Anlage 3

Begründung zur Aufhebung der städtebaulichen Sanierungssatzungen (Abschlussbericht Teil I)

Stadt Bielefeld
Städtebauliche Sanierung

www.bielefeld.de/planen

Städtebauliche Sanierungsgebiete

Teil I – Vorbereitende Untersuchung zur Aufhebung der Sanierungssatzungen



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Stadt Bielefeld
Bauamt

Technisches Rathaus
August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld
www.bielefeld.de

Ansprechpartner*innen

Sven Dodenhoff
Björn Wehmeier
Nina Küpers

Auftragnehmer

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

Bovermannstraße 8
44141 Dortmund
0231–952083–0
www.plan-lokal.de

In Kooperation mit

FORUM
www.forum-bremen.info

Erste Schlachtpforte 1
28195 Bremen
0421–696777–0
www.forum-bremen.info

Autor*innen

Alfred Körbel
Olaf Kasper
Mareike Fetzner
Lea Wember

Stand

September 2021



INHALT

1 AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG 4

2 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG AUFHEBUNGSVERFAHREN SANIERUNGSSATZUNGEN 6

Sanierungsgebiet 1 – Altstadt 9

Sanierungsgebiet 2 – Bahnhofstraße 21

Sanierungsgebiet 3 – Hauptbahnhof 31

Sanierungsgebiet 4 – Heepen Ortskern 41

Sanierungsgebiet 5 – Ravensberger Park 51

Sanierungsgebiet 6 – Ravensberger Spinnerei 61

Sanierungsgebiet 7 – Sennestadt 73

Sanierungsgebiet 8 – Südliche Innenstadt 83

3 ÜBERSICHT VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG AUFHEBUNGSVERFAHREN 92

4 RESÜMEE UND AUSBLICK 93

QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS 94

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Zur Behebung städtebaulicher Missstände legte die Stadt Bielefeld seit den frühen 1970er-Jahren zahlreiche städtebauliche Sanierungsgebiete fest. Für einige dieser Sanierungsgebiete fehlt es derzeit an einer Evaluierung der Ergebnisse bzw. Erfolge der in den Satzungen definierten Sanierungsziele. Entsprechend der Neuregelung des § 235 Abs. 4 BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31.12.2021 aufzuheben. Diese Regelung betrifft 8 der 9 Sanierungssatzungen der Stadt Bielefeld (ausgenommen ist das Gebiet „Sperberstraße", am 05.03.2020 als Satzung beschlossen). Vor einer förmlichen Aufhebung der Sanierungssatzungen sollen im Rahmen dieser Studie der Umsetzungsstand und die Zielerreichung überprüft werden. Hierdurch soll der formale Abschluss der einzelnen Verfahren eingeleitet werden.

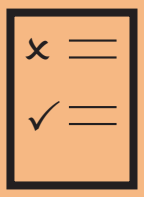
Neben den laufenden Sanierungsverfahren und Stadterneuerungsmaßnahmen verfolgt die Stadt Bielefeld im Rahmen eines städtebaulichen Monitorings die Entwicklung in sogenannten „Beobachtungsgebieten". Auf diese Weise soll ein zukünftiger städtebaulicher Handlungsbedarf frühzeitig erkannt und entsprechende Schritte eingeleitet werden. Die Aktualisierung dieses städtebaulichen Monitorings stellt die zweite wesentliche Aufgabe dieser Studie dar.

Der vorliegende erste Teil der Untersuchung zu den städtebaulichen Sanierungszielen widmet sich der Aufhebung der Sanierungssatzungen für die bestehenden Sanierungsgebiete in Bielefeld („vorbereitende Untersuchung zur Aufhebung der Sanierungssatzungen"). Die Untersuchung der Beobachtungsgebiete erfolgt in einem zweiten Teil („Perspektivbetrachtung zukünftiger Stadterneuerungsgebiete"). Beide Bausteine wurden von jeweils einer Beteiligungsphase begleitet (Ämterbeteiligung und fachbereichsinterner Perspektivenworkshop), in der aktuelle Informationen von den örtlichen Fachämtern zur Qualifizierung der vorgenommenen Gesamteinschätzung eingeholt wurden.

PLANUNGSBAUSTEINE



Analyse – Status Quo



Vorbereitende Untersuchung Aufhebungsverfahren



Handlungsempfehlungen und Perspektivbetrachtung



Abschlussbericht

Teil 1: VU Aufhebungsverfahren Sanierungssatzungen

Teil 2: Handlungsempfehlungen und Perspektivbetrachtung

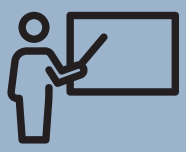
KOMMUNIKATIONSBAUSTEINE



Ämterbeteiligung



fachbereichsinterner Perspektivenworkshop



Abschlusspräsentation

ZEITSCHIENE

Auftakt
Januar 2021

ANALYSE

März 2021
BEWERTUNG

Juni 2021
PERSPEKTIVEN

Dokumentation & Abschluss
Mitte/Herbst 2021

Projektablauf

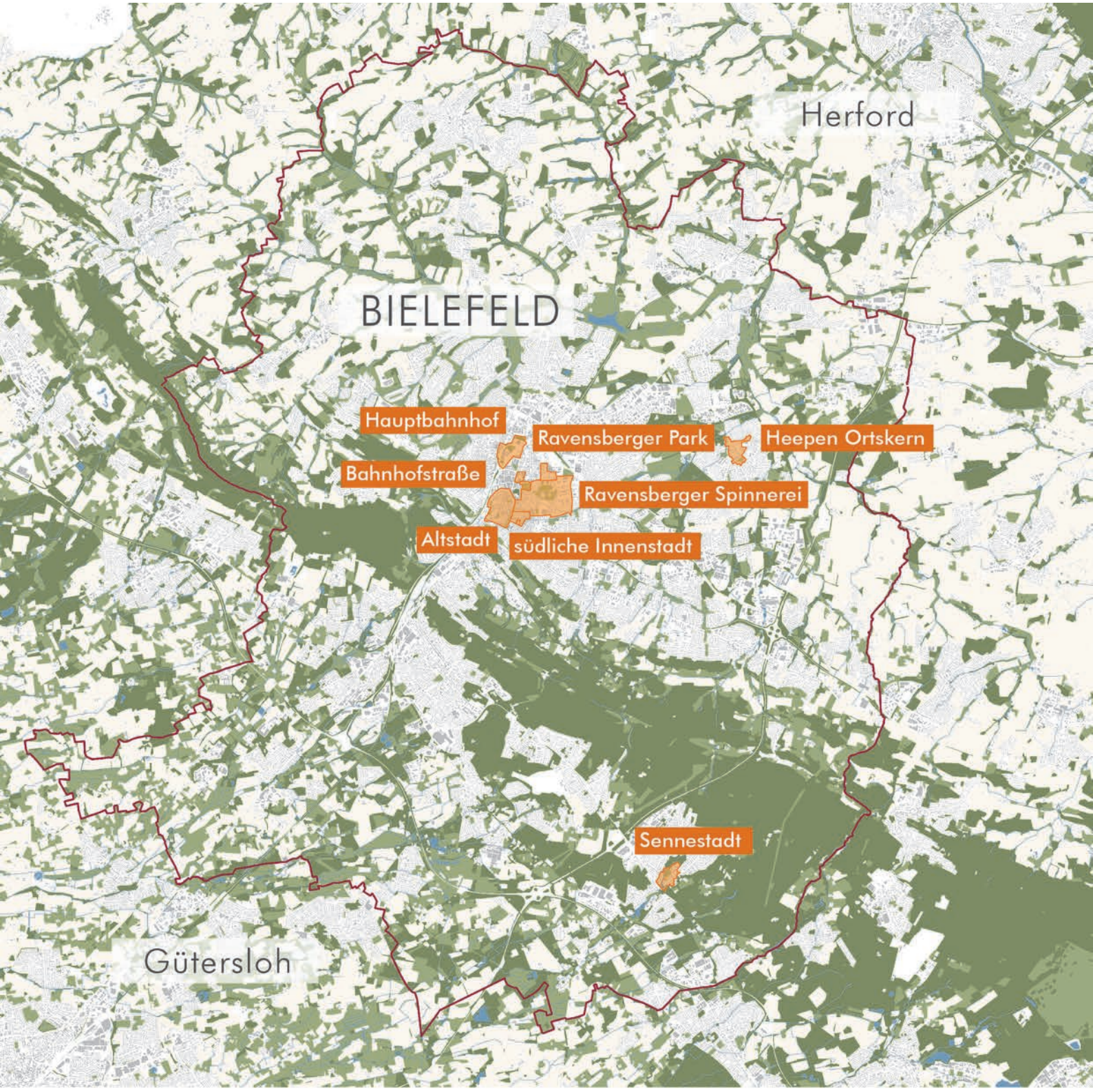
2 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG AUFHEBUNGSVERFAHREN SANIERUNGSSATZUNGEN

Den ersten Teil der vorliegenden Studie bildet die vorbereitende Untersuchung zur Aufhebung der Sanierungssatzungen. Ziel ist es zu untersuchen, ob die in den Satzungen seinerzeit definierten Ziele zwischenzeitlich erreicht werden konnten.

Im ersten Schritt wurden hierzu die Sanierungsziele gebietsbezogen in Steckbriefen erfasst. Neben einer kurzen Übersicht zu den einzelnen Sanierungsgebieten wurden die in den Satzungen definierten Sanierungsziele dargestellt und hinsichtlich ihres Umsetzungsgrades untersucht. Die im Zuge der vorbereitenden Untersuchung zum Aufhebungsverfahren der Sanierungssatzungen erstellten Steckbriefe bilden die Grundlage für die Bewertung des Sanierungsfortschritts.

Für einige der Sanierungsgebiete lagen bereits Abschlussberichte vor, deren Aussagen zum Umsetzungsstand übernommen werden konnten. Für Sanierungsziele, die in konkreten Einzelmaßnahmen bestehen, konnte die Zielerreichung vergleichsweise einfach festgestellt werden (umgesetzt – nicht umgesetzt). Insbesondere bei qualitativen Zielaussagen, die nicht unmittelbar ablesbar oder bei denen graduelle Einschätzungen erforderlich sind, war zur Bewertung der Zielerreichung die Expertise der Fachverwaltung vor Ort gefragt. So wurden die städtischen Verkehrs-, Umwelt- und Baubereiche in die Evaluierung mit einbezogen. In der Darstellung wurden umgesetzte Ziele mit einem grünen Haken und offener Handlungsbedarf mit einem roten Kreuz gekennzeichnet.

Die Ergebnisse der Evaluierung (eigene Recherche und Ämterbeteiligung) wurden abschließend in einer „zusammenfassenden Empfehlung" zusammengeführt. Für Sanierungsgebiete, bei denen die Sanierungsziele erreicht wurden, kann die formelle Aufhebung der Sanierungssatzungen eingeleitet werden. Falls in den betrachteten Gebieten nach Aufhebung der Sanierungssatzung eine weitergehende Untersuchung aufgrund eines sich zwischenzeitlich neu ergebenden Handlungsbedarfs sinnvoll erscheint, werden diese im Rahmen des nächsten Arbeitsschritts erneut betrachtet (vgl. Teil II des Abschlussberichts – „Perspektivbetrachtung zukünftiger Stadterneuerungsgebiete").



Übersicht Sanierungsgebiete Bielefeld

Sanierungsgebiet 1

Altstadt



SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT

Bei der „Altstadt" handelt es sich um das jüngste der hier betrachteten Sanierungsgebiete. Der sich abzeichnende Strukturwandel im Einzelhandel mit drohenden Funktionsverlusten in den Zentren war Anlass, mit dieser Sanierungsmaßnahme Einzelhandel, Gastronomie, aber auch Wohnen in der Bielefelder Altstadt zu stärken.

Neben planungsrechtlichen Maßnahmen (Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten und Ermöglichen von Nutzungsausweitungen, Ausschluss von Vergnügungsstätten) und der baulichen Ergänzung von Nutzungsbausteinen (z. B. Park- und Geschäftshaus „Die Welle") zählte insbesondere auch die Attraktivierung der öffentlichen und halböffentlichen Räume in der Altstadt (Fußgängerzone, Passagen, Plätze, Grünanlagen) zu den zentralen Zielen dieser Sanierungsmaßnahme.

In Kooperation mit den privaten Immobilieneigentümern sollten auch die historische Bausubstanz erhalten sowie private Hof- und Grünflächen gestaltet werden, um so zugleich das Stadtbild wie auch den Wohnstandort positiv zu entwickeln.



Sanierungsgebiet Altstadt

Kenndaten

Titel	Altstadt
Größe	45 ha
Ratsbeschluss	26.04.2001
Satzung	07.06.2001
Rechtskraft	11.06.2001
Verfahren	Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Genehmigungspflicht gem. § 144 Absatz 2 BauGB werden ausgeschlossen.
Teilaufhebung	Keine
Fristen	Keine Frist zur Durchführung der Sanierung gem. § 162 i.V.m. § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt.

Sanierungsziele

Anpassung der Bebauungspläne an die Ziele der Sanierungsmaßnahme	✓	Die Bebauungspläne wurden anlassbezogen dort angepasst, wo größere bauliche Maßnahmen i.S. der Sanierungsziele notwendig waren. Relevante Bebauungsplanänderungen wurden durchgeführt.
Einzelhandel		
Erhalt und Stärkung des vorhandenen Gastronomieschwerpunkts rund um den Klosterplatz/Mauerstraße	✓	Die Gastronomie hat sich in der Altstadt in den letzten Jahren sehr gut entwickelt. Insbesondere im Bereich der Straße „Gehrenberg" hat sich ein neuer funktionaler Schwerpunkt der Gastronomie herausgebildet. Dafür hat der Stadtraum rund um den Klosterplatz an Attraktivität für gastronomische Nutzungen verloren. Hier konnte das Sanierungsziel nur bedingt erreicht werden.

Integration des Baublocks Goldstraße/Güsenstraße in den Bereich der Fußgängerstraße Niedern-/Oberntorwall	✓	Die Nutzungsstruktur im Baublock hat sich zu einer sinnvollen Ergänzung der Fußgängerzone in der Altstadt entwickelt. Bauliche Investitionen in den Gebäudebestand haben zu einer gestalterischen Aufwertung geführt. U. a. wurde das Gebäude Güsenstraße 16 neu errichtet. Die aktuell laufende Sanierung der Klosterplatzpassage und die Einrichtung einer Markthalle wird diesen Bereich weiter aufwerten. Dies wird durch den Verkehrsversuch im Projekt „altstadt. raum" unterstützt.
Städtebauliche Aufwertung des Parkplatzes Welle durch eine neue Bebauung und Nutzung (kerngebietstypische Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Freizeit, Dienstleistung, Kultur und alternativ in den Obergeschossen Büros und Wohnungen)	✓	Durch die Fertigstellung des Geschäfts- und Parkhauses Welle im Jahr 2003 und die verbesserte Anbindung des Stadtraumes durch die Neugestaltung der Fußgängerzone wurde das Sanierungsziel erreicht. Die archäologischen Ausgrabungen wurden dokumentiert und im Gebäude und von der Straße aus sichtbar gemacht.
Erhalt und Weiterentwicklung der gemischten Nutzungsstrukturen im Bereich südlich des Straßenzuges Waldhof/Am Bach. Ziel ist eine Schwerpunktbildung im Kulturbereich für entsprechend vorgeprägte Teile des Gebietes.	✓	Der Bereich südlich der Straße Am Bach/Waldhof hat eine positive Entwicklung in den Nutzungsstrukturen genommen. Insbesondere das Quartier „Neustädter Straße/ Breite Straße" bietet heute viele attraktive, kleinteilige Einzelhandelsangebote. Die Wohnnutzungen konnten u. a. durch die Nachnutzung des ehem. Bunkers an der Neustädter Straße für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen aufgewertet werden.
Neuerschließung von Flächenpotenzialen durch Entkernung und ggf. Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in verschiedenen Baublockinnenbereichen. Ziel ist die Stärkung der Einzelhandelsstruktur.	✗	Das Sanierungsziel wurde nur in Teilen erreicht. In den Innenhöfen haben Veränderungen stattgefunden. Diese haben aber nicht zu einer wesentlichen Aufwertung der Blockinnenbereiche beigetragen.

Fußgängerzone: Neugestaltung des Raumes der Fußgängerzone (neue Bodenbeläge, Einbau gestalterisch hochwertiger Elemente (Bänke, Papierkörbe etc.) und Lichtgestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität), auch für die übrigen von Fußgängern nutzbaren öffentlichen Flächen. Erhöhung der Fußgängerfrequenz (Straßencafés, Märkte, Straßentheater, Musik und sonstige Events)	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht; die Fußgängerzone wurde neugestaltet. Neben einer Neupflasterung wurde eine neue Beleuchtung und Stadtmöblierung realisiert.
Die verschiedenen Passagen im Sanierungsgebiet sollen zur Schaffung von Rundläufen aufgewertet und besser in die Laufwege eingebunden werden.	✗	Die Sanierungsziele wurden nur teilweise erreicht. Das „Forum" unterhalb des Jahnplatzes, das „Altstadtkarree" und die Passage zwischen Ritterstraße und Oberntorwall haben strukturelle Probleme und sind durch Leerstände und Attraktivitätsverluste geprägt. Dazu beigetragen hat aktuell auch die Pandemielage in den letzten Monaten. Die Klosterpassage wird zu einer Markthalle „Harms Markt" umgebaut und wird zu einer Stärkung des Teilraumes beitragen.
Fortführung Citymanagement, Ausbau der Kooperation mit den privaten Eigentümern zur Umsetzung der Sanierungsziele	✓	Aufgaben des Citymanagements wurden in den letzten Jahren laufend in der Innenstadt durchgeführt. Mit Beschluss des Rates im Dezember 2020 wurden die Aufgaben des Citymanagements neu strukturiert und ein neues city.team mit der WEGE, Bielefeld Marketing und dem Bauamt gegründet.
Städtische Mobilität		
Stärkung der ÖPNV-Anbindung	✓	Durch die Neuordnung und -gestaltung des Jahnplatzes wird auch die Anbindung der Altstadt an die Systeme des ÖPNV gestärkt.
Aufwertung des Parkhauses an der Ritterstraße (Umnutzung Erdgeschosszone, Errichtung einer Passage zwischen Mauerstraße und Ritterstraße)	✗	Das Sanierungsziel konnte bisher nicht erreicht werden. Die private Maßnahme wurde durch den Eigentümer bisher nicht umgesetzt. Eine Aufwertung wäre weiterhin sinnvoll.

Wohnen/Wohnumfeld		
Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes aus dem Jahr 1991. Ausschluss von Vergnügungsstätten (Bereich für südlich der Straßen Waldhof/Am Bach gelegenen Gebietsteil mit Ausnahme der Bebauung am Siekerwall), in den anderen Gebietsteilen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nur durch Ausnahmen	✓	Im relevanten Stadtraum sind keine Vergnügungsstätten entstanden. Die Sanierungsziele wurden erreicht.
Schließung von Baulücken und Aufstockung eingeschossiger Gebäude zur Verbesserung des Straßenbildes (u. a. zwischen Am Bach 2 und Niederwall 54, zwischen Klasingstraße 19 und Klasingstraße 23)	✗	Es bestehen weiterhin Baulücken in der Altstadt. Hier ist eine weitere Ansprache der Eigentümer*innen erforderlich. Die Baulücken sollten zur Aufwertung der Innenstadt genutzt werden. Hier sind neue Nutzungen denkbar, ggf. auch grünordnerische und stadtklimatische Maßnahmen.
Erhalt von Denkmälern sowie erhaltenswerten Gebäuden, Fassaden und Straßenensemble durch Entwicklung einer Gestaltungssatzung mit positiven Gestaltungsregelungen für das Sanierungsgebiet	✓	Für den Bereich der Altstadt wurde eine Erhaltungssatzung mit Gestaltungsregeln (22.05.1994) beschlossen. Sie dient dem Erhalt von Gebäuden und Fassaden. Für den Stadtraum rund um die Straße „Gehrenberg“ wird aktuell eine Gestaltungssatzung entwickelt.
Öffentlicher Raum		
Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger über die Alfred-Bozi-Straße/ Oberntorwall im Bereich der Friedenstraße und Redesign der Möblierung des Jahnplatzes	✓	Im Zuge des aktuell laufenden Umbaus des Jahnplatzes werden auch die Querungssituationen verbessert. Die Möblierung wurde erneuert. Mit der Aufwertung des Jahnplatzes wird auch die Verbindungsfunktion des Stadtraumes zwischen Bahnhofsstraße und Altstadt gestärkt.
Grünflächen		

Ziel der Sanierungsplanung ist es, die vorhanden Grünpotenziale im Hinblick auf seine ökologischen, stadtklimatischen und sozialen Funktionen zu erhalten, zu ergänzen und zu stärken. Die Vernetzung in Richtung Teutoburger Wald ist zu beachten. Private Begrünungsmaßnahmen sollen ergänzend durchgeführt werden. Im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes soll die verrohrte Lutter offengelegt und eine neue Wegeführung geschaffen werden.	✓	Im „Park der Menschenrechte" wurde die Lutter offengelegt. Die Parkanlage wurde neu gestaltet und eine neue Fußwegverbindung im Bereich der 55er-Kaserne geschaffen.











Umgestaltung der Fußgängerzone (oben), Altbauten in der Bielefelder Altstadt (Mitte) und Offenlegung der Lutter (unten)

Gesamtübersicht Umsetzungsgrad Sanierungsziele



Übergreifende Maßnahmen

Anpassung der Bebauungspläne an die Ziele der Sanierungsmaßnahme

Wohnen / Wohnumfeld

Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts

Erhalt von Denkmälern und erhaltenswerten Gebäuden (Beschluss Erhaltungssatzung mit Gestaltungsregeln)

Einzelhandel

Fortführung des Citymanagements

Zusammenfassende Empfehlung

Seit der Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt" im Jahr 2001 konnten die in der Sanierungssatzung definierten Sanierungsziele in den Themenfeldern Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Grünflächen sowie Gestaltung und Denkmalschutz erfolgreich umgesetzt werden. Der Erfolg der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen kann u. a. durch die Umgestaltung der Fußgängerzone zu einem modernen und repräsentativen Raum mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität belegt werden. Darüber hinaus wurde 2004 durch die Freilegung der Lutter in der Grünfläche am Waldhof ein weiteres Ziel der Sanierungssatzung umgesetzt. Ein weiterer Sanierungserfolg ist an der Errichtung des Park- und Geschäftshauses „Welle" zusammen mit der Dokumentation und der öffentlichen Darstellung der archäologischen Ausgrabungen (Bodendenkmal mit Mauerresten und Ausgrabungsgegenständen) ablesbar. Es wurden somit die zentralen Ziele der Sanierungssatzung umgesetzt und aus diesen Gründen die **Aufhebung der bestehenden Sanierungssatzung „Altstadt" empfohlen**.

Das Gebiet der Altstadt übernimmt neben Versorgungsfunktionen vielfältige Aufgaben im Bereich Wohnen, Dienstleistung und Naherholung, z. B. durch öffentliche Plätze und Grünflächen, und ist somit vielfältigen Ansprüchen und einem ständigen Wandel unterlegen. Da die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bereits 20 Jahre zurückliegen zeichnen sich für den Bereich der Altstadt zunehmend neue Handlungsaufgaben in den Themenfeldern Klimawandel, Mobilitätswende oder auch die Folgenbekämpfung der Corona-Pandemie ab. Aktuelle, wie auch zukünftige Handlungsfelder, stellt in erster Linie der Funktionswandel der Innenstadt durch ein verändertes Einkaufsverhalten verbunden mit der Frage nach (Nach-)Nutzungen von Einzelhandelsstandorten, dar. Neben und zum Teil auch bedingt durch den Funktionswandel der Innenstadt sind es u. a. verkehrliche Aspekte oder die Gestaltung des öffentlichen Raumes, bei denen sich Handlungsbedarfe aber auch Potenziale zeigen. Hier ist u. a. die Gestaltung des Klosterplatzes zu nennen, welcher sich heute als mindergenutzter Platz mit geringer Aufenthaltsqualität darstellt.

Aus diesem Grund wird das Gebiet Altstadt im Rahmen der nachfolgenden **Perspektivbetrachtung** (Teil II) vor dem Hintergrund der aktuellen und zukünftigen Handlungsbedarfe näher analysiert und eine Handlungsempfehlung zur weiteren Vorgehensweise im Sinne des besonderen Städtebaurechts gegeben. Dabei sind insbesondere aktuelle Entwicklungen wie das Projekt „altstadt.raum", welches durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen (autofreie Altstadt/ Möblierung und Angebote zur Freizeitgestaltung) versucht, die Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Bielefelder Altstadt zu erhöhen, in die Betrachtungen einzubeziehen. Die Entwicklung der Innenstadt soll zukünftig durch einen interdisziplinären und strategisch ausgerichteten Prozess und den Aufbau eines Citymanagements gesteuert werden.

Empfehlung:

☑ Aufhebung Sanierungssatzung

☑ Perspektivbetrachtung

Bislang identifizierter neuer Handlungsbedarf:

- Cityentwicklung/Corona-Folgen (Funktionswandel der Innenstädte) → Frage der (Nach-)Nutzung von Einzelhandelsstandorten
- Nutzung Spezialimmobilien/Passagen und große Einzelhandelsimmobilien
- Gestaltung des öffentlichen Raums (z.B. Klosterplatz)
- Verkehrliche Aspekte (z.B. autofreie Innenstadt gem. Projekt „altstadt.raum")
- Verbesserung der Bausubstanz, insbesondere von stadtbildprägenden Gebäuden und privaten Schlüsselimmobilien
- Verbesserung der Klimaresilienz u.a. durch Begrünung und Starkregenmanagement

Sanierungsgebiet 2
Bahnhofstraße



SANIERUNGSGEBIET BAHNHOFSTRASSE

Unmittelbar nördlich an das Sanierungsgebiet Altstadt angrenzend handelt es sich beim Quartier „Bahnhofstraße" um eine neuzeitliche Stadterweiterung, die – wie auch die Altstadt – zentrale Innenstadtfunktionen übernimmt. Anders als die kleinteilig strukturierte Altstadt ist das Quartier Bahnhofsstraße durch großflächige Einzelhandels-/Kaufhausimmobilien geprägt. Hier zeichnete sich bereits in den frühen 1990er-Jahren ein Handlungsbedarf ab.

Die grundlegenden Ziele, die 1992 zum Satzungsbeschluss des Sanierungsgebietes führten, sind dabei mit denen der Altstadt vergleichbar: die Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels- und Gastronomiestandortes durch planungsrechtliche Maßnahmen, die bauliche Ergänzung von Nutzungsbausteinen (Stadtbibliothek, zentrales Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Hotel) und die Attraktivierung der Fußgängerzone.

Für den Bereich westlich der Herforder Straße wurde die Sanierungssatzung nach durchgeführter Sanierung bereits im Jahr 2012 aufgehoben.



Sanierungsgebiet Bahnhofstraße inkl. Teilaufhebung (gestrichelt)

Kenndaten

Titel	Bahnhofstraße
Größe	13,5 ha, Teilgebiet ca. 4 ha
Ratsbeschluss	25.06.1992
Satzung	24.11.1992
Rechtskraft	03.12.1992
Verfahren	Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Genehmigungspflicht gem. § 144 Absatz 2 BauGB werden ausgeschlossen.
Teilaufhebung	Für den Bereich westlich der Herforder Straße. Ratsbeschluss: 10.05.2012 Satzung: 04.07.2012 Bekanntmachung: 04.07.2012
Fristen	Keine Frist zur Durchführung der Sanierung gem. § 162 i.V.m. § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt.

Sanierungsziele

Teilgebiet westlich der Herforder Straße		
Öffentlicher Raum		
Verbesserung des Erscheinungsbildes des öffentlichen Raumes (insbesondere Bahnhofstraße und Nebenstraßen)	✓	Im Zuge der Neugestaltung der Bahnhofstraße wurde das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums in diesem Bereich sowie den angrenzenden Straßenzügen deutlich verbessert.
Einzelhandel		
Erhaltung und Stärkung der Funktion als zentraler Einkaufsbereich	✓	Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld (2019) erfüllt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, zu dem auch das Teilgebiet westlich der Herforder Straße zählt, mit seinem umfangreichen Einzelhandelsangebot auch weiterhin seine Versorgungsfunktion als zentraler Versorgungsbereich, Typ A.

Stärkung der Aufenthaltsqualität auch nach Geschäftsschluss durch Erhalt bestehender Wohnungen, Ansiedlung qualitätsvoller kultureller und gastronomischer Einrichtungen, Verzicht auf Spielhallen und Betriebe der Sexdarbietung	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht. U. a. durch die Neugestaltung der Bahnhofstraße wurde die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Neben dem Erhalt der Wohnnutzung konnten sich hier neue kulturelle und gastronomische Einrichtungen ansiedeln, es sind keine neuen Vergnügungsstätten entstanden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist weitergehend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge von Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.
Etablierung einer Einkaufszone mit ortsbezogener Identität in der Bahnhofstraße (Gestaltung der Gebäude, Fassaden und Reklame sowie Belag und Möblierung einschließlich Begrünung des öffentlichen Raumes)	✓	Im Zuge der Neugestaltung der Bahnhofstraße wurde die Pflasterung erneuert und eine neue Möblierung realisiert. Darüber hinaus erfolgten neue Baumpflanzungen sowie die Sanierung von Gebäudefassaden und eine an die jeweiligen Gebäude angepasste Gestaltung von Werbeanlagen.
Teilgebiet östlich der Herforder Straße		
Einzelhandel		
Revitalisierung als City-Erweiterungsgebiet mit diversen Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser, Wochenmarkt, Deutsche Post)	✓	Das zentrale Sanierungsziel der Innenstadtrevitalisierung und City-Erweiterung konnte umgesetzt werden. Die städtebaulichen Entwicklungen am Neumarkt waren wesentliche Maßnahmen der Innenstadtrevitalisierung. Der Wochenmarkt findet auf dem Kesselbrink statt, die Filiale der Deutsche Post befindet sich auf dem sanierten Neumarkt. Zudem erfolgte eine Erweiterung der Innenstadt mit unterschiedlichen Nutzungen (Stadtbibliothek, zentrales Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Hotel).

Städtische Mobilität		
Ruhender Verkehr in Tiefgaragen	✓	Der ruhende Verkehr kann in der Tiefgarage Willy-Brandt-Platz untergebracht werden.



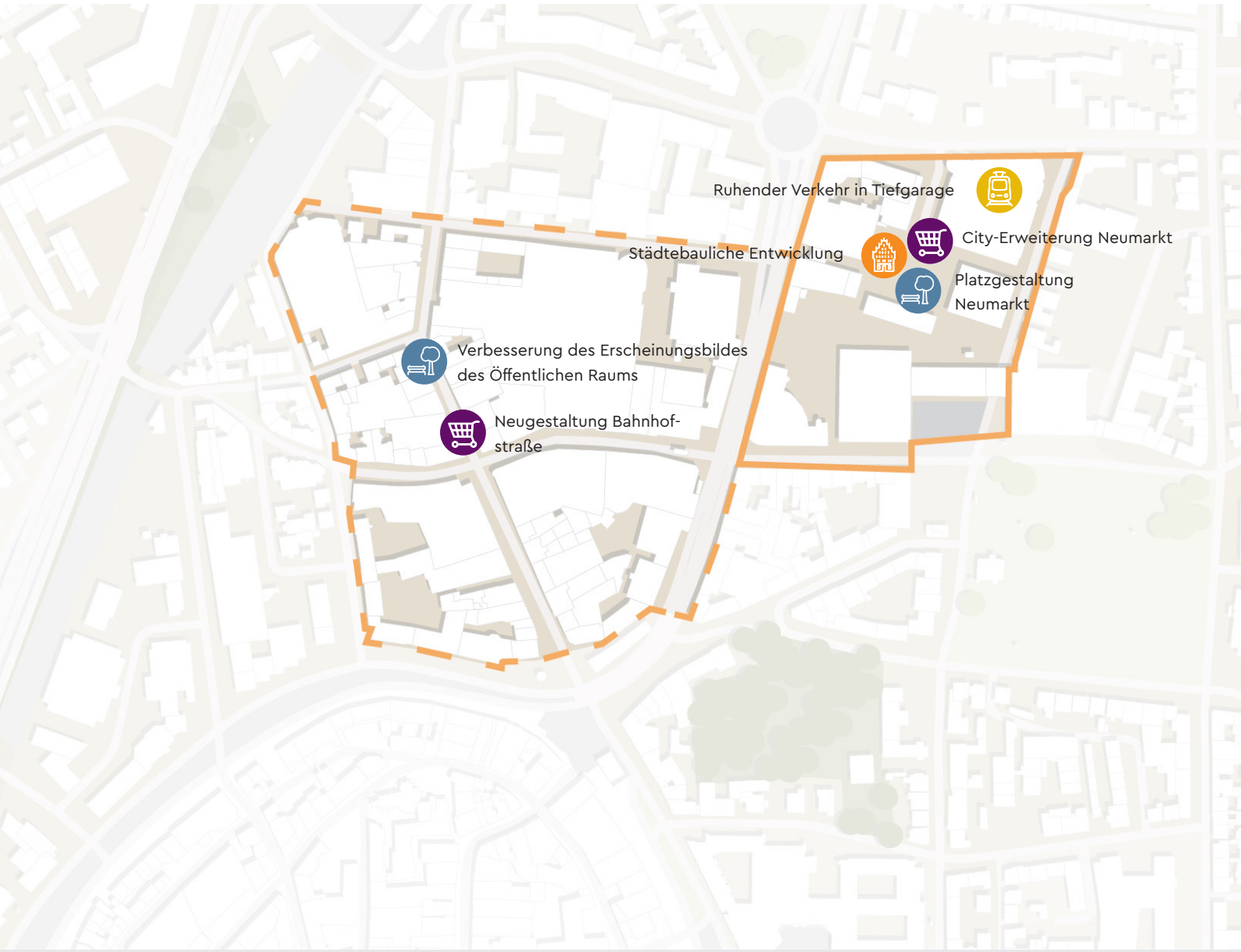






Umgestaltung der Fußgängerzone (oben links) und des Neumarkts

Gesamtübersicht Umsetzungsgrad Sanierungsziele



Übergreifende Maßnahmen

Wohnen / Wohnumfeld

Erhalt bestehender Wohnungen

Neunutzung Wohn- und Geschäftshäuser

Einzelhandel

Erhaltung und Stärkung Funktion als zentraler Einkaufsbereich

Stärkung der Aufenthaltsqualität auch nach Geschäftsschluss

Revitalisierung als City-Erweiterungsgebiet

Zusammenfassende Empfehlung

Das nördlich der Bielefelder Altstadt gelegene Gebiet „Bahnhofstraße" wurde in den frühen 1990er-Jahren als Sanierungsgebiet beschlossen. Im Jahr 2012 konnte die Sanierungssatzung für den Bereich westlich der Herforder Straße aufgehoben werden, da hier die Sanierungsziele durch die Aufwertung der Fußgängerzone bereits vollständig umgesetzt wurden. Der sanierungsrechtliche Handlungsbedarf für den östlich angrenzenden Bereich bestand indes weiterhin fort. Inzwischen konnten auch hier die in der Satzung definierten Sanierungsziele erreicht werden.

Wie auch das Sanierungsgebiet „Altstadt" übernimmt das Quartier „Bahnhofstraße" zentrale Innenstadtfunktionen. Um den vielfältigen Nutzungsansprüchen weiterhin gerecht werden zu können, standen hier insbesondere die Erweiterung des Innenstadtbereichs und die Erhaltung und Ergänzung von Wohn-, Einzelhandels- und gastronomischen Nutzungen im Vordergrund. Auch im Bereich östlich der Herforder Straße wurden inzwischen zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, die zu einer Aufwertung des innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereichs führten. Insbesondere durch die städtebauliche Entwicklung des Neumarktes mit der Ergänzung unterschiedlicher Nutzungen (Stadtbibliothek, zentrales Wohnen, Hotel, Gastronomie, Dienstleistungen) konnten hier grundlegende Sanierungserfolge erzielt werden.

Im Sinne der Innenstadtrevitalisierung wird zudem das nach dem Auszug der Deutschen Telekom leer stehende Telekom-Gebäude am Kesselbrink saniert, um dieses einer neuen Nutzung zuführen zu können. Dem Ziel, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen zu organisieren, wurde durch den Neubau einer Tiefgarage am Willy-Brandt-Platz entsprochen. Da die wesentlichen Sanierungsziele inzwischen auch im Bereich östlich der Herforder Straße umgesetzt werden konnten, wird die **Aufhebung der bestehenden Sanierungssatzung „Bahnhofstraße" empfohlen**.

Die Sanierungsziele im Bereich der Bahnhofstraße wurden bereits im Jahr 1992 festgelegt, sodass das Gebiet – ebenso wie die Altstadt – einer erneuten Betrachtung unterzogen werden sollte. Insbesondere die Nutzung von Spezialimmobilien, Passagen und großen Einzelhandelsimmobilien sowie der Funktionswandel der Innenstadt als Folge der Corona-Pandemie sind zentrale Aufgabenstellungen, die sich bereits jetzt erkennbar abzeichnen. Darüber hinaus sind die Gestaltung des öffentlichen Raums – auch in den Randbereichen – sowie verkehrliche Aspekte und der Zustand der Bausubstanz in den Blick zu nehmen.

Der sich für den Bereich „Bahnhofstraße" neu ergebende Handlungsbedarf soll im Zuge der **Perspektivbetrachtung** (Teil II) hinsichtlich aktueller und zukünftig zu erwartender Entwicklungen im Bereich der Bahnhofstraße erneut betrachtet werden. Auf Grundlage der Ergebnisse werden daraufhin Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen in Bezug auf das besondere Städtebaurecht gegeben (der Bereich der Bahnhofstraße liegt im Stadtumbaugebiet „nördlicher Innenstadtrand"). Die Entwicklung der Innenstadt soll zukünftig durch einen interdisziplinären und strategisch ausgerichteten Prozess und den Aufbau eines Citymanagements gesteuert werden.

Empfehlung:

☑ Aufhebung Sanierungssatzung

☑ Perspektivbetrachtung

Bislang identifizierter neuer Handlungsbedarf:

- Cityentwicklung/Corona-Folgen (Funktionswandel der Innenstädte) → Frage der (Nach-)Nutzung von Einzelhandelsstandorten
- Gestaltung des öffentlichen Raums (Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Klimaresilienz u.a. durch Begrünung)
- Nutzung Spezialimmobilien/Passagen und große Einzelhandelsimmobilien
- Verkehrliche Aspekte (Förderung der Mobilität im Umweltverbund)
- Verbesserung der Bausubstanz insbesondere von stadtbildprägenden Gebäuden und privaten Schlüsselimmobilien

Sanierungsgebiet 3
Hauptbahnhof



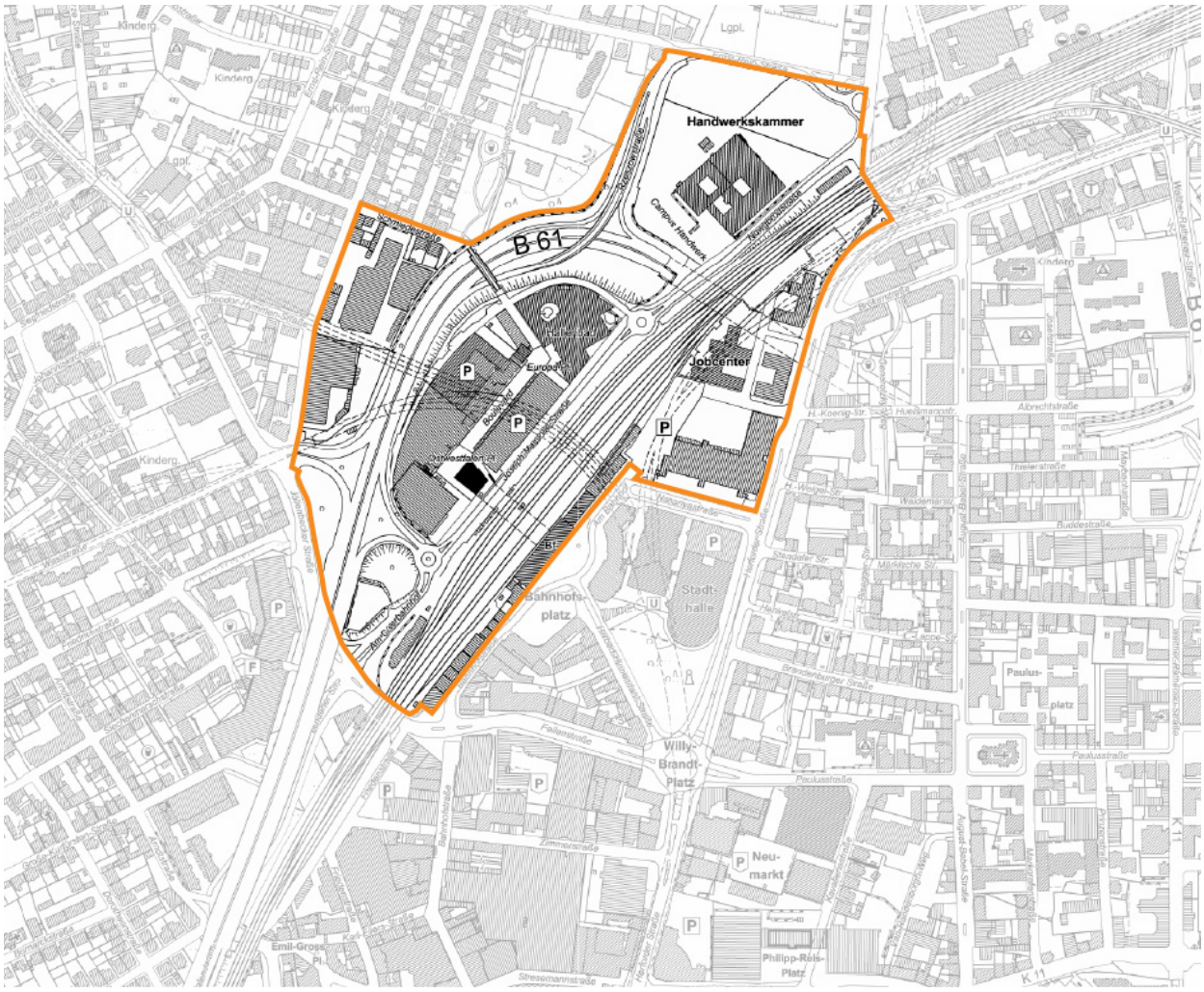
SANIERUNGSGEBIET HAUPTBAHNHOF

Das Quartier „Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt" ist das älteste der hier betrachteten Sanierungsgebiete und zugleich das einzige, das im Vollverfahren durchgeführt wurde. Es liegt unweit nördlich des Gebiets „Bahnhofstraße" und erfüllt gemeinsam mit diesem und der Altstadt wichtige Innenstadtfunktionen.

Wie auch beim Quartier Bahnhofstraße handelt es sich beim Bahnhofsviertel um eine ursprünglich gründerzeitliche Stadterweiterung in Richtung der Mitte des 19. Jahrhunderts eröffneten Köln-Mindener-Eisenbahn und des dort gelegenen Bahnhofs. Die typischen städtebaulichen Missstände dieser Quartiere und verbliebene Kriegsschäden einerseits sowie das in den 1960er und -70er Jahren weitverbreitete Streben nach einer „modernen" (Verkehrs-)Infrastruktur waren wesentliche Anlässe und Ziele der 1972 beschlossenen Sanierungssatzung.

Der Stadtbahnausbau und der Anschluss des Hauptbahnhofes an das überörtliche Verkehrsnetz machten umfassende und flächengreifende Neuordnungsmaßnahmen erforderlich, denen eine zeitgemäße Neubebauung des Bahnhofsviertels folgen sollte.

Nach einer Teilaufhebung im Jahr 1999 unterliegt nur noch das engere Bahnhofsumfeld der Sanierungssatzung. Dieses ist teilweise Bestandteil des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand".



Sanierungsgebiet Hauptbahnhof

Kenndaten

Titel	Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt (Neues Bahnhofsviertel)
Größe	72 ha, nach Teilaufhebung 25,5 ha
Ratsbeschluss	24.05.1972
Satzung	28.06.1972
Rechtskraft	04.07.1972
Verfahren	Die Sanierung wird im Vollverfahren gem. § 142 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Teilaufhebung	Maßgeblich nur Neues Bahnhofsviertel Ratsbeschluss: 25.03.1998 Satzung: 23.07.1999 Rechtskraft: 27.07.1999
Fristen	Keine Frist zur Durchführung der Sanierung gem. § 162 i.V.m. § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt.

Übergeordnete Sanierungsziele

Substanzsanierung (Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und Strukturanierung (Beseitigung der Funktionsmängel)	✓	Das übergeordnete Sanierungsziel wurde erreicht. In Zusammenarbeit mit der LEG wurde das „Neue Bahnhofsviertel" realisiert.
Schaffung eines Oberzentrums mit etwa 1,5 Mio. Einwohnern	✓	Die Stadt Bielefeld übernimmt als Oberzentrum zentrale Versorgungsfunktionen für die gesamte Region.

Sanierungsziele

Städtische Mobilität		
Ausbau der vierspurigen Ostweststraße als Verlängerung der B66	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht. Alle vierspurigen Straßen werden im MIV-Konzept nach Notwendigkeit geprüft.
Errichtung eines Umsteigebahnhofs für die Stadtbahn und den Nahverkehr der Bundesbahn	✓	Östlich des Bahnhofsvorplatzes wurde die neue Stadtbahnhaltestelle „Hauptbahnhof" errichtet. Das Sanierungsziel wurde erreicht.

Errichtung eines Paketpostamtes/Briefpostamtes mit verbesserter Verkehrsanbindung	✓	Im südlichen Bereich des Hauptbahnhofs wurde eine Zentrale der Deutschen Post mit Anschluss an die B 61 und die Deutsche Bahn errichtet.
Anschluss des Bielefelder Hauptbahnhofs an das örtliche und überörtliche Straßennetz unter gleichzeitiger Vergrößerung des Bahnhofsvorplatzes und der Schaffung einer verbesserten Umsteigemöglichkeit zwischen der Bundesbahn und den anderen Nahverkehrsmitteln	✓	Das Sanierungsziel wurde bereits umgesetzt. Die Überlegungen zum Bahnhofsumfeld haben sich im Laufe der Zeit als neuer Handlungsbedarf herausgestellt. Das ursprüngliche Sanierungsziel wurde erreicht.
Einzelhandel		
Verlagerung von Gewerbe und größeren Industriebetrieben sowie Modernisierung der Altbausubstanz	✓	Gemeinsam mit der LEG wurde das „Neue Bahnhofsviertel" entwickelt. Ziel war die Errichtung eines Freizeit- und Dienstleistungszentrums sowie die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen unter Einbeziehung der historischen Bausubstanz.
Erweiterung der innerstädtischen Geschäftsbereiche durch die Ausweisung als Kerngebiet Schaffung von Arbeitsplätzen für den Dienstleistungsbereich und Erfüllung eines speziellen Wohnbedürfnisses in der City	✓	Das Sanierungsziel wird im Zuge der Erstellung der „Machbarkeitsstudie Bahnhofsumfeld" berücksichtigt. Zielsetzung ist hier u. a. eine bessere Anbindung der Hauptgeschäftslage an den Hauptbahnhof.







Neues Bahnhofsviertel

Gesamtübersicht Umsetzungsgrad Sanierungsziele



Übergreifende Maßnahmen

Wohnen / Wohnumfeld

Substanz- und Strukturanierung

Einzelhandel

Schaffung eines Oberzentrums mit 1,5 Mio. Einwohnern

Erweiterung der innerstädtischen Geschäftsbereiche und Schaffung von Arbeitsplätzen für den Dienstleistungsbereich

Zusammenfassende Empfehlung

Am nördlichen Innenstadtrand befindet sich das Sanierungsgebiet „Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt". Hierbei handelt es sich um das älteste der bestehenden Sanierungsgebiete der Stadt Bielefeld, sodass die in der Satzung definierten Sanierungsziele inzwischen knapp 50 Jahre zurückliegen. Wesentliche Themenschwerpunkte bildeten zu dieser Zeit die Behebung von Substanz- und Funktionsmängeln, die Anpassung der städtischen Verkehrsinfrastruktur an aktuelle Standards sowie die Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereichs.

Inzwischen konnten die in der Sanierungssatzung festgelegten Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt werden. In den vergangenen Jahrzehnten gab es bereits nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen mehrere Teilaufhebungen. Wesentliche Sanierungserfolge konnten insbesondere im Zuge der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung des „Neuen Bahnhofsviertels" in Zusammenarbeit mit der LEG erreicht werden.

Mit dem Ziel, den Innenstadtbereich in Richtung des Bahnhofsviertels zu erweitern und den innerstädtischen Geschäftsbereich zu stärken, wurden hier weitere Büro- und Einzelhandelsflächen, gastronomische Einrichtungen und diverse Freizeitangebote geschaffen. Daneben erfolgte der Ausbau des bestehenden Straßen- und Schienennetzes. Da die wesentlichen Sanierungsziele inzwischen umgesetzt werden konnten, wird die **Aufhebung der bestehenden Sanierungssatzung „Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt" empfohlen**.

Im Bereich des Bahnhofsumfelds konnte inzwischen neuer Handlungsbedarf insbesondere hinsichtlich der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Bahnhofsumfelds, festgestellt werden. Als wesentliche Maßnahmen sind hier insbesondere die Qualifizierung und Sicherung des Gebäudebestands, die Verbesserung von Aufenthaltsmöglichkeiten und der Orientierung im öffentlichen Raum sowie eine Verbesserung der Verkehrssituation zu nennen. Um diese und weitere Handlungsfelder zukünftig näher untersuchen zu können, wird derzeit eine „Machbarkeitsstudie Bahnhofsumfeld" erarbeitet, die im Zuge zukünftiger Entwicklungen im Bereich des Hauptbahnhofs bzw. des „neuen Bahnhofsviertels" zu berücksichtigen ist.

Aufgrund des sich zwischenzeitlich neu ergebenden Handlungsbedarfs wird das Quartier „Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt" im Rahmen der **Perspektivbetrachtung** (Teil II) erneut untersucht. Hierbei sind die bereits identifizierten Handlungsschwerpunkte im Bahnhofsumfeld und die bereits genannte Machbarkeitsstudie in die Betrachtungen einzubeziehen. Anschließend werden neue Zielsetzungen für das Quartier definiert und eine Empfehlung zum weiteren Umgang hinsichtlich einer möglichen Städtebauförderung gegeben (der Bereich „Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt" liegt teilweise im Stadtumbaugebiet „nördlicher Innenstadtrand").

Empfehlung:

☑ Aufhebung Sanierungssatzung

☑ Perspektivbetrachtung

Bislang identifizierter neuer Handlungsbedarf:

- Berücksichtigung der Ergebnisse der „Machbarkeitsstudie Bahnhofsumfeld"
- Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums (Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Klimaresilienz u.a. durch Begrünung)
- Sicherung und Qualifizierung des Gebäudebestands insbesondere von stadtbildprägenden Gebäuden und privaten Schlüsselimmobilien
- Verbesserung der Verkehrssituation (Förderung der Mobilität im Umweltverbund)

Sanierungsgebiet 4

Heepen Ortskern



SANIERUNGSGEBIET HEEPEN ORTSKERN

Der Ortskern Heepen erfüllt als Nebenzentrum Versorgungsfunktionen für den Ortsteil und den Stadtbezirk Heepen. Der Strukturwandel im Einzelhandel wirkt sich auf kleinere Versorgungsbereiche – wie auch in Heepen – oftmals stärker aus, weshalb Ende der 1990er-Jahre ein Sanierungsverfahren zur Stärkung des zentralen Geschäftsbereiches eingeleitet wurde.

Ergänzende Wohn-Geschäfts-Bebauung, ein umfassendes Verkehrskonzept, das neben einer verbesserten Erreichbarkeit auch die attraktive Umgestaltung von Straßenräumen im Ortskern ermöglichen sollte, sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Grün- und Freiraumgestaltungsmaßnahmen waren wesentliche Zielsetzungen dieser Sanierungsmaßnahme.

Bereits 2007 wurde nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen die Aufhebung der Sanierungssatzung vorbereitet, jedoch nicht formal zum Abschluss gebracht. Ein Abschlussbericht liegt bereits vor.



Sanierungsgebiet Heepen Ortskern

Kenndaten

Titel	Heepen Ortskern
Größe	18 ha
Ratsbeschluss	25.09.1997
Satzung	01.04.1998
Rechtskraft	09.04.1998
Verfahren	Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Genehmigungspflicht gem. § 144 Absatz 2 BauGB werden ausgeschlossen.
Teilaufhebung	Keine
Fristen	Keine Frist zur Durchführung der Sanierung gem. § 162 i.V.m. § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt.

Sanierungsziele

Einzelhandel		
Stärkung des zentralen Geschäftsbereichs im Ortskern, u. a. durch neue Einzelhandels- und Wohnbebauung auf den Flächen zwischen Bezirksamt und Bischof-Meinwerk-Straße	✗	Das Sanierungsziel konnte aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer nicht umgesetzt werden. Stattdessen wurden an der Altenhagener Straße und der Amtmann-Bullrich-Straße eine Einzelhandels- und Wohnbebauung realisiert. Insofern wurde der Zielsetzung an anderer Stelle entsprochen.
Grünflächen		
Anlage eines Grünzugs von der Salzufler Straße/vom Amtsplatz in Richtung Osten	✓	Ausgehend vom neu gestalteten Amtsplatz ist eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung entstanden. Hier stand insbesondere die Neugestaltung der Grünfläche mit großzügigen Rasenflächen und Baumneupflanzen im Vordergrund. Der vorhandene Baumbestand wurde soweit möglich erhalten.

Erhalt und Aufwertung des „Lindenplatzes“ als öffentliche Grünfläche mit wertvollem Baumbestand und unterschiedlichen Spielmöglichkeiten	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht. Im Zuge der Umgestaltung des „Lindenplatzes“ erfolgte neben der Neugestaltung des vorhandenen Spielplatzes und dessen Ausstattung mit neuen Spielgeräten eine Aufwertung der Grünfläche, u. a. durch Neupflanzungen und eine neue Wegegestaltung.
Städtische Mobilität		
Aufhebung des Einbahnstraßensystems („Heeper Kreisel“)	✓	Das Sanierungsziel wurde im Zuge der zahlreichen Straßenneugestaltungen im Heepener Ortskern erreicht. Die Einbahnstraßenregelung des „Heeper Kreisels“ wurde aufgehoben. Auch die Straßen des „äußeren Kreisels“ (Heeper Straße, Altenhagener Straße, Amtmann-Bullrich-Straße, Hassebrock, Alter Postweg) sind inzwischen für den Beidrichtungsverkehr freigegeben.
Umgestaltung der Verkehrsflächen im Zentrum	✓	Im Heepener Zentrum wurden zahlreiche Straßenzüge umgestaltet. Die Salzufler Straße wurde als Einbahnstraße mit Parken in Längsrichtung und einer neuen Pflasterung sowie Baumpflanzungen ausgeführt. Auch die Hillegosser Straße wurde als Einbahnstraße ausgebildet, ebenso erfolgten hier die Neugestaltung der Fahrbahn (Pflasterung) sowie die Pflanzung von Straßenbäumen. Die Bischof-Meinwerk-Straße wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in Beidrichtungsverkehr bis zur Altenhagener Straße ausgebaut und als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Öffentlicher Raum		
Steigerung der Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Straßen und Plätzen	✓	Das Sanierungsziel wurde durch die Neugestaltungsmaßnahmen am Amtsplatz und Tieplatz erreicht. Der Amtsplatz bildet nach seiner Umgestaltung einen multifunktional nutzbaren Platz mit einer einheitlichen Gestaltung. Die Aufenthaltsqualität wurde durch die Errichtung von Sitzbänken und Grünpflanzungen verbessert. Im Kreuzungsbereich Salzufler Straße/Hillegosser Straße wurde das Kriegerdenkmal durch eine neue Bepflanzung und Pflasterung hervorgehoben. Auch der Tieplatz wurde als historischer Platz umgebaut und die Aufenthaltsqualität hier deutlich erhöht. Das Sanierungsziel konnte daher im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen erreicht werden.
Einheitliche Gestaltung des gewachsenen Ortskerns unter Einbindung der historischen Charakters	✓	Als zentraler Platz des Ortskerns wurde der Amtsplatz im Zuge der Sanierung neu gestaltet. Der Tieplatz mit dem historischen Vogteigebäude wurde mit einer Pflasterung ausgestattet, welche die historischen Strukturen ergänzt und berücksichtigt. Die Gestaltung der übrigen Flächen orientiert sich an den Materialien der umgestalteten Salzufler Straße, um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Bei der Gestaltung der Salzufler Straße wurde wiederum die Pflasterung des angrenzenden Amtsplatzes aufgenommen. Somit konnte das Sanierungsziel im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen im Heepener Ortskern umgesetzt werden.











Amtsplatz vor der Sanierung (oben links) und nach der Sanierung (Mitte links), Kreuzung Salzufler/Hillegosser Straße vor der Sanierung (oben rechts) und nach der Sanierung (Mitte rechts), Vogteigebäude (unten)

Gesamtübersicht Umsetzungsgrad Sanierungsziele



Übergreifende Maßnahmen

städtische Mobilität

Umgestaltung der Verkehrsflächen im Zentrum

Öffentlicher Raum

Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Straßen und Plätzen

Einheitliche Gestaltung des gewachsenen Ortskerns

Zusammenfassende Empfehlung

Die Festlegung des Sanierungsgebiets „Heppen Ortskern" erfolgte im Jahr 1998 im Wesentlichen aufgrund städtebaulicher Missstände, die sich als Folge des hohen Verkehrsaufkommens im Ortskern ergaben. Inzwischen wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen im Themenfeld Verkehr umgesetzt und die verkehrliche Situation im Heepener Ortskern insgesamt dadurch deutlich verbessert. Die erfolgreiche Umsetzung der wesentlichen Zielsetzungen wurde bereits im Jahr 2007 festgestellt, eine formelle Aufhebung der Satzung erfolgte jedoch bislang nicht. Ein Abschlussbericht liegt bereits vor.

Das grundlegende Sanierungsziel des Gebiets „Heepen Ortskern" – die Behebung verkehrlicher und städtebaulicher Missstände – wurde seit der Festlegung des Sanierungsgebiets durch zahlreiche Maßnahmen erreicht. Neue Wegeverbindungen, die Umgestaltung zentraler Plätze (z. B. Tieplatz, Amtsplatz) und bestehender Straßenzüge (z. B. Salzufler Straße, Hellgosser Straße) führen zu einer verbesserten Verkehrssituation und Aufenthaltsqualität im Ortskern. Die vorhandenen Grünanlagen wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen größtenteils erneuert, zusätzlich wurden neue Freiflächen und Grünverbindungen geschaffen. Durch die Aufhebung des Heeper Kreisels, die Schaffung von Fußwegeverbindungen und Fußgängerquerungen sowie neue Verkehrsregelungen konnte die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Straßenraum deutlich verbessert werden. Auch in Bezug auf das Nutzungskonzept wurde durch die Neugestaltung der Wegeverbindungen und eine vertikale Nutzungstrennung von Wohnen und Arbeiten eine deutliche Verbesserung erreicht. Die Entwicklung von Flächen zwischen dem Bezirksamt und der Bischof-Meinwerk-Straße konnte aufgrund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht umgesetzt werden. Damit wurde auch das Ziel der Schaffung von Tiefgaragen für die Neubebauung hinfällig. Die in der Sanierungssatzung angedachte Verlängerung der Bischof-Meinwerk-Straße als Einbahnstraße wurde insofern berücksichtigt, als dass eine Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche mit einer entsprechenden Straßenraumgestaltung zur Geschwindigkeitsregulierung des Begegnungsverkehrs erfolgte. Damit wurde der übergeordneten Zielsetzung, eine größtmögliche Sicherheit der Passanten zu gewährleisten, voll entsprochen. Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass der offene Handlungsbedarf entweder aufgrund neuer Entwicklungen inzwischen überholt oder aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ohne Einsatz des Sanierungsrechts umgesetzt werden kann. Aus diesen Gründen wird die **Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Heepen Ortskern empfohlen**.

Durch die Umgestaltungsmaßnahmen erfüllt der Ortskern Heepen aktuell die wesentlichen Versorgungsfunktionen eines Nebenzentrums und ist in Bezug auf die verkehrliche Erschließung inzwischen auf die aktuellen Bedürfnisse und Erfordernisse eingerichtet. Aus diesem Grund ist hier derzeit kein neuer Handlungsbedarf absehbar.

Empfehlung:

☑ Aufhebung Sanierungssatzung

☐ Perspektivbetrachtung

Sanierungsgebiet 5
Ravensberger Park

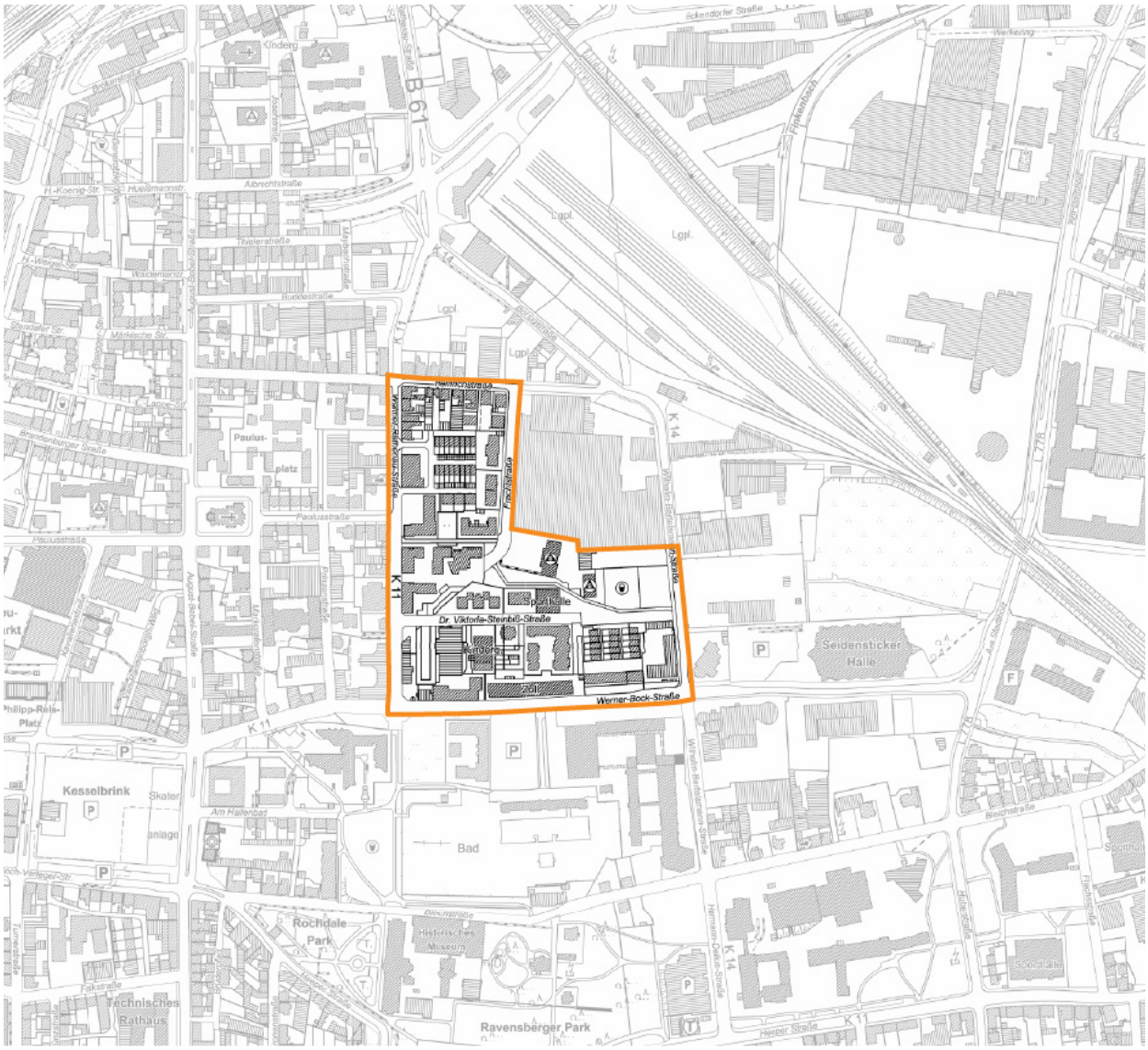


SANIERUNGSGEBIET RAVENSBERGER PARK

Bis in die 1970er-Jahre hinein gab es im Innenstadtbereich Bielefelds noch zahlreiche Gewerbe- und Industriebetriebe, insbesondere auch aus dem Bereich der Textilindustrie, die im Zuge des Strukturwandels sukzessive aufgegeben wurden. So handelt es sich auch bei dem Bereich „Ravensberger Park" um ein ehemals gewerblich geprägtes Quartier.

Dem bereits erfolgten und weiter absehbaren Funktionsverlust begegnete die Stadt Bielefeld mit dem Beschluss einer Sanierungssatzung, welche die Umstrukturierung des Gebietes in ein neues Wohnquartier verfolgte. Die damit einhergehenden Ziele und Maßnahmen umfassen die Erschließung des Quartiers ebenso wie die Neuausrichtung und Ergänzung der (Versorgungs-)Infrastruktur und die Gestaltung des Wohnumfelds. Stadtbildprägende Bausubstanz sollte als historischer Bezug in die Umstrukturierung einbezogen werden. Der Gesamtmaßnahme liegt der städtebauliche Rahmenplan „Neues Quartier am Ravensberger Park" zugrunde.

Das Quartier liegt weiterhin im Stadtumbaugebiet „Nördlicher Innenstadtrand".



Sanierungsgebiet Ravensberger Park

Kenndaten

Titel	Neues Wohnquartier am Ravensberger Park
Größe	9,5 ha
Ratsbeschluss	28.11.1996
Satzung	27.06.1997
Rechtskraft	03.07.1997
Verfahren	Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Genehmigungspflicht gem. § 144 Absatz 2 BauGB werden ausgeschlossen.
Teilaufhebung	Keine
Fristen	Keine Frist zur Durchführung der Sanierung gem. § 162 i.V.m. § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt.

Übergeordnete Sanierungsziele

Ersatz auslaufender gewerblicher Nutzungen durch Wohnnutzungen	✓	Inzwischen ist am Ravensberger Park ein neues innerstädtisches Quartier entstanden, das die Umnutzung der vorhandenen historischen Bausubstanz zu Wohnzwecken einschließt. Ehemalige Gewerbe- und Industriestandorte (z.B. Gebäude auf dem Schlachthofgelände, Fabrikgelände Hanning und Karl, Fabrikgebäude Walther-Rathenau-Straße) wurden im Zuge der Sanierung für Wohnzwecke entwickelt.
Bestandssicherung vorhandener Dienstleistungseinrichtungen und mischgebietsverträglicher Gewerbebetriebe	✓	Das Sanierungsziel wurde im Zuge der Um- bzw. Neubaumaßnahmen berücksichtigt.
Schaffung eines innerstädtischen, verkehrsberuhigten Wohngebietes unter Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz	✓	Mit dem neuen Quartier am Ravensberger Park ist ein neues innerstädtisches und verkehrsberuhigtes Wohnquartier entstanden. Die vorhandene Bausubstanz wurde dabei größtenteils integriert.

Ausrichtung der Infrastrukturen und Wohnfolgeeinrichtungen auf den Bedarf des Wohnquartiers und seiner Umgebung	✓	Im Zuge der Entwicklung des Quartiers wurde auch die verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur den neuen Wohnverhältnissen angepasst.
Umbau Werner-Bock-Straße (Verkehrsberuhigung und Sanierung der Entwässerungssysteme)	✗	Der Umbau der Werner-Bock-Straße ist bisher noch nicht erfolgt. Eine Umsetzung des Sanierungsziels ist weiter wünschenswert, erfordert jedoch nicht den Einsatz des Sanierungsrechts.

Sanierungsziele

Wohnen/Wohnumfeld		
Schaffung vielfältiger Wohnformen (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Zeilenbauten, ...)	✓	Das Sanierungziel wurde erreicht. Im Quartier am Ravensberger Park sind vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Nutzungsansprüche entstanden.
Abschirmung des Lärms der Werner-Bock-Straße durch viergeschossigen Längsriegel	✓	Innerhalb des Quartiers, entlang der Werner-Bock-Straße, wurde ein Gebäuderiegel mit bis zu vier Nutzungsebenen errichtet, der den von der angrenzenden Straße ausgehenden Verkehrslärm gegenüber dem gesamten Wohnquartier abschirmt.
Rücksetzung der Gebäude an der Werner-Bock-Straße	✓	Die Gebäude entlang der Werner-Bock-Straße wurden mit einem oberen Nicht-Vollgeschoss errichtet. Das Sanierungsziel wurde erreicht.
Anpassung der Gebäudematerialien an Bielefelder Backsteinbauten	✓	Die Neubauten wurden den Bielefelder Backsteinbauten nachempfunden (vgl. Fotos S. 53). Das Sanierungsziel wurde erreicht.

Blockkanten nach Westen, Süden, Osten fortführen und ergänzen (z.B. zwischen Frachtstraße und Walter-Rathenau-Straße) Erhalt der Fabrikgebäude an der Walther-Rathenau-Straße sowie im Inneren des Blocks und Umnutzung zu Wohnzwecken	✓	Insgesamt wurde dem Sanierungsziel durch die Neubebauungen entsprochen. Das Fabrikgebäude wurde in das neue Quartier integriert und dient heute der Wohnnutzung.
Integration der Altbausubstanzen: Gebäude auf dem Schlachthofgelände (Umnutzung für Wohnzwecke), Sporthalle, Fernmeldebauamt (neue Baustruktur), Fabrikgelände Hanning und Karl (Umnutzung Wohnen mit Balkonen auf Rückseite und Erhalt der Gebäudefassade), Fabrikgebäude Walther-Rathenau-Straße (Umnutzung Wohnen)	✓	Die Umnutzungs- bzw. Neugestaltungsmaßnahmen wurden im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers am Ravensberger Park umgesetzt.
Öffentlicher Raum		
Schaffung von Orten zum Verweilen	✓	Es wurde ein großzügiger neuer Quartierspark für die Bewohner*innen und Besucher*innen des Quartiers geschaffen.
Grünflächen		
Schaffung einer öffentlichen Grünfläche (Quartierspark) als grüne Mitte, öffentliche und soziale Einrichtungen (Schule, Kita, Sporthalle und Schulsportanlage) an Randbereichen des Quartiersparks	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht: Innerhalb des Quartiers ist ein Quartierspark und Stadtspielgarten als „grüne Mitte" entstanden. Der Spielgarten sollte in seiner Größe und Qualität trotz eines geplanten Bauvorhabens (Turnhalle) auch weiterhin gesichert werden. Am Rand des Quartiersparks wurden zudem zahlreiche öffentliche und soziale Einrichtungen angesiedelt.
Anbindung des Quartiersparks an den Ravensberger Park durch verkehrsberuhigte Straßen mit Mittelinseln	✗	Das Sanierungsziel konnte bisher noch nicht erreicht werden. Eine Anbindung des Quartiersparks an den Ravensberger Park ist jedoch weiterhin als Maßnahme zu verfolgen.

Vielfältige Nutzungen in den Wohnhöfen (z.B. Biergarten, Kindergartenhof, Gärten), Gliederung in private Bereiche (Erdgeschossgärten) und öffentliche Bereiche (mittlerer Bereich für gemeinsame Aktivitäten)	✓	Die Gliederung der Wohnhöfe in öffentliche und private Bereiche ist erfolgt. Eine vielfältige Nutzung der Wohnhöfe wird durch deren großzügige Gestaltung ermöglicht. Das Sanierungsziel wurde erreicht.
Erhalt alter und großkroniger Bäume	(✓)	Das Sanierungsziel wurde größtenteils erreicht. Im Sinne des Stadtklimas bzw. der Klimaanpassung sollen auch Baumneupflanzungen entlang von Straßenzügen (z.B. Frachtstraße, Heinrichstraße, Viktoria-Steinbiß-Straße) geprüft werden.
Städtische Mobilität		
Ruhender Verkehr in Neubaubereichen durch Tiefgaragen	✓	Der ruhende Verkehr der Neubauten ist in Tiefgaragen organisiert.
Neuer Wohnweg als Hauptfußwegeverbindung zwischen Quartierspark und Ravensberger Park	✗	Das Sanierungsziel konnte bisher noch nicht erreicht werden. Eine (fußläufige) Anbindung des Quartiersparks an den Ravensberger Park ist jedoch weiterhin als Maßnahme zu verfolgen.
Niveaugleicher Ausbau der Straße als Wohnstraße (Hervorhebung der Parkplätze durch Pflasterung)	✓	Die Wohnstraße wurde im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers entsprechend ausgebaut. Das Sanierungsziel wurde erreicht.
Anbindung Plangebiet an den ÖPNV über Werner-Bock-Straße	✓	Auf der Werner-Bock-Straße wurde die Bushaltestelle "Wiesenbad" errichtet.











Ravensberger Park, Neubebauung und Umnutzung Fabrikgebäude

Gesamtübersicht Umsetzungsgrad Sanierungsziele



Übergreifende Maßnahmen

Wohnen / Wohnumfeld

Ersatz auslaufender gewerblicher Nutzungen durch Wohnnutzungen

Schaffung eines innerstädtischen, verkehrsberuhigten Wohngebiets

Anpassung Infrastrukturen und Wohnfolgeeinrichtungen auf Bedarf des neuen Wohnquartiers

Schaffung vielfältiger Wohnformen

Anpassung der Gebäudematerialien an Bielefelder Backsteinbauten

Integration der Altbausubstanzen

städtische Mobilität

Ruhender Verkehr in Tiefgaragen

Grünflächen

Erhalt alter und großkroniger Bäume

Einzelhandel

Bestandssicherung vorhandener Dienstleistungseinrichtungen und mischgebietsverträglicher Gewerbebetriebe

Zusammenfassende Empfehlung

Das Quartier „Ravensberger Park", im nordöstlichen Bereich der Bielefelder Innenstadt gelegen, wurde in den späteren 1990er-Jahren als Sanierungsgebiet beschlossen. Das Erfordernis der Festlegung als Sanierungsgebiet ergab sich zu diesem Zeitpunkt vor allem aus dem Umstand, dass die in den 1970er und 1980er-Jahren sukzessiv brachfallenden Industriebauten einer neuen Nutzung zugeführt werden sollten. Ziel der Satzung war im Wesentlichen die Schaffung eines modernen, innerstädtischen und verkehrsberuhigten Wohnquartiers unter Einbeziehung der historischen Bausubstanz.

Mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park" und den darauf basierenden Um- und Neubaumaßnahmen konnten die in der Sanierungssatzung definierten Zielsetzungen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung sowie hinsichtlich der Themenfelder Grünstruktur und die Erschließung inzwischen umgesetzt werden. Ehemals gewerblich genutzte Gebäude wie das Fabrikgebäude an der Walter-Rathenau-Straße, das Gebäude auf dem Schlachthofgelände oder das Fabrikgelände Hanning und Karl wurden unter Integration der historischen Altbausubstanzen zu Wohnzwecken umgenutzt. Neubauten wurden den typischen Bielefelder Backsteinbauten nachempfunden. Im Sinne einer Verkehrsberuhigung wurde der ruhende Verkehr in Tiefgaragen und der Besucherverkehr in Parallelstraßen organisiert, zudem wurde das gesamte Quartier durch die Errichtung neuer Haltepunkte an den ÖPNV angebunden. Die Erschließung erfolgte überwiegend über das bestehende Straßennetz sowie eine neue innere Erschließung. Dem Ziel einer Durchgrünung des Quartiers wurde durch die Schaffung eines neuen Quartiersparks als „grüne Mitte" und die Begrünung der Innenräume der Wohnhöfe Rechnung getragen. Lediglich der Umbau der Werner-Bock-Straße sowie die Anbindung des Quartiersparks an den Ravensberger Park erfolgte nicht. Diese offenen Zielsetzungen können jedoch, sofern sie weiter aktuell sind, im Rahmen von Einzelmaßnahmen umgesetzt werden. Die wesentlichen Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park" wurden damit umgesetzt. Aus diesem Grund wird die **Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Neues Wohnen am Ravensberger Park" empfohlen**.

Durch die Umgestaltungsmaßnahmen wurde im Bereich des Ravensberger Park ein großes innerstädtisches Wohnquartier geschaffen, das den Anforderungen der Verkehrsberuhigung und Durchgrünung gerecht wird. Aus diesem Grund ist derzeit nicht von neuem Handlungsbedarf in diesem Gebiet auszugehen, wenngleich durch die Lage im Stadtumbaugebiet „nördlicher Innenstadtrand" auch in diesem Kontext weiterhin Interventionsmöglichkeiten bestünden. Ein weiteres Monitoring im Rahmen der Perspektivbetrachtung ist daher nicht erforderlich.

Empfehlung:

☑ Aufhebung Sanierungssatzung

☐ Perspektivbetrachtung

Sanierungsgebiet 6

Ravensberger Spinnerei

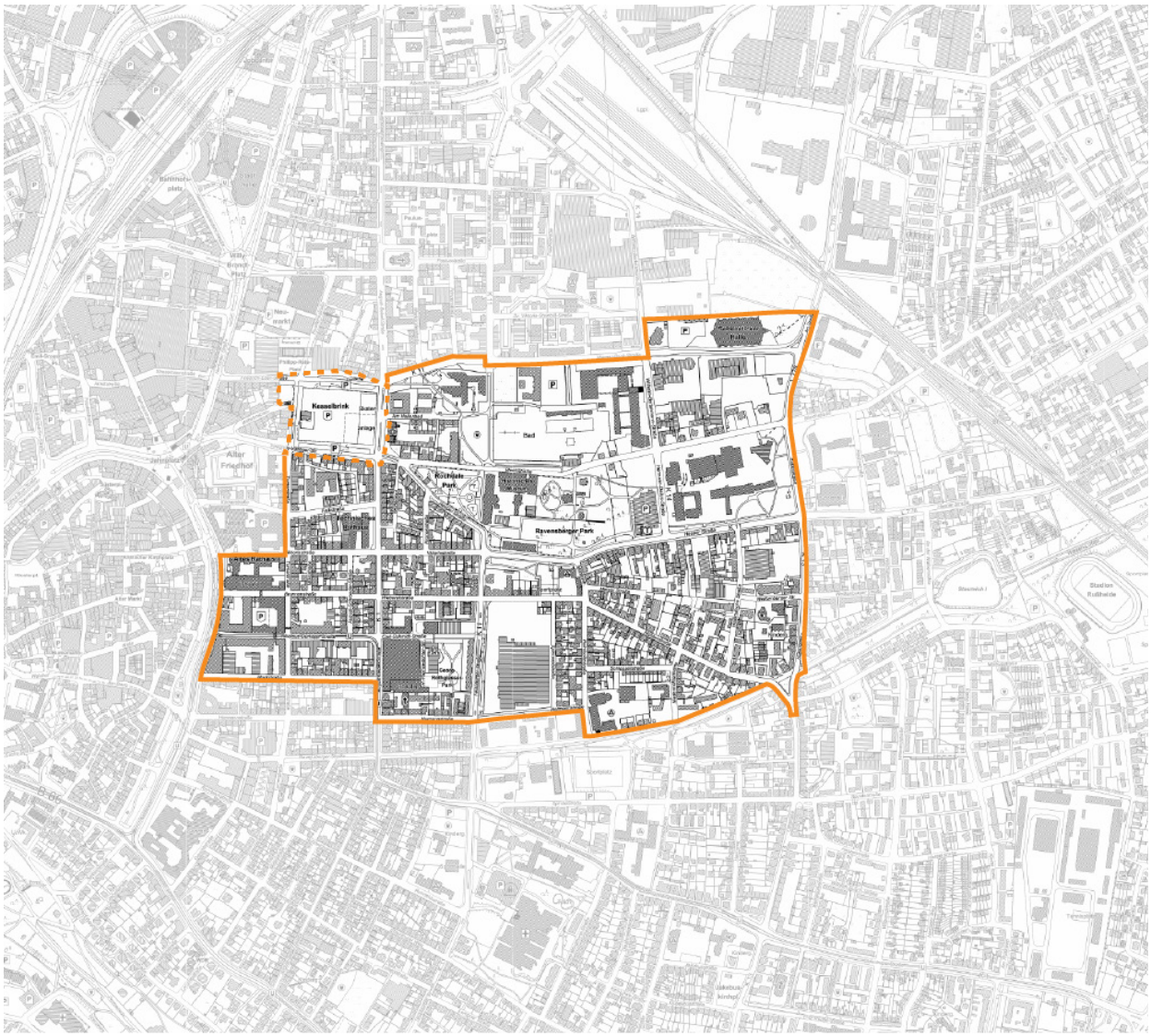


SANIERUNGSGEBIET RAVENSBERGER SPINNEREI

Wie schon das Gebiet „Ravensberger Park" umfasst auch das hier betrachtete Quartier Teile der ehemaligen Ravensberger Spinnerei und das sogenannte „Webereiviertel" in der östlichen Innenstadt (angrenzend an die Sanierungsgebiete „Altstadt" und „Südliche Innenstadt") mit ehemals gewerblich geprägten Flächen, insbesondere der Textilindustrie, und gründerzeitlichen „Arbeitervierteln".

Auch hier gaben der Strukturwandel und die damit einhergehenden Nutzungsaufgaben Anlass zur Aufstellung einer Sanierungssatzung, welche die Umstrukturierung des Gebietes, vor allem aber die Beseitigung städtebaulicher Missstände in den Gemengelagen verfolgte. Dabei waren die historische Bausubstanz und die Blockstrukturen als große Potenziale für ein urbanes Wohnquartier anzusehen, die es zu erhalten und weiterzuentwickeln galt. Verkehrsberuhigende Maßnahmen und die Wohnumfeldverbesserung waren weitere zentrale Zielsetzungen dieses seit Ende 1989 rechtskräftigen Sanierungsgebietes. Für den Teilbereich Kesselbrink wurde die Sanierungssatzung nach einer umfassenden Umgestaltung (2013/2014) aufgehoben.

Der gesamte Bereich ist Bestandteil des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand".



Sanierungsgebiet Ravensberger Spinnerei

Kenndaten

Titel	Ravensberger Spinnerei/Webereiviertel und Umgebung – östliche Innenstadt
Größe	90 ha
Ratsbeschluss	15.06.1989
Satzung	18.10.1989
Rechtskraft	01.11.1989
Verfahren	Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Genehmigungspflicht gem. § 144 Absatz 2 BauGB werden ausgeschlossen.
Teilaufhebung	Bereich Kesselbrink Ratsbeschluss: 23.09.2010 Rechtskraft: 25.11.2010
Fristen	Keine Frist zur Durchführung der Sanierung gem. § 162 i.V.m. § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt.

Übergeordnete Sanierungsziele

Sicherung der vorhandenen historischen Bausubstanzen	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht. Die Spinnerei und historischen Bauten wurden erhalten.
Erhaltung der Blockstrukturen	✓	Die Blockstrukturen wurden auch im Zuge der Umnutzung und Neubebauung (z.B. ehem. Dürkopp Tor 6) berücksichtigt.
Verkehrsberuhigung und verkehrsdämpfende Maßnahmen	✗	Das Sanierungsziel ist nicht mehr aktuell. Entsprechende Zielsetzungen können auch im Zuge von Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.
Verknüpfung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen	✓	Teilweise wurde das Sanierungsziel im Zuge der Neu-/Umgestaltung öffentlicher Grünflächen und straßenbegleitender Baumpflanzungen erreicht. Die Zielsetzung sollte auch zukünftig berücksichtigt werden.

Erarbeitung ökologisch wertvoller privater Hofbereiche	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht, z.B. im Zuge der Umnutzung und Neubebauung des ehemaligen Dürkopp Tor 6 Geländes.
Berücksichtigung der Gemengelagesituation	✓	Potenzielle Nutzungskonflikte von Wohnen und Gewerbe wurden im Zuge der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt. Potenzielle städtebauliche Missstände in den Gemengelagen sollen damit weitgehend ausgeschlossen werden. Das Sanierungsziel wurde erreicht.

Sanierungsziele

Wohnen/Wohnumfeld		
Modernisierung und Sicherung des hohen Bestandes an erhaltenswerten und stadtbildrelevanten Gebäuden	✓	Am Ravensberger Park erfolgte eine historische Gebäudesanierung. Die stadtbildrelevanten Gebäude wurden unter Einbeziehung der historischen Bausubstanz erhalten. So erfolgte beispielsweise die Umgestaltung bzw. Neubebauung des ehemaligen Dürkopp 6 Geländes. Des weiteren wurden die teilweise denkmalgeschützten Fabrikgebäude umgebaut bzw. durch Neubauten ergänzt und zu Wohn- und Bürolofts umfunktioniert (innerstädtisches Wohnen Dürkopp Tor 1). Das Sanierungsziel wurde somit erreicht.
Absicherung vorhandener Nutzungen in Gemengelagen durch kleinteilige Maßnahmen	✓	Innerhalb des Quartiers wurden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe geschaffen. Durch Abbruch oder Umnutzung größerer Fabriken und Gebäude zu Gemeinbedarfs-, Wohn- oder Dienstleistungszwecken wurden diese Nutzungen ausgelagert.

Vermeidung von Nutzungsarten wie Spielhallen und Betriebe mit Sexdarbietungen, die sich städtebaulich negativ auswirken	✓	Mit Anpassung der Sanierungsziele durch Satzungsänderung soll u.a. der Ausschluss von Spielhallen und Betrieben mit Sexdarbietung erfolgen. Die Genehmigung bzw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist im Rahmen von Einzelentscheidungen auf Ebene des Ordnungsamtes und der Bauleitplanung zu entscheiden. Ein Vergnügungsstättenkonzept im Entwurf von 07/2012 liegt vor, wurde jedoch bisher nicht weitergeführt. Das Sanierungsziel wurde erreicht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll auch weiterhin verfolgt werden.
Öffentlicher Raum		
Initiativwirkung durch beispielhafte Neugestaltung einzelner Freiflächen	✓	Im Jahr 2013/2014 erfolgte die Umgestaltung des Kesselbrinks. Im Zuge dessen wurde die Aufenthaltsqualität des Platzes deutlich verbessert. Insgesamt ist die Förderung der Grünstruktur auch im Sinne des Stadtklimas und der Klimaanpassung erforderlich.
Grünflächen		
Ausweitung und Sicherung vorhandener öffentlicher Grünflächen	✓	Das Sanierungsziel wurde im Zuge verschiedener Maßnahmen erreicht. Die Grünfläche zwischen Werner-Bock-Straße und Bleichstraße wurde umgestaltet und erweitert. Teilweise erfolgte die Schließung der Straße Am Hallenbad sowie die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten und einer durchgängigen Wegeverbindung Im Sinne des Stadtklimas bzw. der Klimaanpassung sollte zudem die Vernetzung der Grünflächen erfolgen, z.B. durch ergänzende Baumneupflanzungen in den Straßenräumen. Ein Straßenbaumkonzept ist bereits in Erarbeitung.

Verbesserung des Angebotes an Grün- und Freiflächen: ■ Ökologische und gestaltverbessernde Maßnahmen in vorh. Grünanlagen ■ Anlage öffentlicher Grünflächen ■ Gestaltverbessernde Bepflanzung ■ Aktivierung privater Freiflächen ■ Gestaltverbesserung vorhandener Spielplätze	(✓)	Das Sanierungsziel wurde in Teilen umgesetzt. In Bezug auf die Gestaltverbesserung vorhandener Grünflächen wurden z.T. neue Baumstandorte entwickelt (im östlichen Bereich entlang der Fußwege) und neue Wegeverbindungen geschaffen. Es wurden neue öffentliche Anlagen angelegt (z.B. Heeper Str./ Viktoria Straße, am Carl-Severing-Berufskolleg, Georg-Rothgiesser-Park). Teilweise wurde eine gestaltverbessernde Bepflanzung realisiert (auch straßenbegleitende Baumpflanzungen). Im Zuge der Aktivierung privater Freiflächen erfolgte die Begrünung in Hinterhöfen, teilweise wurden Bäume auf Stellplatzflächen gepflanzt. Vorhandene Spielplätze wurden z.T. erneuert (z.B. zwischen Werner-Bock-Straße u. Bleichstraße) und neue Spielplatzflächen geschaffen (z.B. an der Carl-Schmidt-Straße). Im Sinne des Stadtklimas bzw. der Klimaanpassung sollte bei der Um- und Neugestaltung von privaten und öffentlichen Grünflächen auf eine Gestaltung der Gebäude mit hellen Putzen und Natursteinen/ pastelligen Farben zur Vermeidung einer weiteren Gebäudeaufheizung geachtet werden. Zudem sind z.T. weitere Baumpflanzungen erforderlich (z.B. südlich an der westlichen Spielplatzfläche).

Städtische Mobilität		
Rückbau und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums: ■ Gestaltverbessernde und verkehrsberuhigende/verkehrsdämpfende Maßnahmen ■ Rückbau von Wohnstraßen (z.B. Brunnenstraße) ■ Punktuelle gestaltverbessernde, verkehrsdämpfende Maßnahmen (z.B. Heeper Str., Spinnereistraße) ■ Neubau Erschließungsstraße (Weißenburger Straße - Metzerstraße)	x	Die Sanierungsziele wurden nicht erreicht, da diese teilweise nicht mehr aktuell sind oder im Zuge von Einzelmaßnahmen umgesetzt werden können.
Ruhender Verkehr: ■ Kapazitätsverbesserung und Gestaltverbesserung vorhandener Park-/Stellplätze (z.B. Mühlenstraße) ■ Umbau im Straßenraum (z.B. Helmholtzstraße) ■ Neubau Parkraum (z.B. Werner-Bock-Straße)	x	Die Sanierungsziele wurden bisher nicht erreicht, werden jedoch im Rahmen des MIV-Konzepts bearbeitet.
Wegführungen (z.B. Viktoriastraße und Heeper Straße): ■ geänderte Linienführung und Haltepunkte ÖPNV ■ geplante Fuß-/Radwege, ■ Busschleusen ■ Querungshilfen	x	Die Sanierungsziele wurden bisher nicht erreicht, werden jedoch im Zuge des Aus- und Umbaus der Heeper Straße berücksichtigt.











Umgestaltungen Ravensberger Park (oben, Mitte) und Umnutzung und Neubebauung ehemaliges Dürkopp Tor 6 (unten links) und Dürkopp Tor 1 (unten rechts)

Gesamtübersicht Umsetzungsgrad Sanierungsziele



Übergreifende Maßnahmen

Wohnen / Wohnumfeld

Sicherung und Modernisierung der vorhandenen historischen Bausubstanzen/Gebäude

Erhaltung der Blockstrukturen

Berücksichtigung der Gemengelagesituation

Ausschluss von Spielhallen und Betrieben mit Sexdarbietung

Grünflächen

Verknüpfung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen

Erarbeitung ökologisch wertvoller privater Hofbereiche

Verbesserung des Angebots an Grün- und Freiflächen

Zusammenfassende Empfehlung

Seit der Festlegung des Sanierungsgebiets Ravensberger Spinnerei konnte der Großteil der in der Satzung beschriebenen Sanierungsziele umgesetzt werden: Im Mittelpunkt stand die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Zuge des Strukturwandels. Dabei konnten unter anderem durch die Sanierung der historischen Bausubstanz im Ravensberger Park stadtbildprägende Gebäude erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch konnten bei der Neubebauung des ehemaligen Dürkopp Tor 6 Geländes die historischen Blockstrukturen des Quartiers erhalten und auch darüber hinaus neue Nutzungen (u.a. Wohnungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Büros, Dienstleistungen, Kleingewerbe) im Quartier angesiedelt werden (Dürkopp Tor 1). Ein wesentliches weiteres Handlungsfeld war die Wohnumfeldverbesserung, wobei auch hier durch Straßenraumbegrünung sowie die Entwicklung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen die Sanierungsziele umfassend erreicht wurden. In diesem Kontext hervorzuheben ist die Umgestaltung des Kesselbrinks in den Jahren 2013/2014. Dieser Teilbereich des Sanierungsgebietes wurde bereits formal aufgehoben.

Zahlreiche der seinerzeit für den Bereich städtischer Mobilität beschriebenen Sanierungsziele sind inzwischen als nicht mehr zeitgemäß zu betrachten. Der offene Handlungsbedarf in Bezug auf den ruhenden Verkehr wird derzeit im Rahmen eines MIV-Konzepts behandelt und erfordert nicht die Weiterführung des bestehenden Sanierungsgebiets. Die Zielsetzungen hinsichtlich der Wegführungen sind im Wesentlichen Gegenstand der Aus- und Umbaumaßnahmen in der Heeper Straße. Das Erfordernis der Beibehaltung des Sanierungsgebietes wird hier ebenfalls nicht gesehen, vielmehr kann der offene Handlungsbedarf im Rahmen von Fachkonzepten und Einzelmaßnahmen/verkehrlichen Maßnahmen beseitigt werden. Da die zentralen Ziele der Sanierungssatzung umgesetzt wurden, wird die **Aufhebung der bestehenden Sanierungssatzung „Ravensberger Spinnerei" empfohlen**.

In den gut dreißig Jahren seit Satzungsbeschluss hat sich hingegen insbesondere im privaten Gebäudebestand ein neuer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Aufwertung oder Sanierung entwickelt, der sich Ende der 1980er-Jahre noch nicht im heutigen Ausmaß abzeichnete. Derzeit wird im Rahmen einer Entwicklungsstudie für den Ravensberger Park eine Rahmenplanung für die Neugestaltung des historischen Ravensberger Parks erarbeitet. Insofern wird ergänzend zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das Quartier Ravensberger Spinnerei eine weitere **Perspektivbetrachtung** dieses Gebietes bezüglich des aktuellen und zukünftigen Handlungsbedarfes empfohlen. Durch die Lage im Stadtumbaugebiet „nördlicher Innenstadtrand" besteht hierfür weiterhin ein Umsetzungsrahmen.

Empfehlung:

☑ Aufhebung Sanierungssatzung

☑ Perspektivbetrachtung

Bislang identifizierter neuer Handlungsbedarf:

- Aufwertung/Sanierung des (privaten) Gebäudebestands insbesondere stadtbildprägender Gebäude und privater Schlüsselimmobilien
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Entwicklungsstudie Ravensberger Park

Sanierungsgebiet 7
Sennestadt



SANIERUNGSGEBIET SENNESTADT

Neben dem Ortskern Heepen ist das Zentrum der Sennestadt das zweite Sanierungsgebiet außerhalb der Bielefelder Innenstadt. Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein Nebenzentrum mit Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Sennestadt, das Sanierungsgebiet umfasst dabei den östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches.

Zur Sicherung der Versorgungsfunktion wurden im Rahmen der Sanierung einerseits Neuordnungs- und Neubaumaßnahmen mit Flächenausweitungen für Einzelhandel, Gastronomie und weitere zentrale Nutzungen vorgesehen. Andererseits sollten Erschließungsmaßnahmen (u.a. Fertigstellung des Ramsbrockrings und der Elballee) die verkehrliche Situation im Zentrum verbessern und Straßenrückbaumöglichkeiten eröffnen.

Ein Abschlussbericht zur Umsetzung der Sanierung liegt bereits seit 2007 vor, die formale Aufhebung der Satzung blieb jedoch bislang aus.



Sanierungsgebiet Sennestadt

Kenndaten

Titel	Sennestadt Zentrum
Größe	17,5 ha
Ratsbeschluss	15.06.1989
Satzung	18.10.1989
Rechtskraft	31.10.1989
Verfahren	Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Genehmigungspflicht gem. § 144 Absatz 2 BauGB werden ausgeschlossen.
Teilaufhebung	Keine
Fristen	Keine Frist zur Durchführung der Sanierung gem. § 162 i.V.m. § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt.

Übergeordnete Sanierungsziele

Städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen in den Bereichen Vennhofallee, Elbeallee, Reichowplatz und Marktplatz zur Stärkung der Funktion des Zentrums	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht, der Marktplatz, die Elbeallee sowie der Reichowplatz wurden neu gestaltet und städtebaulich neu strukturiert.

Sanierungsziele (Teilmaßnahmen)

Städtische Mobilität		
Weiterführung des Ramsbrockrings zur Entlastung der unteren Elbeallee vom Durchgangsverkehr	✓	Diese Maßnahme war bereits vor Beginn der Sanierung umgesetzt.
Aufhebung des nördlichen Sennestadtrings für Kraftfahrzeuge (künftig Teil des Marktplatzes), stattdessen Anlegung einer Fußwegeverbindung zum westl. Sennestadtring bzw. zur Vennhofallee	✓	Im Zuge der Umgestaltung des Marktplatzes wurde die sog. „Spange" (Verbindung zwischen Elbeallee und Vennhofallee) für Kraftfahrzeuge gesperrt, um den Marktplatz autofrei gestalten zu können.

Treppen- und Rampenanlagen zur Überwindung des unterschiedlichen Geländeniveaus am westl. Sennestadtring und Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen	✓	Mit der Neugestaltung des westlichen Sennestadtrings wurde eine Treppenanlage errichtet und die Fahrbahn mit Geh- und Radwegen sowie Mittelinseln neu gestaltet.
Neubau der Straße „An der Maiwiese" mit Anlegung von privaten und öffentlichen Parkplätzen	✓	Der Neubau der Straße „An der Maiwiese erfolgte zwischen 1995 und 1996.
Umgestaltung des öffentlichen Bereiches am östl. Sennestadtring mit zentralen Bushaltestellen und ÖPNV-Verknüpfungspunkten	✓	Im Jahr 1998 wurden am östlichen Sennestadtring zentrale Bushaltestellen für die Sennestadt und deren Verknüpfungspunkte eingerichtet.
Umgestaltung der unteren Elbeallee und des Ehrenbergplatzes	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht. Die Elbeallee zwischen Sennestadtring und Ramsbockring sowie der Ehrenbergplatz wurden zwischen 1999 und 2001 umgestaltet.
Neugestaltung der Einmündung Jadeweg/ Sennestadtring	✓	Die Verlegung des Jadeweges mit der Einmündung in den Sennestadtring ist erfolgt, der Jadeweg wurde in diesem Zuge ausgebaut. Das Sanierungsziel wurde erreicht.
Neugestaltung der Anschlüsse Sennestadtring/Paderborner Straße mit Entflechtung von Ein- und Ausfahrt.	✓	Der Sennestadtring wurde inkl. des genannten Anschlusses neu gestaltet bzw. geordnet.
Öffentlicher Raum		
Anlegung eines neuen Marktplatzes als zentrales Element mit Randbebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht: der Marktplatz wurde umgestaltet, im nördlichen Bereich entstand eine Marktrandbebabuung mit Wohn- und Geschäftshäusern.
Umbau und Teilverfüllung des Stadtteiches und Neuanlegung einer Zuwegung zum Sennestadthaus/Reichowplatz als Voraussetzung für die Anlegung des Marktplatzes	✓	Ab 1993 erfolgte der Umbau des Sennestadtteichs. Entlang des Teichs wurde ein neuer öffentlicher Fußweg mit Verbindung zum Reichowplatz gestaltet.

Neugestaltung der genannten öffentlichen Flächen mit dem Ziel einer Aufwertung und einer Steigerung der Aufenthaltsqualität	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht. Die öffentlichen Plätze wurden so ausgestaltet, dass die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen deutlich verbessert werden konnte.
Wohnen/Wohnumfeld		
Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für Geschosswohnungsbau an der Maiwiese	✓	Auf der Maiwiese entstanden zwei öffentlich geförderte Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshäuser im südlichen Bereich (zwei Stadtvillen und Rundbau der nördlichen Marktrandbebauung) sowie das „Kreisbogenhaus" und ein weiteres Geschäftshaus.
Nachverdichtung (Aufstockung) der Geschäftsbebauung an der Elbeallee und am Ehrenbergplatz	✓	Nördlich des Ehrenbergplatzes und am Ehrenbergplatz (Gebäude der Volksbank) wurden die Gebäude aufgestockt.
Grünflächen		
Neugestaltung der Maiwiese als öffentliche Grünfläche mit landschaftsgerechter Bepflanzung und Kinderspielgeräten sowie Veranstaltungsplatz	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht. Die Maiwiese wurde als öffentliche Grünfläche ausgestaltet. In den Jahren 1998 bis 1999 entstand hier ein Naherholungsbereich mit landschaftsgerechter Bepflanzung und ein großzügig angelegter Kinderspielplatz.









Reichowplatz (oben links), Sennestadtteich mit Sennestadthaus (oben rechts),
Lindemannplatz (Mitte links) und Luftbild Sennestadt (unten).

Gesamtübersicht Umsetzungsgrad Sanierungsziele



Übergreifende Maßnahmen

Öffentlicher Raum

Neugestaltung öffentlicher Flächen und
Steigerung der Aufenthaltsqualität

Zusammenfassende Empfehlung

Im Sanierungsgebiet Sennestadt standen Maßnahmen zur Sicherung der Versorgungsfunktion im Vordergrund. Über die städtebauliche Neuordnung in den Bereichen Vennhofallee, Elbeallee, Reichowplatz und Marktplatz, die Integration von Neubauten mit ergänzenden Nutzungen sowie eine Entflechtung des Durchgangs- und Zielverkehrs u.a. durch die Fertigstellung des Ramsbrockrings und der Württemberger Allee konnten die seinerzeitigen Sanierungsziele vollständig erreicht werden. Ein entsprechender Abschlussbericht für das Sanierungsverfahren liegt bereits vor, die formale Aufhebung der Sanierungssatzung steht allerdings noch aus. Für das Sanierungsgebiet „Sennestadt" wird daher die **Aufhebung der bestehenden Sanierungssatzung empfohlen**.

Seit Ende der 1980er-Jahre sind allerdings Entwicklungen eingetreten und es stellen sich neue Aufgaben, die von der bisherigen Sanierungssatzung nicht erfasst wurden: Der Strukturwandel im Einzelhandel – beschleunigt durch die pandemiebedingten Einschränkungen – trifft insbesondere kleineren Nebenzentren wie Sennestadt. Hier zeichnet sich unter veränderten Rahmenbedingungen neuerlicher Handlungsbedarf zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ab. Auch im privaten Gebäudebestand zeigt sich nach nunmehr gut dreißig Jahren seit Aufstellung der Sanierungssatzung Aufwertungs- und Sanierungsbedarf. Hierbei hat zwischenzeitlich der Aspekt einer energetischen Sanierung deutlich an Stellenwert gewonnen. Ähnlich verhält es sich mit dem Handlungsfeld Verkehr: Während seinerzeit insbesondere infrastrukturelle Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung im Mittelpunkt standen, sind nunmehr umfassendere und integrierte Ansätze einer nachhaltigen Mobilität auf Quartiersebene gefragt.

Da die bestehende Sanierungssatzung auf diesen sich neu abzeichnenden Handlungsbedarf nicht ausgerichtet ist, wird an dieser Stelle zunächst die Aufhebung der Sanierungssatzung auf Grundlage des vorliegenden Abschlussberichtes empfohlen. Zugleich sollte das Quartier in die **Perspektivbetrachtung** (Teil II) einbezogen werden, um die Aufgabenstellung konkreter fassen und entsprechende Empfehlungen zur weiteren Behandlung des Quartiers formulieren zu können. Durch die Lage im Soziale-Stadt-Gebiet „Sennestadt" besteht hierfür auch ein Umsetzungsrahmen.

Empfehlung:

☑ Aufhebung Sanierungssatzung

☑ Perspektivbetrachtung

Bislang identifizierter neuer Handlungsbedarf:

- Sanierung des privaten Gebäudebestands
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs/Neuordnung des Zentrums
- Energetische Stadtsanierung
- Nachhaltige Mobilität

Sanierungsgebiet 8
Südliche Innenstadt



SANIERUNGSGEBIET SÜDLICHE INNENSTADT

Das Quartier im Umfeld der Turnerstraße grenzt an die Sanierungsgebiete „Altstadt" und „Ravensberger Spinnerei / Webereiviertel und Umgebung – östliche Innenstadt" an. Es umfasst mehrere Baublöcke der gründerzeitlichen Stadterweiterung und beherbergt in seiner Innenstadtrandlage noch Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses befand sich an der Turnerstraße ein Standort der Stadtverwaltung.

Ziel der 1996 beschlossenen Sanierung war es hingegen insbesondere die Wohnfunktion dieses zentralen Quartiers zu stärken, u.a. durch die Begrenzung großflächigen Einzelhandels und den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie vor allem durch neue und „besondere" Wohnangebote. Hierzu gab auch der Umzug der Stadtverwaltung und die Aufgabe des Standortes an der Turnerstraße Gelegenheit. Nach Errichtung eines Wohnblockes an dieser Stelle wurden für diesen Teilbereich die Sanierungsziele geändert. Unterstützt werden sollte diese Zielsetzung durch die Ergänzung wohnungsnaher Versorgungseinrichtungen sowie durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung.



Sanierungsgebiet südliche Innenstadt

Kenndaten

Titel	Südliche Innenstadt – Turnerstraße und Umgebung
Größe	10 ha
Ratsbeschluss	25.01.1996
Satzung	14.05.1996
Rechtskraft	22.05.1996
Verfahren	Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Genehmigungspflicht gem. § 144 Absatz 2 BauGB werden ausgeschlossen.
Teilaufhebung	Änderung der Sanierungsziele im Bereich des Baublocks der Stadtverwaltung (2013).
Fristen	Keine Frist zur Durchführung der Sanierung gem. § 162 i.V.m. § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt.

Sanierungsziele

Einzelhandel		
Beschränkung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf die Bebauung entlang des Niederwalls	✓	Das Sanierungsziel wurde erreicht. Neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen wurden entlang des Niederwalls errichtet.
Umnutzung frei gewordener Gewerbe- und Industriestandorte auf der Dürkopp-Fläche für Versorgungseinrichtungen	✓	Auf der Dürkopp-Fläche ist ein REWE-Markt entstanden (August-Bebel-Str. 116), der die Versorgung der umliegenden neuen Wohnnutzungen gewährleistet.
Wohnen/Wohnumfeld		
Bereich zwischen Niederwall und Turnerstraße: Erhalt und Fortentwicklung der Citynutzung und Gewährleistung eines ausgeprägten Anteils an Wohnungen	✓	Im Zuge der Entwicklung der „Ankergärten" im Bereich zwischen Turnerstraße und Niedernwall wurden innenstadtnahe Wohnungen sowie insgesamt 10 Gewerbeeinheiten errichtet.

Entwicklung der Baublöcke zwischen Turnerstraße und August-Bebel-Straße (unter Berücksichtigung des Bestandes) für das Wohnen, besonderes Wohnen oder als Mischgebiet	✓	Zwischen Turnerstraße und August-Bebel-Straße besteht die planerische Absicht, zukünftig Mischgebiete entwickeln zu können. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan daher als gemischte Bauflächen dargestellt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden daher die Voraussetzung für entsprechende Nutzungen bereits geschaffen. Ein Bebauungsplan wurde in diesem Bereich bisher nicht aufgestellt. Der Bestand ist bei zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen.
Ausschluss von Vergnügungsstätten nach Stadtentwicklungsbeschluss 1991 bis auf den Bereich entlang des Niederwalls	✓	Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich ist auch weiterhin ein wesentliches Ziel. Ein Vergnügungsstättenkonzept liegt im Entwurf von 07/2012 vor, wurde jedoch bisher nicht weitergeführt. Der Umgang mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt im Rahmen von Einzelentscheidungen auf Ebene des Ordnungsamts und der Bauleitplanung. Im Rahmen der sanierungsrechtlichen Maßnahmen wurde dem Ziel entsprochen.
Anpassung der Neubauten an die Gebäudehöhen der näheren Umgebung	✓	Die Festlegung der Gebäudehöhen erfolgt im Rahmen von Einzelfallentscheidungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge von Baugenehmigungsverfahren.
Grünflächen		
Flachdachbegrünung	✗	Das Sanierungsziel konnte bisher nicht umgesetzt werden, ist jedoch im Sinne des Stadtklimas bzw. der Klimaanpassung sinnvoll.

Begrünung und Neugestaltung der Blockinnenbereiche	(✓)	Die Neugestaltung der Blockinnenbereiche wurde durch Abrisse in großen Teilen umgesetzt. Die Begrünung der Blockinnenbereiche wurde seit Festlegung des Sanierungsziels nur punktuell verbessert. Im Sinne des Stadtklimas bzw. der Klimaanpassung sollte die Begrünung und Neugestaltung der Blockinnenbereiche weiter verfolgt werden. Auch eine Gestaltung der Gebäude mit hellen Putzen und Natursteinen bzw. pastelligen Farben zur Vermeidung einer Intensivierung der Hitzeinseleffekte ist zu berücksichtigen.
Städtische Mobilität		
Tempo-30-Zone zwischen Viktoriastraße, August-Bebel-Straße, Hermannstraße und Niederwall	(✓)	Im Bereich der Marktstraße und der Brunnenstraße wurde eine Tempo-30-Zone errichtet. Im Bereich Nikolaus-Dürkopp-Straße, Turnerstraße und Viktoriastr. wurde das Sanierungsziel bisher nicht erreicht.
Rad- und Fußweg in Baublock 5 zwischen Ravensberger Straße und Rohrteichstraße	✗	Der Durchgang existiert heute nicht mehr, daher ist eine Umsetzung der Maßnahme nicht mehr erforderlich.











Ankergärten vor der Umgestaltung (oben) und nach der Umgestaltung (Mitte/unten)

Gesamtübersicht Umsetzungsgrad Sanierungsziele



Übergreifende Maßnahmen

Wohnen / Wohnumfeld

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Anpassung der Gebäudehöhen an die nähere Umgebung

Grünflächen

Begrünung und Neugestaltung der Blockinnenbereiche

Zusammenfassende Empfehlung

Die in der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet südliche Innenstadt – Turnerstraße und Umgebung definierten Zielsetzungen wurden seit dem Beschluss der Satzung im Jahr 1996 größtenteils umgesetzt.

Im Mittelpunkt der Sanierung standen die Stärkung und Weiterentwicklung eines gemischten, innenstadtnahen Wohnquartiers, insbesondere durch Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Dies wurde – und wird weiterhin – auf planungs- (FNP, Bebauungspläne) und bauordnungsrechtlicher (Einzelentscheidungen im Zuge von Bauanträgen) Ebene umgesetzt. Die Realisierung der „Ankergärten" (exklusives Wohnen) sowie die Ansiedlung von kleineren Gewerbeeinheiten und eines Nahversorgungsmarktes (August-Bebel-Str. 116) bestätigen den Erfolg dieser Strategie, private Investitionen in Richtung der angestrebten Entwicklung zu steuern.

Bei der ebenfalls verfolgten Verbesserung des Wohnumfeldes sind durch Abriss- und Neugestaltungsmaßnahmen in den Blockinnenbereichen zwar wesentliche Erfolge zu verzeichnen, insgesamt hat sich die Begrünung des Quartiers seit Beginn der Sanierungsmaßnahme aber nur punktuell verbessert. Auch die ursprünglich weitreichender vorgesehene Verkehrsberuhigung im Quartier (Tempo 30) wurde nur im Bereich der Markt- und Brunnenstraße realisiert.

Bei diesem weiterhin bestehenden Handlungsbedarf erweist sich das Sanierungsrecht – anders als bei den umgesetzten Maßnahmen – als nicht erforderlich und – wenn überhaupt – nur bedingt hilfreich. Vielmehr scheint an dieser Stelle die Fortsetzung der (bau-)ordnungsrechtlichen Steuerung die erfolgversprechendere Strategie. Insbesondere die verfolgten Begrünungsmaßnahmen sollten in die laufenden kommunalen Aktivitäten zur Klimawandelanpassung eingebunden und bei zukünftigen Planungen entsprechend berücksichtigt werden. Da die wesentlichen in der Sanierungssatzung definierten Sanierungsziele inzwischen erreicht wurden und für den noch offenen Handlungsbedarf der Einsatz des Sanierungsrechts nicht erforderlich ist, wird die **Aufhebung der bestehenden Sanierungssatzung „südliche Innenstadt" empfohlen**.

Ein weitergehender Handlungsbedarf durch zwischenzeitlich neu eingetretene Entwicklungen zeichnet sich nicht ab. Die Einbeziehung des Quartiers südliche Innenstadt in eine Perspektivbetrachtung wird daher als nicht erforderlich erachtet. Zusammenfassend wird deshalb empfohlen, die Satzung für das Sanierungsgebiet aufzuheben und den offenen Handlungsbedarf im Rahmen der o.g. laufenden Aktivitäten zu behandeln. Auch durch die teilweise Lage im Stadtumbaugebiet „nördlicher Innenstadtrand" besteht weiterhin ein Umsetzungsrahmen.

Empfehlung:

☑ Aufhebung Sanierungssatzung

☐ Perspektivbetrachtung

3 Übersicht vorbereitende Untersuchung Aufhebungsverfahren

Sanierungsgebiet	Empfehlung	
	Aufhebung Sanierungssatzung	**Perspektivbetrachtung***
1 Altstadt	✓	✓
2 Bahnhofstraße	✓	✓
3 Hauptbahnhof	✓	✓
4 Heepen Ortskern	✓	
5 Ravensberger Park	✓	
6 Ravensberger Spinnerei	✓	✓
7 Sennestadt	✓	✓
8 südliche Innenstadt	✓	

* umfasst alle Gebiete mit weitergehendem oder neuem Handlungsbedarf, der die Nutzung des besonderen Städtebaurechts erforderlich macht.

4 Resümee und Ausblick

Der erste Teil dieses Gutachtens hatte die rückblickende Untersuchung zum Gegenstand, welche Ziele für die acht betrachteten Sanierungsgebiete seinerzeit gefasst wurden und inwieweit diese zwischenzeitlich erreicht werden konnten. Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass für alle Gebiete die Voraussetzungen zur Aufhebung der Sanierungssatzungen vorliegen.

Zwar wurden vereinzelt Maßnahmen nicht wie ursprünglich vorgesehen umgesetzt, doch haben sich hier entweder im Laufe der Zeit städtebauliche Zielsetzungen verändert, oder aber es handelte sich um Einzelmaßnahmen, die aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft privater Immobilieneigentümer ausblieben, wodurch der Sanierungserfolg aber nicht wesentlich beeinträchtigt wurde.

Einige dieser Sanierungsgebiete (oder Teile davon) liegen innerhalb von Stadterneuerungsgebieten, innerhalb derer auch zukünftig – und bezogen auf privates Engagement vielversprechend – an die bisherigen Entwicklungen angeknüpft werden kann, ohne dazu auf ein sanierungsrechtliches Instrumentarium zurückgreifen zu müssen.

Bei dieser rückblickenden Betrachtung gerieten auch funktionale oder substanzbezogene Schwächen der betrachteten Quartiere in den Blick, die zwischenzeitlich neu eingetreten sind. Auslöser sind etwa Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur (z.B. durch die verstärkten Migrationsbewegungen seit 2015), die zunehmende Dringlichkeit von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung oder – in jüngster Zeit – Erfahrungen mit einer Pandemie.

Da diese Entwicklungen nicht Gegenstand der ursprünglichen sanierungsrechtlichen Zielsetzungen sind, stehen sie einer Aufhebung der Sanierungssatzungen nicht entgegen. Ob hier städtebaulicher Handlungsbedarf besteht und wie diesem angemessen zu begegnen wäre, bedarf einer näheren Betrachtung. Hierzu sind – in Anlehnung an das städtebauliche Monitoring – weitere Aspekte in die Untersuchung einzubeziehen, unter anderem auch soziodemografische Indikatoren.

Sofern also in den untersuchten Sanierungsgebieten Indizien erkannt wurden, die auf einen möglichen „neuen" Handlungsbedarf hinweisen, wird für diese Quartiere (oder Teile davon) eine vertiefende Untersuchung im zweiten Teil dieses Gutachtens vorgenommen. Gemeinsam mit den Beobachtungsgebieten des städtebaulichen Monitorings werden sie einer Perspektivbetrachtung unterzogen.

Diese Perspektivbetrachtung mündet jeweils in einer Empfehlung, wie die betrachteten Quartiere zukünftig behandelt werden sollten:

- **Vorbereitende Untersuchung:** Zeigen sich schwerwiegende städtebauliche Missstände, die den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erfordern könnten, wird die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB empfohlen.
- **INSEK:** Bei Mängeln, die voraussichtlich mit einer Stadterneuerungsmaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung behoben werden können, erfolgt die Empfehlung zur Aufstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK), sofern das Quartier nicht bereits in einem Stadterneuerungsgebiet gelegen ist.
- **Beobachtungsgebiet:** Für Quartiere, in denen sich kein akuter oder präventiver Handlungsbedarf abzeichnet, wird die Beibehaltung des Status als Beobachtungsgebiet im Rahmen des städtebaulichen Monitorings empfohlen.

Quellen- und Abbildungsverzeichnis

Satzungen

- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt" vom 07. Juni 2001.
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße" vom 24. November 1992.
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hauptbhanhof - nördliche Innenstadt" vom 28. Juni 1972.
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heepen Ortskern" vom 01. April 1998.
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park" und die Änderung des Sanierungsgebietes „Ravensberger Spinnerei/Webereiviertel und Umgebung - östliche Innenstadt" vom 27. Juni 1997.
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ravensberger Spinnerei/Webereiviertel und Umgebung - östliche Innenstadt" vom 18. Oktober 1989.
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sennestadt Zentrum" vom 18. Oktober 1989.
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt - Turnerstraße und Umgebung" vom 14. Mai 1996.

Vorbereitende Untersuchungen

- Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet „Altstadt" - Ergebnisbericht.
- Bericht zum Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung für das Untersuchungsgebiet „Bahnhofstraße"
- Vorbereitende Untersuchung für das Gebiet „Heepen Ortskern".
- Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet „Nördliche Innenstadt" - Ergebnisbericht.
- Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH: Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchung. Stadt Bielefeld - Untersuchungsgebiet Bielefelder Osten.
- Vorbereitende Untersuchung für das Gebiet „Sennestadt".
- Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet „Südliche Innenstadt - Turnerstraße und Umgebung" - Ergebnisbericht.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand" Bielefeld (August 2017). Herausgeber: Stadt Bielefeld, Bauamt; Bearbeitung: steg NRW GmbH.
- INSEK Sennestadt (September 2017). Herausgeber: Stadt Bielefeld, Bauamt; Bearbeitung: scape Landschaftsarchitekten & Urban Catalyst GmbH.

Gutachten

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Fortschreibung 2019. Herausgeber: Stadt Bielefeld, Bauamt; Bearbeitung: Junker + Kruse Stadtforschung Planung.

Abbildungen und Fotos

Alle Abbildungen stammen – sofern nicht anders angegeben – von plan-lokal PartmbB.

Alle Plandarstellungen basieren auf Kartengrundlagen mit dem folgenden Copyrightvermerk:

- Amtliche Basiskarte: Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die fotografischen Aufnahmen in diesem Dokument wurden von der Stadt Bielefeld (Bauamt (600.32) - Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung) zur Verfügung gestellt.