

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	04.06.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2009	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 -**
- **Beschluss über die geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches**
- **Entwurfsbeschluss**

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

Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens: BV Stieghorst 05.03.2009, USTA 11.03.2009, Drucksache Nr. 6541/2004-2009

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 05.03.2009 im Bereich der Parkanlage Stieghorst an die aktuelle Spielplatzplanung der Stadt Bielefeld angepasst und in geringem Maße auf Flurstück 3230 in Flur 59 der Gemarkung Bielefeld-Stieghorst zurückgenommen. Für die genaue Abgrenzung des Bebauungsplan-Gebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ wird mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ ist mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.
4. Parallel zur Offenlegung sind gem. §§ 4a(2), 4(2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

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 derzeit 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

Zu 1./2.

Nach Erörterung des Gestaltungskonzeptes und der planerischen Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Stieghorst am 05.03.2009 und im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 11.03.2009 wurden jeweils die Beschlüsse zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gefasst. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Danach ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB bundesrechtlich nicht erforderlich. Aufgrund der möglichen vielfältigen Betroffenheit der Bürgerschaft wurde jedoch in diesem Planungsfall von dieser Verkürzungsmöglichkeit abgesehen.

Der Unterrichts- und Erörterungstermin für die Bürgerschaft gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 20.04.2009 durchgeführt. Bis zum 30.04.2009 bestand zudem die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu Protokoll oder schriftlich an Bauamt oder Bezirksamt. In Anlage A wird das Protokoll der Versammlung beigefügt und ausgewertet. Ergänzende schriftliche Stellungnahmen sind von Bürgern nicht eingegangen.

Zur Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachplanerischen Belange wurde bereits vorab im Dezember 2008 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 (1) BauGB auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen haben gezeigt, dass Vorhaben und Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Sicht der Fachbehörden und aus Umweltsicht vertretbar sind. Die Ergebnisse sind bereits in die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss im März 2009 eingeflossen, eine weitere inhaltliche Beratung im Rahmen der Anlage A ist daher nicht erforderlich.

In Anlage B wird der nach den Ergebnissen gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und nach der weiteren Abstimmung mit den städtischen Fachämtern erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I-II/4/59.00 mit Begründung beigefügt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (3), S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Gleichwohl sind die umweltbezogenen Fragestellungen grundsätzlich in der Abwägung zu beachten, die diesbezüglichen Aussagen und Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurden entsprechend im Planentwurf eingearbeitet.

Im Bereich der Parkanlage Stieghorst liegt eine aktuelle Planung für die Spielplatzumgestaltung vor. Die Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet sind hiervon nicht betroffen. In geringem Maße werden jedoch die geplanten Freiflächen für das Wohnungsbauprojekt auf Flurstück 3230 in Flur 59 der Gemarkung Bielefeld-Stieghorst zurückgenommen, um eventuelle Konflikte zu vermeiden.

Zu 3. u. 4.

Der nächste Schritt im Planverfahren gemäß § 13a BauGB ist in Verbindung mit § 13 (2) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit innerhalb angemessener Frist oder wahlweise die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Aufgrund der Komplexität und der nicht nur auf wenige Bürger abzugrenzenden Betroffenheit ist eine Offenlage geboten. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ soll daher mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a(2), 4(2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

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 Reihenhauszeilen (zwei Vollgeschosse) errichtet. Die Reihenhauszeilen 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 neu vermietet werden. Wenn keine grundlegende Modernisierung gelingt, sind einseitige Sozialstrukturen und eine kritische Entwicklung des Gebietes zu befürchten.

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 bestandersetzenden Neubau erstellt, die künftige Bebauung und die Binnenerschließung 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 180 Wohneinheiten umfassen sollen. Das Altquartier wird insofern baulich verdichtet, jedoch im Wohnungsbestand durch kleinere Gebäudeeinheiten neu aufgeteilt und entzerrt.

Dieser Umbau umfasst die gesamten Grundstücke der Baugenossenschaft (Größe zusammen ca. 3 ha) und soll nach dem heutigen Stand möglichst in einem Zeitraum von etwa 5-7 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 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 „bestandersetzender Neubau“ wird langfristig zu einer Aufwertung des gesamten Siedlungsgebietes beidseits der Memeler Straße führen und letztlich wertstabilisierend auch für die umgebende Ein- und Zweifamilienhausbebauung wirken.

Die Bebauung im Plangebiet ist in den Jahren 1960/1961 durch den Bebauungsplan Nr. 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 die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen

Begründung zum Beschlussvorschlag

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Anlagen:

A	Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/4/59.00
B	Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen; - Begründung zum Entwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen Planungsstand: Entwurf Mai 2009