

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                           | Sitzung am | Beratung   |
|-----------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Senne</b>    | 09.02.2023 | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b> | 22.02.2023 | öffentlich |

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 69 „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ für das Gebiet nördlich der Straße Am Metallwerk, östlich der Hebbelstraße, südlich der Karl-Oldewurtel-Straße und westlich der Bahntrasse und 266. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ im Parallelverfahren**

**- Stadtbezirk Senne -**

### **Aufstellungs- und Änderungsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

Keine

**Hinweis:**

Die Quote von 33% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist im Plangebiet zu berücksichtigen. Da die Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten derzeit noch nicht absehbar ist, erfolgt die inhaltliche Ausarbeitung zur Berücksichtigung des Beschlusses der 33%-Quote im weiteren Verfahren.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. I/ S 69 „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ für das Gebiet nördlich der Straße am Metallwerk, östlich der Hebbelstraße, südlich der Karl-Oldewurtel-Straße und westlich der Bahntrasse ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (266. FNP-Änderung „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“).
3. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer Initiative der Stadt Bielefeld zur Neuordnung und Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbeflächen am Metallwerk.

Ob die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt Bielefeld selbst oder ein externes Planungsbüro erarbeitet wird, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Bielefeld werden im weiteren Verfahren ermittelt.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (*Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025*) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich mindestens 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Die Zahl der Wohneinheiten, die im Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 69 „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ entstehen können, kann derzeit noch nicht konkret benannt werden. Eine detaillierte Ausarbeitung zur Umsetzung dieses Beschlusses erfolgt daher im weiteren Verfahren.

### **Bielefelder Baulandstrategie**

Das vorliegende Bauleitplanverfahren Nr. I/ S 69 „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ soll gemäß der Bielefelder Baulandstrategie entwickelt werden. Die BBVG versucht bereits aktiv im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbes, sich Flächen zu sichern und steht dazu in direkten Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern. Der Erfolg der Verhandlungen hängt auch von der Klärung noch offener Altlastenfragen ab.

Ausnahmsweise soll bereits jetzt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden, um die Stadt Bielefeld in die Lage zu versetzen, das Plansicherungsinstrument „Veränderungssperre“ zur Anwendung bringen zu können.

### **Stadtklimaverträglichkeit**

Die Planungshinweiskarte der Stadt Bielefeld weist im Osten des Plangebietes im bestehenden Wohngebiet am Hürdenweg/ Hebbelstraße einen Siedlungsbestand ohne Sanierungsbedarf aus.

Im Westen des Plangebietes auf der ehemals gewerblich genutzten Fläche hingegen wird Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf der 1. Priorität ausgewiesen.

Im mittleren Bereich des Plangebietes wird vom nördlichen Rand bis zur südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für die Baulandentwicklung ausgewiesen, auf der bauliche Entwicklungen mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel sind.

Vereinzelt gibt es Flächen, die als Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf 3. – 5. Priorität sowie als Grünflächen mit 1. bzw. 2. Schutzpriorität ausgewiesen wurden.

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im weiteren Verfahren, insbe-

sondere im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung, entsprechend gewichtet. Auf dieser Grundlage wird dann auch auf entsprechende Regelungen zu Maßnahmen, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung unterstützen, näher eingegangen (z. B. Stellplatzbegrenzung, Umsetzung von Solaranlagen).

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### **zu 1. und 2.**

In den vergangenen Monaten sind im Bauamt vermehrt Anfragen bzw. Anträge zu Vorhaben innerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingegangen, wie z.B. die Errichtung von zwei Lagerhallen, die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern oder die Errichtung eines Doppelhauses. Die Vorhaben sind aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dabei zeichnet sich ein Planerfordernis im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ab.

Um die Entstehung einer ungeordneten Gemengelage innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, ist es angezeigt, zur Sicherung der gemeindlichen Planung, eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB für das Gebiet zu erlassen. Dafür hat die Gemeinde im Vorfeld nach § 14 Absatz 1 BauGB einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fassen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 69 „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ und der 266. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ soll eine Neuordnung der derzeit brachliegenden Fläche erfolgen. Zudem soll im Bereich des bestehenden Wohngebiets eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Flächen des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im östlichen Bereich des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ und im westlichen Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Zwischen diesen beiden Flächen ist eine „Grünfläche“ dargestellt. Ein kleinerer Teilbereich im Norden des Plangebietes stellt „Waldflächen“ dar.

Zum jetzigen Planungsstand sind zwar noch keine Flächenausweisungen getroffen worden, vorgesehen ist jedoch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Westen zu erweitern, den Grünzug nach Osten zu verschieben und im Osten eine Gewerbliche Baufläche auszuweisen.

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.

#### **zu 3.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan I/ S 69 „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ aufzustellen und die 266. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ durchzuführen sowie den Aufstellungs- und Änderungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

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

### Anlass und Ziele der Planung

Nachdem die gewerbliche Nutzung der Gebäude Am Metallwerk 11 aufgegeben und diese im Jahr 2012 abgebrochen wurden, liegt die Fläche nördlich der Straße Am Metallwerk größtenteils brach.

Da vermehrt Planungsanfragen für Vorhaben innerhalb des Plangebietes eingehen, ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich („Planerfordernis“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/ S 68 „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ erstreckt sich von der brachliegenden Gewerbefläche östlich der Bahntrasse bis hin zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Hebbelstraße.

Ziel der Planung ist es die im östlichen Plangebiet befindliche brachliegende Fläche wieder neuen gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Daher wird eine Neuordnung des gesamten ca. 14,5 ha großen Areals angestrebt, bei der auch Teile der bestehenden Wohnbebauung entlang der Hebbelstraße und des Hürdenwegs in die Planung mit einbezogen werden sollen, sodass dort eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden kann. Um die Trennung der verschiedenen Nutzungsarten zu gewährleisten, sollen diese durch einen Grünzug, der sich von Norden nach Süden durch das gesamte Plangebiet zieht, voneinander getrennt werden. Dabei sollen die bestehenden Gehölzstrukturen berücksichtigt und nach Möglichkeit erhalten werden.

Mit der vorliegenden Planung wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen, indem grundsätzlich vorhandene Potentiale städtebaulich neu geordnet werden und entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden soll.

Des Weiteren wird mit dem aufzustellenden Bebauungsplan dem Beschluss des Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses (*kurz: HWBA*) vom 15.06.2022 zur Lage des Bielefelder Gewerbeflächenmarktes Rechnung getragen. Darin wird die Verwaltung beauftragt, die Bemühungen zur Schaffung von (gewerblichen) Planungsrecht zu intensivieren und Restriktionen ungenutzter Reserveflächen möglichst zu beheben, da in Bielefeld großer Handlungsdruck an verfügbarem gewerblichen Bauland besteht (*vgl. Drucksachen-Nr. 4050/2020-2025*).

### Städtebauliches Konzept

Das Areal soll grundsätzlich in drei Teilbereiche aufgeteilt werden:

Im Westen soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und im Osten ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entwickelt werden. Dazwischen soll sich eine Grünfläche erstrecken, die die beiden Nutzungen, u.a. aus Gründen des Immissionsschutzes, voneinander trennt.

Zu Gunsten der Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung im Westen des Plangebietes und der damit einhergehenden Verschiebung des Grünzugs, wird die gewerbliche Baufläche sich im Vergleich zum jetzigen Stand verkleinern.

### Umweltprüfungen

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewer-

tet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen; dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

Im weiteren Verfahren werden der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt und der Umweltbericht erstellt.

#### Veränderungssperre

Zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/ S 69 „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“ ist die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich vorgesehen. Hierzu wird auf die entsprechende Beschlussvorlage der Verwaltung verwiesen (*Drucksachen- Nr. 5354/2020-2025*).

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Moss<br>Beigeordneter | Bielefeld, den |
|-----------------------|----------------|

#### Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

|          |  |
|----------|--|
| <b>A</b> | <b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 69 „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“</b><br>(Planungsstand: Vorentwurf, Dezember 2022) |
|----------|--|

|          |  |
|----------|--|
| <b>B</b> | <b>266. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohn- und Gewerbestandort Am Metallwerk“</b><br>(Planungsstand: Vorentwurf, Dezember 2022) |
|----------|--|