

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	12.02.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	17.03.2009	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.03.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 51 "Veilchenweg" für einen Teilbereich des Gebietes nördlich des "Veilchenweges", östlich des "Primelweges", südlich des "Tulpenweges" im Ortsteil Windflöte - Stadtbezirk Senne - Beschluss über Stellungnahmen zum Entwurf Satzungsbeschluss</p>	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
<p>Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: BV Senne 17.01.2008, UStA 22.01.2008, Drucks.-Nr. 4646; Entwurfsbeschluss: BV Senne 13.08.2008, UStA 26.08.2008, Drucks.-Nr. 5509</p>	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. I/S 51 "Veilchenweg" werden beschlossen. 2. Der Bebauungsplan Nr. I/S 51 "Veilchenweg" für einen Teilbereich des Gebietes nördlich des "Veilchenweges", östlich des "Primelweges", südlich des „Tulpenweges" im Ortsteil Windflöte wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen. 3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/S 51 "Veilchenweg" wird in der vorliegenden Fassung beschlossen. 4. Der Satzungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 51 "Veilchenweg" ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen. 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger,

GSWG Senne eG
Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG
Tulpenweg 5
33659 Bielefeld

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Für die innere Erschließung der neuen Bauflächen sind keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Es fallen keine Kosten an.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Zu 1.,

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen / Ergänzungen in der Zeichnung, im Text und der Begründung nicht berührt.

Zu 2, 3. und 4.

Unter Berücksichtigung von Pkt. 1. ist der Bebauungsplan Nr. I/S 51 "Veilchenweg" mit den Festsetzungen und der Begründung als Satzung zu beschließen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. I/S 51 "Veilchenweg" ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekanntzumachen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Der Ortsteil Windflöte im Stadtbezirk Bielefeld Senne ist geprägt durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau. Der Bereich zwischen dem „Veilchenweg“, und dem „Tulpenweg“, östlich des „Primelweges“ befindet sich im Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft. Das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ hat eine Größe von ca. 1,4 ha (14.000 m²).

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Mietwohnungs-Bestand ist ebenso wie das Umfeld in der Mehrzahl aus den 1950er / 60er Jahren und entspricht nicht mehr den Ansprüchen an heutige Wohnungsgrundrisse und –ausstattungen.

Aufgrund des demografischen Wandels werden veränderte Anforderungen an die Wohnformen im Sinne eines Generationen übergreifenden Wohnungsangebotes gestellt. Hier sieht die Genossenschaft Handlungsbedarf und will im Rahmen einer umfassenden Modernisierung und Erweiterung im Bestand dieser Nachfrage ein Angebot geben.

Dieses um so mehr, da Umfragen der Genossenschaft ergeben haben, dass der Wohnstandort Windflöte von den Bewohnern gegenüber einem alternativen Miet-Wohnort präferiert wird, sofern die Bedingungen am Standort selbst durch zeitgerechte Wohnungen erfüllt werden können.

Das Ziel einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur bedingt ein entsprechendes Wohnungsangebot. Dieses barrierefreie / barrierearme Wohnungsangebot ist in der Windflöte zu gering. Das vorhandene Angebot geht am Markt vorbei und wird mittelfristig nicht mehr vermietbar sein. Eine solche Entwicklung hätte negative Auswirkungen auf den gesamten Siedlungsbereich, so dass hier entgegenzusteuern ist.

Es soll zukünftig ein Angebot für Familienwohnungen ebenso vorgehalten werden können, wie barrierefreie Seniorenwohnungen sowie dazugehörige Gemeinschaftseinrichtungen.

gen / -räume. Eine Realisierung der Maßnahmen ist in mehreren Bauabschnitten vorgesehen.

Der Umfang der angedachten Erweiterungen hat zur Folge, dass sich das Vorhaben nicht mehr so ohne weiteres in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Sinne des § 34 BauGB einfügt. Zur Rechtssicherheit und –klarheit ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geschosswohnungsbau im Westen des Plangebietes am „Primelweg“ ist dreigeschossig mit nicht ausgebautem Satteldach. Durch einen eingeschossigen Zwischentrakt werden diese zwei Gebäude verbunden.

Am „Tulpenweg“ befindet sich im Westen ein traufenständiges eingeschossiges Doppelhaus, an dessen Grundstück sich drei zweigeschossige, giebelständige Gebäude mit Satteldach anschließen. In den Räumen zwischen den Gebäuden liegen zum „Tulpenweg“ gewandt die den Gebäuden zugehörigen Stellplätze.

Entlang des „Veilchenweges“ stehen vier eingeschossige giebelständige Gebäude mit Satteldach.

Die Umgebungsbebauung ist durch überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung charakterisiert. Am „Veilchenweg“ außerhalb des Plangebietes befinden sich Läden für den täglichen Bedarf, im weiteren Umfeld sind Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Kirche vorhanden.

Nach Durchführung der Maßnahmen sollen über den heutigen Bestand hinaus Wohnungen geschaffen werden. Hierzu werden teilweise zwei alte Wohnungen zu einer neuen zusammengelegt. Die Höhenentwicklung der vorhandenen Gebäude bleibt erhalten, die Gebäudeflucht der bereits bestehenden Gebäude wird aufgenommen. Es soll ein Angebot an Generationen übergreifendem Wohnen als barrierefreies Wohnen insgesamt entstehen. Dabei bleibt die Unterkellerung der alten Gebäude erhalten, während die neuen Gebäude nur teilweise unterkellert werden sollen. Die Umstrukturierung / Bebauung soll in zwei Abschnitten erfolgen. Für die vorhandenen Mieter wird ein Umzugsmanagement vorgesehen, dass die Möglichkeit bietet, nach den Baumaßnahmen wieder in die Gebäude einzuziehen.

Zunächst sollen die Wohnungen nördlich des „Veilchenweges“ umgebaut und modernisiert werden.

Die Bebauung im Bereich „Veilchenweg 5 – 19“ soll nach der Modernisierung Raum für 38 Wohneinheiten bieten. Dabei wird die vorhandene eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (steiles Satteldach mit maximal 53° Neigung) beibehalten.

Die neuen Gebäude am „Veilchenweg“ sollen neben Wohnungen auch Gemeinschaftsräume aufnehmen. Durch die Neubebauung wird das Wohnungsangebot um Einheiten unterschiedlichster Größe von der Single-Wohnung bis zur Familienwohnung mit vier Zimmern ergänzt.

Die großen Freiflächen zwischen den Gebäuden bieten ausreichend Raum für eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung. Die Neubebauung soll zwischen den Baukörpern im Westen und im Osten am „Veilchenweg“ mittels einer zweigeschossigen Bebauung bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer dreigeschossigen Bauweise erfolgen (zwei Geschosse plus abschließendes Staffelgeschoss). Diese Neubebauung ist auch am „Tulpenweg“ vorgesehen.

Mit der Baufigur ergibt sich die Schaffung von zwei Nachbarschaftsbereichen mit der Ausbildung von Innenhöfen, die neben den zu den Wohnungen zugeordneten Freisitzen und Balkonen Raum für eine gemeinsame Freifläche bieten.

Die ergänzenden Neubauten sollen sich mit ihrer flachen Dachneigung (Flachdach- bzw. Pultdachausführung) deutlich von der vorhandenen Bebauung unterscheiden, dennoch mit ihr eine Einheit, funktionale und gestalterische Nachbarschaft bilden.

Insgesamt können rd. 88 Wohneinheiten durch Umbau / neu geschaffen werden (heutiger Bestand am „Veilchenweg“ / „Tulpenweg“: 78 Wohneinheiten).

Die Festsetzungen berücksichtigen aber auch die Möglichkeit von Satteldächern bei den Neubauten im Verhältnis zu der Bestandsbebauung wiederum mit einer maximalen Neigung von 53°.

Die geplanten Gebäude überschreiten nicht die Firsthöhe der zu modernisierenden Bestandsbebauung und liegen bei rd. 11,00 m bzw. 13,50 m Gebäudehöhe.

Die notwendigen Stellplätze für die Alt- und Neubebauung sollen in zwei Stellplatzanlagen zusammengefasst bzw. entlang des „Veilchenweges“ / „Tulpenweges“ angeordnet werden. Im Bereich der Stellplatzanlagen sollen auch die zentralen Anlagen für die Müllbehälter entstehen.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sollen im Sinne des skizzierten Konzeptes möglichst großzügig gehalten werden, um für die beabsichtigten Entwicklungen ein hohes Maß an Flexibilität zu gewährleisten.

Die Tolerierung bzw. Festsetzung dieser Flexibilität in der Nutzung der Baugrundstücke ergibt zudem eine höhere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke, welche im Sinne einer Nachverdichtung an diesem Standort planerisch gewollt ist.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung und den die Wohnfunktion ergänzenden Nutzungen liegen soll. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg</p> <p>Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p>
B	<p>Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“</p> <p>Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p> <p>Satzungsbeschluss</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“</p> <p>Begründung</p> <p>Satzungsbeschluss</p>