

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	31.08.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	31.08.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	13.09.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/60.00 „Wohnen und Gewerbe westlich der Schloßhofstraße im Bereich des Schloßhofteichs,, für das Gebiet westlich der Schloßhofstraße, nördlich des Schloßhofteichs und östlich der Straße Wickenkamp im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Mitte -
- Stadtbezirk Schildesche -

**Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:
Aufstellungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Auswirkungen auf den Ergebnisplan und den Finanzplan werden im weiteren Verfahren noch ermittelt.

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

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Rahmenplan):

BV Mitte, 26.01.2023, Ö 6.2, 4327/2020-2025/1

BV Schildesche, 26.01.2023, Ö 9, 4327/2020-2025/1

Stadtentwicklungsausschuss, 22.02.2023, Ö 4.3, 4327/2020-2025/1

Aufstellungsbeschluss (1. Lesung):

BV Mitte, 24.11.2022, Ö 10, 4327/2020-2025/1

BV Schildesche, 24.11.2022, Ö 9, 4327/2020-2025/1

Aufstellungsbeschluss (1. Lesung):

BV Mitte, 01.09.2022, Ö 15, 4327/2020-2025

BV Schildesche, 01.09.2022, Ö 7, 4327/2020-2025

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können nach derzeitigem Stand ca. 30 WE (Wohneinheiten) in Mehrfamilienhäusern entstehen. Davon sollen mindestens 33 % mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden (ca. 10 WE).

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/60.00 „Wohnen und Gewerbe westlich der Schloßhofstraße im Bereich des Schloßhofteichs“ für das Gebiet westlich der Schloßhofstraße, nördlich des Schloßhofteichs und östlich der Straße Wickenkamp ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplans vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Begründung:

Die Ursprungsvorlage zur Einleitung des Planverfahrens (Drucksachen-Nr. 4327/2020-2025) wurde in den Sitzungen der Bezirksvertretungen Mitte und Schildesche am 01.09.2022 im Rahmen einer 1. Lesung beraten. Im Ergebnis der politischen Diskussionen sind vor der erneuten Beratung inhaltliche Ergänzungen in den Planunterlagen der Ursprungsvorlage vorgenommen worden.

Unter der Drucksachennummer 4327/2020-2025/1 wurde den Bezirksvertretungen die angepassten Planunterlagen vorgestellt - die Bezirksvertretungen Mitte und Schildesche empfahlen in ihren Sitzungen am 26.01.2023 dem Stadtentwicklungsausschuss das Bebauungsplanverfahren zurückzustellen und das Bauamt eine Rahmenplanung erarbeiten zu lassen.

Diese Rahmenplanung wurde zwischenzeitlich erarbeitet und den Vertretern der Bezirksvertretungen Mitte und Schildesche am 01.08.2023 vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Investors bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Vom Investor sind auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten (z. B. Artenschutz) sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen) zu übernehmen.

Geförderter Wohnungsbau:

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2021 bis 2024 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, werden ca. 10 der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen (Anteil von ca.

33 %). Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt Bielefeld und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie:

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020; Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/1/60.00 „Wohnen und Gewerbe westlich der Schloßhofstraße im Bereich des Schloßhofteichs“ für das Gebiet westlich der Schloßhofstraße, nördlich des Schloßhofteichs und östlich der Straße Wickenkamp zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld weist den Planbereich als „Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf“ der 5. Priorität bzw. als „Siedlungsbestand ohne Sanierungsbedarf“ aus. Er ist Teil eines bebauten Gebiets mit klimarelevanten Funktionen und eines Kaltluftereinwirkungsbereichs innerhalb der Bebauung – das Plangebiet befindet sich diesbezüglich in Randlage einer Leitbahn für bodennahe Kaltluft. Gleichwohl wird die vorliegende Planung keine Verriegelung dieser Kaltluftleitbahn bewirken, so dass der Kaltluftabfluss inmitten der Leitbahn weiterhin stattfinden kann.

Laut Planungshinweiskarte Starkregen wird kleinflächig auf Maßnahmen im Rahmen von Starkregenvorsorge und Objektschutz im Rahmen von Oberflächenabfluss und Retention hingewiesen. Entsprechende optimierende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Stadtteile Mitte und Schildesche, westlich der Schloßhofstraße in Höhe der Einmündung Drögestraße. Für diesen Bereich gelten i. W. die Regelungen des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 der Stadt Bielefeld, der im Jahr 1967 Rechtsverbindlichkeit erlangt hat. Dieser sieht hier den Abriss vorhandener Bausubstanz zugunsten einer Erweiterung von Grün- und Wasserflächen vor. Eine Umsetzung dieser Zielkonzeption ist allerdings nie erfolgt und auch langfristig in diesem innerstädtisch vorgeprägten Bereich mit einer seither abweichend umgesetzten Verkehrserschließung/-konzeption sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten kaum zu erwarten. Das hier seit Jahrzehnten unverändert geltende Planungsrecht lässt jedoch eine nunmehr angestrebte Neuordnung und Nachverdichtung durch Abriss vorhandener, teilweise leerstehender Bausubstanz und den Ersatzneubau von vier Baukörpern auf einer fast vollständig versiegelten Teilfläche (ca. 0,4 ha) nicht zu. Es entspricht darüber hinaus auch auf hieran anschließenden Flächen nicht mehr dem realisierten Bestand. Um die geplante Umsetzung einer stärker wohngeprägten Nutzungsmischung im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen und das alte Planungsrecht im betroffenen Teilbereich an die abweichend umgesetzte Erschließung anzupassen, soll das bestehende Planungsrecht daher auf ca. 0,9 ha geändert werden.

zu 2.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00 dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00 soll somit im beschleunig-

ten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

zu 3./4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der hier teilweise berührten nachbarschaftlichen Belange wird die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Auch sollen durch eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB weitere Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren gesammelt und die Erforderlichkeit von ggf. weitergehenden Fragestellungen im Rahmen von ergänzenden Fachgutachten/-planungen (z. B. Schallschutz, Artenschutz, Entwässerung/Regenrückhaltung) abgestimmt werden. Auf Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs wird die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Der Stadt Bielefeld liegt die Anfrage von Investoren vor, die auf einer knapp 0,4 ha großen Teilfläche westlich der Schloßhofstraße, in Höhe des Kreisverkehrs Drögestraße bestehende und teilweise leerstehende Gebäude abreißen und durch vier Neubaukörper ersetzen möchten. Geplant ist dort, Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern sowie anteilig wohnverträgliche Gewerbenutzungen, medizinische Dienstleistungen und/oder Nutzflächen für freie Berufe unterzubringen. Die Investoren konnten die für die Projektrealisierung benötigten Grundstücke bereits größtenteils erwerben. Bislang konnte ein straßenseitiges Grundstück an der Schloßhofstraße nicht erworben werden. Dieses Grundstück ist zur Realisierung des straßenseitigen Gebäudes erforderlich. Der Investor wird Kontakt zu der Grundstückseigentümerin aufnehmen, so dass die Grundstücksverfügbarkeit im laufenden Verfahren abgestimmt wird.

Die Schloßhofstraße stellt eine wesentliche Verbindungsachse zwischen dem Stadtzentrum und den Wohngebieten im Bielefelder Westen, der Fachhochschule/Uni etc. dar. Der betroffene Bereich liegt hier in einem eher gemischt genutzten Abschnitt der Schloßhofstraße, der zudem von einem stärker frequentierten innerstädtischen Grünzug gequert wird und insgesamt sehr gut in das örtliche Straßen-, Wege- und Grünflächennetz eingebunden ist. Das Quartier dürfte den heutigen gemischt genutzten Charakter als kleines „Nebenzentrum“ im Übergang zwischen Sport-/Grünanlagen, Sondernutzungen und Wohngebieten auf längere Sicht beibehalten, was in dieser stadträumlichen Lage auch langfristig im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung anzustreben ist.

Vorrangig soll daher die innerörtliche, durch eine frühere Gastronomienutzung vorgeprägte Fläche mit teilweise leerstehender Bausubstanz einschließlich der dort rückwärtig zugehörigen weiteren Bebauung für eine bauliche Nachnutzung mobilisiert sowie in einem städtebaulichen vertretbaren Rahmen neu geordnet und nachverdichtet werden. Eine bauliche Aufwertung sowie die Aufrechterhaltung und Ergänzung der vorhandenen Nutzungsmischung entlang der Schloßhofstraße in diesem zentralen und straßenraumwirksamen Übergangsbereich von stärker verdichteten Siedlungsflächen zu in den innerstädtischen Grünzug eingebundenen Freizeit- und Erholungsangeboten ist zur Vermeidung städtebaulicher Missstände geboten. Darüber hinaus soll durch den ergänzenden Wohnungsbau im Sinne von „urbanem Wohnen“ auch der dringenden Wohnraumnachfra-

ge im Stadtgebiet nachgekommen werden. Entsprechend der Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen wird daher eine möglichst flexible Nutzung mit einer teilweise auch etwas dichteren Bebauung im Rahmen eines urbanen Gebiets (MU) angestrebt, die sich in die vor Ort gegebenen Nutzungs- und Baustrukturen verträglich einbindet. Die den Gebietscharakter eines MU prägende Nutzungsmischung bedingt zugleich, dass gewerbliche Nutzungen etc. zulässig sind, die im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme die im Gebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen „nicht wesentlich“ stören. Insofern ist auch die künftige unmittelbare Nachbarschaft der gemischten Nutzungen zu den bestehenden reinen und allgemeinen Wohngebieten (WA, WR) als unproblematisch zu bewerten.

Darüber hinaus liegen weitere Planungsziele im Sinne einer städtebaulich verträglichen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs in der planungsrechtlichen Sicherung der als Teil des innerstädtischen Grünflächen- und Wegesystems erfassten Flächen im Bereich der Wegebeziehung in Verlängerung der Drögestraße. Die Funktion des in das städtische Wander- und Radwegenetz eingebundenen Wegs soll uneingeschränkt aufrechterhalten werden. Zudem sollen die hier erfassten Grünstrukturen im Wesentlichen erhalten bzw. in einem Teilbereich nach Vorhabenumsetzung neu angelegt werden.

Der südlich benachbarte größere Bar-/Restaurantbetrieb soll in seiner Nutzung im genehmigten Umfang infolge der Planung nicht eingeschränkt werden. Diesbezüglich hat eine schalltechnische Vorprüfung ergeben, dass vom Grundsatz her auch eine stärker wohngeprägte Nutzung der betroffenen Flächen nachbarschaftsverträglich umgesetzt werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld erfasst der Planbereich dargestellte gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen. Die Flächen beidseits der Schloßhofstraße im Norden sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die gemischte Baufläche erstreckt sich südlich des Fuß-/Radwegs in Verlängerung Drögestraße zwischen Schloßhofstraße im Osten und der Straße Wickenkamp im Westen und bezieht im Süden anschließend den Standort eines größeren Bar-/Restaurantbetriebs ein. Die vorliegende Planung mit dem Ziel, eine stärker wohngeprägte Nutzungsmischung zu entwickeln, entspricht den Zielsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans, der Bebauungsplan gilt gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

Entwurfsplanung/städtebauliches Konzept

Die Plankonzeption der Investoren sieht auf der für eine Folgebebauung vorgesehenen Fläche an der Schloßhofstraße/Ecke Drögestraße vier Neubaukörper mit Wohn- und Mischnutzungen vor. Die geplanten Neubauten greifen die Gebäudehöhen und Geschossigkeiten der nördlich im Bereich des Kreisverkehrs vorhandenen Baukörper auf. Die Gebäudeanordnung soll in ihrer trapezförmigen Aufstellung zueinander sich aufweitende und verjüngende Zwischen- bzw. Außenräume formulieren. An der Schloßhofstraße soll ein ca. 30 m langer Baukörper mit vier Vollgeschossen angeordnet werden. In diesem Gebäude sollen nach bisheriger Kenntnis i. W. gewerbliche Nutzungseinheiten untergebracht werden. Vorstellbar ist auch eine teilweise oder vollständige Nutzung als Ärztehaus. Auf der rückwärtigen Fläche sind drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils ca. 10 Wohneinheiten geplant. Auch diese Gebäude sollen vier Geschossebenen aufweisen, wobei die Obergeschosse über das Erdgeschoss hinaus nach Norden auskragen sollen. Insgesamt soll außerhalb von möglichen Außenwohnbereichen eine Umsetzung von begrünten Flachdächern in Kombination mit Photovoltaikanlagen erfolgen.

Die Erschließung der Vorhabenfläche ist analog zur Bestandssituation über die bereits heute vorhandene Zufahrt im Anschluss an den Kreisverkehr geplant. Im nördlichen Randbereich soll der Böschungsbereich entsprechend der gegebenen Grundstückszuschnitte neu gefasst werden. Dort vorgelagert wird die Möglichkeit zur Anordnung einer Stellplatz- oder Carportanlage geprüft. Nach den bisherigen Überlegungen der Architekten könnten etwa 24 Stellplätze dort untergebracht werden. Diesbezügliche Einzelheiten sind im weiteren Verfahren noch abzustimmen. Zur Gestaltung

des Übergangs ist oberhalb der Vorhabenfläche entlang der gebietsquerenden Fuß-/Radwegeverbindung die Anpflanzung einer neuen Baumreihe geplant. Die Wegeverbindung selbst ist von der Vorhabenplanung nicht betroffen.

Wesentliche Änderungen auf den darüber hinaus einbezogenen Bestandsgrundstücken Wickenkamp 27 und Schloßhofstraße 85 sind nach bisheriger Kenntnis nicht geplant. Ziel ist i. W. die Sicherung der dort vorhandenen Bausubstanz mit ihren Nutzungen. Dies schließt die Eröffnung von städtebaulich vertretbaren Spielräumen in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung und die mögliche bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ein.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00
„Wohnen und Gewerbe westlich der Schloßhofstraße im Bereich
des Schloßhofteichs“**

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Vorentwurf, August 2023

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00
„Wohnen und Gewerbe westlich der Schloßhofstraße im Bereich
des Schloßhofteichs“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf, Oktober 2022