

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	18.11.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Vorhaben von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung

Bebauungskonzept "Wohnquartier Vilsendorf" Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. II/V3.1 "Orchideenstraße"

Stadtbezirk Jöllenbeck

Modifiziertes Planungskonzept

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

BV-Jöllenbeck 15.04.2010 ,

BV-Jöllenbeck 18.05.2010 und StEA 01.06.2010 - Druck-Sache: 0902/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Dem modifizierten Planungskonzept "*Wohnquartier Vilsendorf*" für das Areal Orchideenstraße / Ecke Blackenfeld wird entsprechend dieser Vorlage zugestimmt.
2. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehensweise in Analogie zur bisherigen Genehmigungspraxis wird bestätigt. Demzufolge sind Bauanträge, die sich aus dem modifizierten Planungskonzept ableiten, im Wege der Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan II / V3 zu genehmigen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Am 01.06.2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss nach vorhergehender Beratung in der BV-Jöllenneck am 18.05.2010 dem Bebauungskonzept des Investors Herrn Wiegers und dem Planungsbüro Raumkontur zugestimmt. Auf die Ausführungen der Beschlussvorlage 0902/2009-2014, die im nachfolgenden teilweise aufgeführt werden, wird verwiesen.

Der zurzeit rechtsverbindliche (seit 07.12.1970) Bebauungsplan Nr. II/ V 3 „Linnheide“ wurde für westlichen Teilbereich neu aufgestellt. Die Neuaufstellung des B-Plans Nr. II/ V 3.1 „Orchideenstraße“ war erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes entsprechend den heutigen Zielvorstellungen zu treffen. Das B-Planverfahren wurde seinerzeit (1991) bis nach der Entwurfs-Offenlegung (Auswertung der Stellungnahmen) durchgeführt.

Das Plangebiet hat sich seit 1991 auf Grundlage des Entwurfes zum B-Planes Nr. II/ V 3.1 „Orchideenstraße“ teilweise entwickelt. Das heißt, dass bis ca. zum Jahr 2000 entsprechende Baugenehmigungen aufgrund der formellen Planreife im Rahmen des § 33 BauGB genehmigt werden konnten und seit ca. 2000 Bauvorhaben auf dem Wege von Befreiungen von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/ V 3 „Linnheide“ genehmigt worden sind, soweit sie dem o.g. Bebauungsplanentwurf entsprochen haben.

Entsprechend der beschlossenen Vorgehensweise (Beschlussvorlage 0902/2009-2014) wurde zunächst der erforderliche Erschließungsvertrag zur Klärung der Fragen des Kanalbaus unter der künftigen inneren privaten Erschließungsstraße abgeschlossen (unterschrieben).

Nachdem Herr Wiegers den erforderlichen Erschließungsvertrag für die innere Erschließungsstraße mit der Stadt abgeschlossen hat, teilte Herr Wiegers der Verwaltung mit, dass das Büro Raumkontur die Planung nicht umsetzen könne, da es sich überraschend aufgelöst habe. Er beabsichtigt allerdings das Projekt mit einem neuen Planungsbüro zu realisieren und hat nun aktuell einen modifizierten Entwurf durch das Architekturbüro p-hochzwei aus Bergkamen vorgelegt (siehe Anlage 1).

Im Vergleich zu dem Ursprungskonzept sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

- straßenbegleitende Doppelhäuser mit geneigten Sattel und Walmdächern
- Garagen entlang der Orchideenstraße als eingeschossige Zwischengebäude im seitlich Bauwisch als Grenzgaragen
- Garagen teilweise außerhalb der Baufenster im seitlichen Bauwischbereich vorgesehen
- Reduzierung der Wohneinheiten bzw. Gebäudedichte von 9 auf 8 Einheiten
- Traufständige Gebäude nördlich der Planstraße
- teilweise Baugrenzenüberschreitung aufgrund der einheitlichen Gebäudeflucht entlang der Orchideenstraße und der geänderten Grundstücksaufteilung bzw. Abgrenzungen

Alle weiteren Bestandteile des Ursprungsentwurfs – auch mit den energetischen Konzeptideen – werden beibehalten. Demzufolge ist beabsichtigt, die Häuser im KfW60/Energieeffizienzhaus70-Standard zu erstellen. Diese besonders energiesparenden Wohnhäuser - landläufig als "3-Liter-Häuser" bezeichnet - werden in einer modernen Architektur erstellt. Eine weitere Besonderheit stellt die Versorgung mit alternativer Energie für Warmwasser und Heizung dar. Die Häuser sollen dezentral mit regenerativer Energie -Erdwärme- beheizt werden. Es werden mehrere Wohnhäuser zu Gruppen zusammen geschlossen, die sich gemeinsam die Energie einer Erdwärmepumpe teilen. Dadurch ist es möglich die Erstehungs- wie auch die Betriebskosten für alle Bewohner sehr niedrig zu halten. Auf Wunsch ist auch eine Auslegung als KfW40/Energieeffizienzhaus55 möglich.

Der Investor verspricht sich durch die Modifizierung der Planung deutlich bessere Vermarktungschancen.

Die vorliegende, modifizierte Planung für das Wohnquartier Vilsendorf auf dem brachliegenden Grundstücksareal zwischen Orchideenstraße und Blackenfeld entspricht weitestgehend dem B-Plan-Entwurf II/V 3.1. Die Abweichungstatbestände reduzieren sich gegenüber dem Entwurf des B-Planes II/V3.1. Die Übereinstimmungen bzw. Abweichungen können aus der in der Anlage beigefügten tabellarischen Übersicht entnommen werden.

Nach Einschätzung der Verwaltung entspricht auch das jetzt vorgelegte modifizierte Konzept den städtebaulichen Zielvorstellungen für dieses Quartier entsprechend der Beschlussvorlage 0902/2009-2014, so dass die hierfür gefassten Beschlüsse Gültigkeit behalten.

Die Verwaltung hält weiterhin an den Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise fest:

Um das Grundstück möglichst zeitnah baulich entwickeln zu können, schlägt die Verwaltung vor, auf ein langwieriges Bebauungsplanverfahren zu verzichten und analog zur bisherigen Genehmigungspraxis die entsprechend aus dem beiliegenden Bauungskonzept abgeleiteten Bauanträge im Wege der Befreiung von dem rechtskräftigen B-Plan II / V3 zu genehmigen.

Der Investor hat sich bereit erklärt, die Nachbarschaft über die Planung in geeigneter Form zu unterrichten. Der Planer beabsichtigt eine Anlaufstelle vor Ort einzurichten, wo sich Interessierte über die Planung und die Baudurchführung informieren können.

Sowohl das modifizierte Konzept als auch die weitere Vorgehensweise soll durch diese Vorlage durch die Gremien bestätigt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage 1) Modifiziertes Planungskonzept , Architekturbüro p-hochzwei
Anlage 2) Übersicht der Abweichungen gegenüber dem B-Plan-Entwurf II / V 3.1