierzu das Konzept einer Wohnanlage mit ca. 300 studentischen Appartements und bedarfsorientierten gewerblichen Nebenflächen, die den Studierenden zusätzliche Versorgungsangebote sowie weitere Gemeinschafts- und Arbeitsflächen ermöglichen, vorgelegt. Eine grundsätzliche schalltechnische Umsetzbarkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung umfassender Schallschutzanforderungen wurde bereits im Vorfeld der Planung bestätigt. Um das Planungsziel zu erreichen, soll daher für das konkret geplante Vorhaben das geltende Baurecht dahingehend angepasst werden, dass eine städtebaulich geordnete Folgenutzung unter Berücksichtigung der gewerblichen Nachbarschaft im Norden und Osten und der eher wohngeprägten Nachbarschaft im Süden gewährleistet werden kann. Eine Einschränkung der derzeit ausgeübten bzw. genehmigten gewerblichen Nutzungen sowie der ggf. noch vorhandene Entwicklungsspielräume ist unbedingt zu vermeiden. Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit seiner Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten soll mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (3a) BauGB eine konkret projektbezogene Festlegung der Planinhalte erfolgen.

Auf Basis der konkreten Projektplanung wird die Möglichkeit der Vorgabe der zulässigen Nutzungen auf sonstige Weise gemäß § 12 (3a) BauGB in Anspruch genommen. Auf dieser Basis wird eine „Wohnanlage für Studierende mit ergänzenden studierendenaffinen Nutzungen“ festgesetzt und weitergehend konkretisiert, dass dieses Gebiet der Unterbringung einer Wohnanlage für Studierende mit begleitenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie von gewerblichen Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem studentischen Wohnen und Arbeiten stehen, dient. Die zulässigen „Teilnutzungen“ werden darüber hinaus textlich konkret definiert. Das in der Vorhabenplanung berücksichtigte Plankonzept mit verdichteter Bebauung ohne Immissionsorte an den den gewerblichen Nutzungen zugewandten Fassadenseiten (geschlossener Riegel aus vier Hauptbaukörpern und verbindenden Zwischenelementen, i. W. viergeschossig, teilweise mit einer zurückgesetzten fünften Geschossebene), mit nach Süden geöffneten Innenhöfen und über die Vorhabenfläche verteilten Flächen für den ruhenden Rad- und Kfz-Verkehr bildet auch die Grundlage für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße, Baugrenzen etc., eine weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechenden Ansichten und dem verbindlichen Lageplan.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus gemäß § 12 (4) BauGB einzelne angrenzende Flächen einbezogen. Ziel ist es, unter Berücksichtigung des realisierten Bestands eine mit der bestehenden Nachbarschaft und dem geplanten Vorhaben verträgliche Nutzung zu regeln. Im Südosten werden vor diesem Hintergrund die dort ansässigen Vereine und der Falkendom über eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kinder-, Jugend- und Beratungszentrum gesichert. Im Südwesten wird ein vorhandener Garten mit der Festsetzung einer entsprechenden privaten Grünfläche berücksichtigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

- Plankonzeption Vorentwurf
- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Stand: Entwurf; Juni 2020

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

- Nutzungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Entwurf; Juni 2020

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

- Begründung

Stand: Entwurf; Juni 2020

D**Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2020 „Studierendenwohnen südlich Mielestraße“)**

Stand: Entwurf; Juni 2020