

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	20.10.2022	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	25.10.2022	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	03.11.2022	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ für das Gebiet südlich der Mielestraße, westlich der Meller Straße, östlich der Sudbrackstraße sowie nördlich einer bestehenden Bauzeile entlang der Sudbrackstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Mitte -**

### **Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss**

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

#### Aufstellungsbeschluss:

BV Mitte, 12.09.2019, TOP 19.8; StEA, 17.09.2019, TOP 27.1; Drucksachen-Nr. 9048/2014-2020

#### Entwurfsbeschluss:

BV Mitte, 04.06.2020, TOP 15; StEA, 09.06.2020, TOP 24.2; Drucksachen-Nr. 11069/2014-2020

Hinweis: Bei Umsetzung können ca. 300 Appartements für Studierende entstehen, von denen mindestens 40 Appartements mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden sollen.

#### Beschlussvorschlag:

- Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
- Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf werden gemäß Anlage A2/Punkt 1 wie folgt behandelt:
  - Die Stellungnahmen lfd. Nr. 1, 2 und 6 werden zur Kenntnis genommen.
  - Die Stellungnahmen lfd. Nr. 3, 4 und 7 werden unter Berücksichtigung der ergänzenden eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB zur Kenntnis genommen.
  - Die Stellungnahme lfd. Nr. 5 wird zurückgewiesen.

3. Die Stellungnahmen der Behörden/TöB zum Entwurf werden gemäß Anlage A2/Punkt 2 wie folgt behandelt:
  - Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 1), der Deutschen Telekom Technik GmbH (Ifd. Nr. 5) und Vodafone NRW GmbH (Ifd. Nr. 6) werden zur Kenntnis genommen.
  - Die Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde (Ifd. Nr. 2), der Unteren Denkmalbehörde (Ifd. Nr. 3) und der moBiel GmbH (Ifd. Nr. 8) werden berücksichtigt.
  - Die Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Bielefeld/Direktion Verkehr (Ifd. Nr. 4), der Stadtwerke Bielefeld GmbH (Ifd. Nr. 7) und der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (Ifd. Nr. 9) werden teilweise berücksichtigt.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A2/Punkt 3 beschlossen.
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ für das Gebiet südlich der Mielestraße, westlich der Meller Straße, östlich der Sudbrackstraße sowie nördlich einer bestehenden Bauzeile entlang der Sudbrackstraße wird mit dem Text, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
7. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Text, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung der 3B Wohnungsbau Verwaltungsgesellschaft mbH als Vorhabenträgerin und erfolgt auf Antrag der Vorhabenträgerin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld erarbeitet. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme wurden getroffen. Von der Vorhabenträgerin sind auch ggf. anfallende Kosten für eventuelle Fachgutachten, vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen etc. zu tragen. Unmittelbare Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

#### **Baulandstrategie:**

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

#### **Geförderter Wohnungsbau:**

Bei Umsetzung können ca. 300 Appartements für Studierende entstehen, wovon gemäß bisheriger politischer Erörterung mindestens 40 Appartements öffentlich gefördert werden sollen. Eine Regelung zur Umsetzung ist in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden. Der Beschluss vom 24.06.2021 zur 50 %-Quote findet keine Anwendung, da sich das Bauleitplanverfahren zu diesem Zeitpunkt bereits im Verfahren befand.

**Stadtklimaverträglichkeit:**

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld weist den Planbereich als „Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf“ der 4. bzw. 5. Priorität aus. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet. Im Ergebnis werden über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Planungsrecht mit ausgewiesener Gewerbegebietsnutzung verbesserte Voraussetzungen für eine stadtklimaverträgliche bauliche Entwicklung im Sinne der Innenverdichtung geschaffen.

**Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:****zu 1.**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.11.2019 – 06.12.2019, ergänzend hierzu wurde ein Unterrichts- und Erörterungstermin am 26.11.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2019 um Stellungnahme bis zum 23.12.2019 gebeten. Die Ergebnisse sind in der Anlage A1 dieser Vorlage wiedergegeben. Anhaltspunkte, die gegen eine Fortführung des Planverfahrens sprechen könnten, hatten sich in diesem Verfahrensschritt nicht ergeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit sinnvoll und vertretbar im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Zum Entwurf wurden Fachgutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. (Schallgutachten zu Verkehrs- und Gewerbelärm, Verschattungsgutachten, Orientierende Bodenuntersuchungen, Hydrogeologische Stellungnahme) eingeholt, die in die Bearbeitung eingeflossen sind.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 04.06.2020 den Entwurfsbeschluss gefasst.

**zu 2./3./4.**

Die Entwurfssoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.09.2020 bis einschließlich 12.10.2020. Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen werden in Anlage A2 unter Punkt 1 behandelt. Seitens der Öffentlichkeit wurden einzelne Fragen bzgl. der Verkehrssicherheit und zum ruhenden Verkehr gestellt sowie allgemeine Kritik an der städtebaulichen Konzeption geäußert. Insbesondere wurden aber Aspekte der Nachbarschaftsverträglichkeit sowohl gegenüber der Wohnnachbarschaft als auch mit Blick auf die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten thematisiert. Seitens der benachbarten Gewerbebetriebe wurde der für die Vorhabenfläche in der gegebenen Gemengelage zugrunde gelegte Schutzanspruch im mischgebietstypischen Rahmen bzw. dessen dauerhafte Gewährleistung kritisch hinterfragt. Zur Klärung der diesbezüglich aufgeworfenen Fragestellungen, Bedenken etc. wurden zunächst weitergehende Gespräche, Abstimmungen etc. mit den betroffenen Unternehmen auch unter Einbeziehung des begleitenden Schallgutachters geführt. Im Ergebnis wurden in den Planunterlagen im Sinne der Klarstellung nachträglich Ergänzungen hinsichtlich der bestehenden und zu tolerierenden Gewerbelärmvorbelastung aufgenommen. Hierbei handelt es sich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Zu den diesbezüglich angepassten Planunterlagen wurden im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2021 Stellungnahmen von den hiervon Betroffenen eingeholt. Im Ergebnis konnte insgesamt Einvernehmen erzielt bzw. konnten bestehende Bedenken ausgeräumt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.09.2020 um Stellungnahme bis zum 27.10.2020 gebeten. Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen werden in Anlage A2 unter Punkt 2 behandelt. In den Stellungnahmen wurden einzelne Aspekte zu den Themen Verkehr und Verlust innerstädtischer Gewerbeflächen hinterfragt, darüber hinaus wurde um einige redaktionelle Anpassungen in den Planunterlagen gebeten. Hinsichtlich der ergänzend angeregten Aufnahme zur Festsetzung eines Trafostandorts konnte eine einvernehmliche Lösung zwischen Vorhabenträgerin und Versorgungsunternehmen gefunden und in den Planunterlagen berücksichtigt werden.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise betrafen i. W. weitergehende Regelungen im Durchführungsvertrag bzw. die Umsetzungsebene. Zusätzlich haben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf einzelne weitere redaktionelle Anpassungen in der Begründung ergeben. Die von der Verwaltung insgesamt vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben ausschließlich einen klarstellenden, redaktionellen Charakter, die Vorgehensweise im Einzelnen ist aus Anlage A2 unter Punkt 3 ersichtlich.

#### **zu 5./6./7.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ mit den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung zu beschließen und den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung zudem, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung Nr. 1/2020 „Studierendenwohnen südlich Mielestraße“ der neuen Planung anzupassen.

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

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

Auf Basis der konkreten Projektplanung wird die Möglichkeit der Vorgabe der zulässigen Nutzungen auf sonstige Weise gemäß § 12 (3a) BauGB in Anspruch genommen. Auf dieser Basis wird eine „Wohnanlage für Studierende mit ergänzenden studierendenaffinen Nutzungen“ festgesetzt und weitergehend konkretisiert, dass dieses Gebiet der Unterbringung einer Wohnanlage für Studierende mit begleitenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie von gewerblichen Nutzungen, die

im Zusammenhang mit dem studentischen Wohnen und Arbeiten stehen, dient. Die zulässigen „Teilnutzungen“ werden darüber hinaus textlich konkret definiert. Das in der Vorhabenplanung berücksichtigte Plankonzept mit verdichteter Bebauung ohne Immissionsorte an den den gewerblichen Nutzungen zugewandten Fassadenseiten (geschlossener Riegel aus vier Hauptbaukörpern und verbindenden Zwischenelementen, i. W. viergeschossig, teilweise mit einer zurückgesetzten fünften Geschossebene), mit nach Süden geöffneten Innenhöfen und über die Vorhabenfläche verteilten Flächen für den ruhenden Rad- und Kfz-Verkehr bildet auch die Grundlage für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße, Baugrenzen etc., eine weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechenden Ansichten und dem verbindlichen Lageplan.

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

*Hinweise zu den Bestandteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zum Durchführungsvertrag:*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist durch die drei Elemente vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie Durchführungsvertrag gekennzeichnet. Der VEP konkretisiert das geplante Vorhaben und ist Bestandteil des als Satzung zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag ist selbst nicht Teil des Bebauungsplans und ist daher vor Satzungsbeschluss zu beschließen. Er enthält Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen, Bauzeiten sowie zu allen mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehenden Maßnahmen, diesbezüglich wird auf die Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 4709/2020-2025 verwiesen.

<p>Moss Beigeordneter</p> <p style="text-align: center;">Bielefeld, den</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
---	---

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A1****Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“**

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

Stand: Satzung; September 2022

**A2****Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB sowie aus dem ergänzenden eingeschränkten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung; September 2022

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

- Nutzungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Satzung; September 2022

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

- Begründung

Stand: Satzung; September 2022

**D**

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

Stand: Satzung; September 2022

**E**

**Schalltechnische Untersuchungen zum geplanten studentischen Wohnen „Campus Nordpark“**

AKUS GmbH, Bielefeld, Schreiben vom 14.12.2017

**F**

**Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 der Stadt Bielefeld „Studierendenwohnheim südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ – Gewerbelärm**

AKUS GmbH, Bielefeld, 02.06.2020

**G**

**Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 der Stadt Bielefeld „Studierendenwohnheim südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ – Verkehrslärm mit ergänzender Stellungnahme Bahnlärm**

AKUS GmbH, Bielefeld, 02.06.2020 sowie ergänzendes Schreiben vom 23.06.2020

**H**

**Wohnquartier Campus Nordpark: Verschattungsgutachten**

licht | raum | stadt planung gmbh, Wuppertal, 29.05.2020

**I**

**Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Sudbrackstraße 46-48 Bielefeld – Vorabbericht**

Consultingbüro DENKER Umwelt, Bielefeld, Schreiben vom 28.07.2016

**J****B-Plan-Verfahren Campus Nordpark Sudbrackstraße Ecke Mielestraße, Bielefeld – Hydrogeologische Stellungnahme**

Consultingbüro DENKER Umwelt, Bielefeld, Schreiben vom 28.02.2020

**Hinweis zu den Anlagen E, F, G, H, I und J*****Aus Gründen der Nachhaltigkeit werden für die Beschlussfassung die Anlagen E – J ausschließlich digital im Ratsinformationssystem der Stadt Bielefeld zur Verfügung gestellt.***