

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	05.03.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 "Wohngebiet Allensteiner Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Stadtbezirk Stieghorst -

Aufstellungsbeschluss und

Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

...

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ ist für das Gebiet zwischen der Stieghorster Straße im Osten, der Parkanlage Stieghorst im Süden, der Memeler Straße im Norden und dem Siedlungsbereich Grünberger Straße im Westen neu aufzustellen. Für die Grenzen des Plangebietes im Aufstellungsbeschluss ist die im Abgrenzungsplan 1:1.000 vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 dient der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich und erfolgt als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“).
3. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a (3) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden soll. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3(1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen,

Begründung zum Beschlussvorschlag und

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Anlagen:

A	Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ - Übersichtspläne und Planzeichnung (Gestaltungsplan) - Begründung zum Vorentwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Planungsstand: Vorentwurf Februar 2009
----------	---

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld, als Investor veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Investor übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, die für den Umbau des Siedlungsbestandes erforderlich sind, zu einem wesentlichen Teil durch den Investor zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ist bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung getragen werden, befreien.

Begründung zum Beschlussvorschlag und

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:

Zu 1.

Eine Baugenossenschaft bewirtschaftet in Stieghorst im Siedlungsgebiet „Allensteiner Straße“ zwischen Stieghorster Straße, Memeler Straße, Grünberger Straße und Stieghorster Park rund 200 Wohnungen. In diesem ca. 5 ha großen Gebiet wurden 1961 bis 1962 Geschosswohnungsbauten (drei bis vier Vollgeschosse) sowie Reihenhausszeilen (zwei Vollgeschosse) errichtet. Die Reihenhausszeilen sind jedoch an einzelne Eigentümer veräußert worden.

Das Siedlungsgebiet steht in den nächsten Jahren vor einem umfassenden Umbruch. Die Bausubstanz aus den 1960er Jahren erfordert eine durchgreifende Modernisierung. Die Wohnungszuschnitte im Geschosswohnungsbau aus den 1960er Jahren entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und der in den nächsten 30 bis 40 Jahren anzustrebenden Wohnqualität. Haustechnik und energetische Qualitätsstandards sind neu zu definieren, auch sind barrierefreie Wohnungen erforderlich. Die äußere Erschließung und das Stellplatzangebot sind ebenfalls überholt und müssen neu überdacht werden.

Ziel der Baugenossenschaft ist es, für die Mitglieder qualitativ guten Wohnraum zu einem angemessenen Preis zur Verfügung zu stellen. Hieraus ergeben sich u.a. eine hohe Standorttreue und Wohnraumbindung. Viele Bewohner leben schon seit über 40 Jahren im Siedlungsgebiet „Allensteiner Straße“. Daher ist aber auch altersbedingt in den nächsten Jahren ein erheblicher Umbruch zu erwarten. Erste Wohnungen sind bereits frei geworden, können aber aufgrund der zufälligen Verteilung im Bestand nicht ausreichend modernisiert und langfristig vermietet werden. Wenn keine grundlegende Modernisierung gelingt, sind einseitige Sozialstrukturen und eine kritische Entwicklung des Gebietes unvermeidbar.

Aus den o.g. Gründen hat sich die Baugenossenschaft schon seit längerer Zeit intensiv mit der Modernisierung des Siedlungsgebietes befasst. Neben fachlichen Prüfungen wurden auch die Wünsche der Bewohner gesammelt und erörtert. Zusammenfassend mussten die Überlegungen für eine Modernisierung aufgegeben werden. Es hat sich gezeigt, dass eine Sanierung der Bausubstanz trotz des enormen wirtschaftlichen Aufwandes nicht die erforderlichen Qualitätsstandards für Wohnungsgrundrisse, Dämmung/Energiewirtschaft, technische Infrastruktur, barrierefreies Wohnen etc. sichert und viele Bewohnerwünsche nicht erfüllen kann.

Im Ergebnis hat die Baugenossenschaft im Sommer 2008 ein neues Konzept für den Umbau der Siedlung durch bestandsersetzenden Neubau erstellt, die künftige Bebauung und die Binnener-schließung des Plangebietes werden neu geordnet. Geplant sind nunmehr der schrittweise Abriss der überalterten Geschosswohnungsbausubstanz und der Neubau kleinerer Einheiten, die jedoch weiterhin drei- bis viergeschossig bleiben und im Endausbau im Bereich Allensteiner Straße rund 170 bis 180 Wohneinheiten umfassen sollen. Das Altquartier wird insofern baulich verdichtet, je-doch im Wohnungsbestand durch kleinere Gebäudeeinheiten neu aufgeteilt und entzerrt.

Dieser Umbau umfasst die gesamten Grundstücke der Baugenossenschaft (Größe zusammen ca. 2,65 ha) und soll in einem Zeitraum von etwa 8-10 Jahren erfolgen. Zunächst soll im Südwesten ein erstes Gebäude neu errichtet werden, so dass der angrenzende Altbau im Winter 2009/2010 leer gezogen und abgerissen werden kann. Durch den weiteren schrittweisen Ersatz der Altbauten in den nächsten Jahren soll den Bewohnern ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet werden, im Quartier zu bleiben und standortnah unter Erhalt gewachsener sozialer Bindungen umzuziehen.

Der Bestand vermittelt das typische Siedlungsbild des Geschosswohnungsbaus aus den 1960er Jahren, eine besondere, hier ggf. erhaltenswerte städtebauliche Qualität wird aber nicht gesehen. Die Überplanung des Gebietes mit dem Ziel „bestandsersetzender Neubau“ wird langfristig zu einer Aufwertung des gesamten Siedlungsgebietes beidseits der Memeler Straße führen und letzt-lich wertstabilisierend auch für die umgebende Ein- und Zweifamilienhausbebauung wirken.

Die Bebauung im Plangebiet ist in den Jahren 1960/1961 durch den Bebauungsplan Nr. III/4/24.02 (frühere Bezeichnung: Durchführungsplan Nr. 86) vorbereitet worden, der eng auf das damalige Plankonzept zugeschnitten worden ist. Der angestrebte Quartierumbau erfordert zur Realisierung dieser Ziele gemäß § 2 (1) BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“. Für die Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe gekennzeichnete „Grenze des räumlichen Geltungsberei-ches“ im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlich (Planungsstand Vorentwurf).

Zu 2./3.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bau-land im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungs-plan der Innenentwicklung aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Zur Vorprüfung der Um-weltrelevanz und der fachplanerischen Belange wurde bereits vorab im Dezember 2008 eine erste Beteiligung der Behörden auf Grundlage des Architektenkonzeptes durchgeführt. Diese ersten Zwischenergebnisse haben gezeigt, dass das Vorhaben und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. (Hinweis: Die umweltrelevanten Belange werden grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.)

Nach § 13a BauGB kann auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet wer-den, der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In diesem Planungsfall wird allerdings eine reguläre, umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung im Sin-ne des § 3 (1) BauGB für sinnvoll gehalten, da Bewohner und Anlieger in vielfältiger Weise durch das Vorhaben betroffen sein können.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den