

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bürgerausschuss	05.04.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes) Bürgerantrag für einen Entwicklungsplan für die ehemals britische Wohnsiedlung im Musikerviertel
Betroffene Produktgruppe 110901
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen Keine
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan Keine
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.) Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss 04.07.2019, Drucks. Nr. 8842/2014-2020 (Aktueller Sachstand) Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses 02.09.2020, Drucks. Nr.11071/2014-2020 (Positionspapier zu den Wohnstandorten) Rat, 24.06.2021, Drucks. 1862/2020-2025 (Verzicht auf das Erstzugriffsrecht Musikerviertel)
Sachverhalt: Bürgerantrag: Die Stadt Bielefeld erstellt einen Entwicklungsplan für das Musikerviertel. Dieser sieht eine ökologische und soziale Nachnutzung des Konversionsgeländes vor. Sie wirkt bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) darauf hin, dass diese den Grundstücksverkauf an Private einstellt. Die Wohnsiedlung im Musikerviertel ist eine von sieben zuletzt aufgegeben ehemals britischen Wohnstandorten in Bielefeld. Sie liegt auf einer Fläche von 2,87 ha im Stadtbezirk Mitte an der Johann-Sebastian-Bach-Straße, Wilhelm-Raabe-Straße, Joseph-Hayden-Straße und Johannes-Brahms-Straße. Die Siedlung umfasst insgesamt 16 Einzelhäuser sowie 22 Doppelhaushälften, die in den 1950er Jahren im Rahmen eines Landesbauprogramms auf der Grundlage eines einheitlichen städtebaulichen Konzepts als Offiziershäuser für die britische Armee errichtet wurden. Die Parzellengröße liegt bei rund 500 bis 800 m². Das Gebiet befindet sich in Hanglage des Teutoburger Walds mit hoher Durchgrünung und teilweise altem Baumbestand. Der Standort

befindet sich in bester Wohnlage. Eigentümerin ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA).

Die städtebaulichen Entwicklungsziele sind über die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen sowie die Festsetzungen der Bebauungspläne III/4/11.01 (westl. Wilhelm-Raabe-Straße – Stadtbezirk Mitte) sowie Bebauungsplan III/4/17.01 (östlich Wilhelm-Raabe-Straße – Stadtbezirk Stieghorst) geregelt.

Als informelle Rahmenplanung wurde zudem das sogenannte „Positionspapier zu den ehemals britischen Wohnstandorten“ am 02.09.2020 durch den Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss beschlossen. Mit dem Beschluss des Positionspapiers wurden die folgenden Rahmenbedingungen für die Wohnsiedlung im Musikerviertel festgelegt:

- Die Siedlung wird als grundsätzlich erhaltenswert bewertet.
- Zusätzliche bauliche Nachverdichtungspotentiale bestehen nicht.
- Im „Musikerviertel“ sind keine geeigneten Flächen für öffentliche Sport-, Spiel-, und Grünflächen oder soziale Infrastruktur vorhanden.
- Eine Bebauungsplanänderung kann geboten sein, falls die Grundzüge der Planung, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung, verändert werden sollen.
- Im Rahmen von Bauleitplanungen sollen der vorhandene schützenswerte Baumbestand sowie etwaige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

Unabhängig von den städtischen Entwicklungszielen läuft ein denkmalrechtliches Anhörungsverfahren bei der Bezirksregierung Detmold als oberer Denkmalschutzbehörde zur Eintragung von 13 Häusern an der Josef-Hayden-Straße und der Johannes-Brahms-Straße in die Denkmalliste der Stadt Bielefeld. Wesentlich für den Denkmalwert ist das äußere Erscheinungsbild in der Kombination von Häusern und Vorgärten. Aus diesem Verfahren könnten weitere Festsetzungen zum Bestandserhalt der Wohnsiedlung hervorgehen.

Die BlmA verfolgt für den überwiegenden Teil Ihrer rund 400 Wohneinheiten in Bielefeld das Ziel der Vermietung am unteren Rand des ortsüblichen Mietspiegels. Für die 38 Wohneinheiten im Musikerviertel wurde dagegen der Verkauf am freien Immobilienmarkt angestrebt. Der Verkauf erfolgt nach den für die BlmA geltenden gesetzlichen Vorgaben im Bieterverfahren an Höchstbietende. Die ermittelten Orientierungswerte liegen in der aktuellen Marktlage teilweise oberhalb von 700.000 €.

Vor dem Verkauf an Dritte hat die BlmA die Immobilien der Stadt Bielefeld zum sogenannten „kommunalen Erstzugriff“ angeboten. Die Annahme des Angebots wurde aus zwei Gründen nicht empfohlen. Zum einen muss der Grundstückserwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/ Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Diese öffentliche Aufgabe konnte weder durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen noch durch die Entwicklungsziele des Positionspapiers begründet werden.

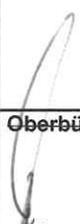
Andererseits gilt das Erstzugriffsangebot nur zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert. Legt man die ermittelten Orientierungswerte zu Grunde lägen die Erwerbskosten für die gesamte Siedlung im 2-stelligen Millionenbereich. Es kann angenommen werden, dass die angestrebten öffentlichen Ziele an anderen Standorten mit besserem Kosten-Nutzen-Verhältnis erreicht werden können.

Der Rat der Stadt Bielefeld hatte daher am 24.06.2021 beschlossen, auf den Erstzugriff in der ehemaligen britischen Wohnsiedlung im Musikerviertel zu verzichten, sobald das Erstzugriffsrecht für die Rochdale-Kaserne eingeräumt wird. Letztere Bedingung ist mit Schreiben der BlmA vom 30.09.2021 eingetreten.

Im Ergebnis wird der Vorschlag des Bürgerantrags zur Erarbeitung eines weiteren städtischen Entwicklungsplans von Seiten der Verwaltung nicht befürwortet. Stattdessen sollten zunächst die Ergebnisse des denkmalschutzrechtlichen Verfahrens abgewartet werden. Eine formelle Bebauungsplanänderung wäre im Musikerviertel zudem geboten, falls zukünftig die Grundzüge der Planung, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung, verändert werden sollen.

Die Einstellung des Grundstücksverkaufs der BImA an Private ist städtischerseits nicht mehr zu erreichen. Der Rat der Stadt Bielefeld hatte am 24.06.2021 auf den Erstzugriff verzichtet. Allerdings eröffnet sich mit dem Angebot zum Erwerb der ehem. Rochdale Kaserne die Chance zur Entwicklung eines innovativen, nachhaltigen, kleinteiligen, sozial- und nutzungsgemischten Wohnquartiers. Die inhaltlichen Ziele des Bürgerantrags können auf diese Weise auf dem nahegelegenen 9 ha großen Areal im deutlich größeren Maßstab erreicht werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)


Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den 18.03.2022