

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Gadderbaum	17.03.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes) Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen	
Betroffene Produktgruppe keine	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.) StEA 01.12.2015, TOP 16, Drucks. Nr. 2447/2014-2020	
Beschlussvorschlag: 1. Der Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb und die Bezirksvertretungen nehmen die in der Anlage 1 genannten Standorte zur Schaffung von Wohnraum zur Kenntnis und empfehlen dem Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung mit der Weiterentwicklung der Flächen zu beauftragen. Für den Stadtbezirk Gadderbaum betrifft dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgenden Standort: • Randweg nördlich Nr. 35-45 (s. Anlage 1 / Matrix Nr. 32 und Anlage 2 / Bild Nr. 32)	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die dezernatsübergreifende Projektgruppe hat in ihrer weiteren Arbeit nach den kurzfristig zu bebauenden städtischen Flächen (s. Drucks. Nr. 2447/2014-2020) nunmehr die in der Anlage 1 (Matrix-Gesamtliste) aufgeführten und in der Anlage 2 (zugehörige Bilddateien) dargestellten Standorte entsprechend der bereits genannten und bekannten Kriterien untersucht. Die Projektgruppe sieht aufgrund der fachlichen Bewertung der Kriterien eine Weiterverfolgung für geboten und empfiehlt, die aufgeführten städtischen Flächen für die Schaffung von Wohnraum zu entwickeln.

Die in der Anlage 1 beigefügte Matrix stellt die rechtliche und fachliche Bewertung der einzelnen Flächen dar. Dazu sind in der Anlage 2 die Flächen bildlich dargestellt (Luftbild, Auszug aus dem Bebauungsplan, etc.).

Stadtbezirk Gadderbaum

Standort Randweg, nördlich Nr. 35-45 (s. Nr. 32 der Anlagen 1+2):

Lage im Stadtgebiet / Örtliche Gegebenheiten

Das in Frage stehende, städtische Grundstück Gemarkung Gadderbaum, Flur 1, Flurstück 407 mit einer Größe von 6212 qm liegt nördlich des Randweges, südlich des Eggeweges und südöstlich der auf den Eggeweg mündenden Astastrasse. Nahezu die gesamte Fläche ist bewaldet. Von der Astastrasse aus erreicht man einen Kinderspielplatz, der sich im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet und somit etwa auf dem Geländeniveau der Wohnhausbebauung am Eggeweg liegt.

Ausgehend vom Randweg - als zugehöriger Erschließungsstraße - ist die starke Nordhanglage des Geländes auffällig. Die Straße endet in Höhe des Hauses Nr. 45 mit einer kleinen Wendemöglichkeit. Von hier gibt es eine Fußwegeverbindung zur deutlich tiefer gelegenen Astastrasse.

Die Südseite des Randweges ist mit überwiegend 2-geschossigen, freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Die bestehende, kleinteilige Bebauung an der Nordseite des Randweges tritt hier unter Würdigung der Hanglage überwiegend 1-geschossig in Erscheinung. Im Übrigen ist das nähere Umfeld an Eggeweg und Astastrasse geprägt durch eine 1-2-geschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Heutiges Planungsrecht

Die Fläche liegt als „Grüninsel“ innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist hier „Grünfläche“ dargestellt. Diese Fläche wird jedoch nicht vom Landschaftsplan erfasst. Die bebauten Bereiche nördlich des Randweges bis zum Eggeweg liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 6, der hier ein Reines Wohngebiet ausweist. Im Übrigen ist das Siedlungsgebiet als Im Zusammenhang bebauter Ortsteil planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Planungsziel

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfes – insbesondere für einkommensschwache Gruppen – wurde diese Grundstücksfläche von der dezernatsübergreifenden Projektgruppe identifiziert und bewertet.

Sowohl der Randweg als auch die nordwestlich verlaufende Astastraße sind beidseitig bebaut und somit Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgefüges. Eine Ausnahme bildet jedoch die in Frage stehende Fläche an der Nordseite des Randweges. Durch die topographischen Gegebenheiten mit starkem Geländegefälle zum Eggeweg ist eine schwierige Ausgangslage für eine Wohnhausbebauung gegeben. Außerdem ist der Bereich im Onlinekartendienst als Altablagerung AA 293 erfasst (mit Boden und Bauschutt verfüllt) und es besteht weiterhin Bedarf an dem Kinderspielplatz sowie einer angemessenen Durchgrünung. Unter Würdigung dieser Belange ist bereits ersichtlich, dass nur eine Teilfläche des Areals für eine Wohnhausbebauung in Erwägung gezogen werden kann.

Trotz der ersichtlichen Prüfbedarfe wurde das Grundstück in die Flächen-Matrix aufgenommen, da der Standort aus folgenden Gründen in Teilbereichen für eine Wohngebietsentwicklung - und dabei insbesondere für den sozialen Wohnungsbau – geeignet erscheint:

Das Grundstück ist über den Randweg bereits erschlossen. Es gibt tagsüber gute Busverbindungen über fußläufig erreichbare Haltestellen am Eggeweg. Die Grundschule Martinschule und weiterführende Schulen sind gut erreichbar und bieten in der Regel ausreichend Aufnahmekapazitäten; die Versorgung mit Kita-Plätzen ist in Gadderbaum ebenfalls gewährleistet. Ein Kinderspielplatz befindet sich in direkter Nachbarschaft auf dem Gelände. Zur Nahversorgung steht ein Discounter in ca. 900m Entfernung am Eggeweg zur Verfügung. Darüber hinaus liegt der zentrale Versorgungsbereich Gadderbaums etwa 1,2 km entfernt. Außerdem sind wichtige Nahversorgungseinrichtungen (umfangreiches Einzelhandelsangebot, soziale Infrastruktureinrichtungen, Dienstleister) vor allem im Bereich der Hauptstraße Brackweddes gelegen. Die Erreichbarkeit ist somit teilweise fußläufig gegeben, zusätzlich bestehen gute Busverbindungen zu diesen Bereichen. Das Siedlungsgebiet um den Eggeweg und den Randweg liegt in unmittelbarer Nähe zu den Naherholungsgebieten des Eggegebirges/Teutoburger Waldes; Sport- und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Weiteres Vorgehen

Es wird vorgeschlagen, die städtische Fläche hinsichtlich der Umsetzungsmöglichkeit einer entsprechenden Wohnhausbebauung näher zu untersuchen (Altlastenstandort, Geländesituation) und im Falle der grundsätzlichen Machbarkeit zeitnah die Bebauungsvoraussetzungen zu schaffen. Sofern erforderlich, sind bauleitplanerische Maßnahmen zu ergreifen. In Anlehnung an die bestehende Wohnhausbebauung sind 2-geschossige, freistehende Gebäude mit geneigten Dächern an diesem Standort zu vertreten. Die Geländesituation ist dabei in besonderem Maße zu würdigen. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

