

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	07.06.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen

Betroffene Produktgruppe

./.

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

Bezirksvertretung Brackwede, 25.02.2016, TOP 13, Drucksache **2866/2014-2020**;
 Bezirksvertretung Heepen, 25.02.2016, TOP 8, Drucksache **2867/2014-2020**;
 Bezirksvertretung Senne, 16.03.2016, TOP 9, Drucksache **2915/2014-2020**;
 Bezirksvertretung Gadderbaum, 17.03.2016, TOP 5, Drucksache **2914/2014-2020**; Bezirksvertretung Schildesche,
 17.03.2016, TOP 6 und 12.05.2016, TOP 6, Drucksache **2917/2014-2020**;
 Bezirksvertretung Mitte, 17.03.2016, TOP 16, Drucksache **2925/2014-2020**;
 Bezirksvertretung Stieghorst, 17.03.2016, TOP 7 und 12.05.2016, Drucksache **2916/2014-2020**.

Beschlussvorschlag:

- Der Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb nimmt die in der Anlage 1 genannten Standorte zur Schaffung von Wohnraum zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung mit der Weiterentwicklung der Flächen zu beauftragen.
- Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt unter Würdigung der Anregungen und Beschlussfassungen der Bezirksvertretungen Brackwede, Heepen, Senne, Schildesche, Mitte und Stieghorst die Verwaltung mit der Weiterverfolgung der geplanten Bebauung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen für die in den jeweiligen Beschlussvorlagen genannten Standorte (Drucks. Nr. 2866 - Schäferkamp, Drucks. Nr. 2867 – Amerkamp und Römerstraße, Drucks. Nr. 2917 – Beckhausstraße und Drucks. Nr. 2925 – Am Wiehagen/Meisenstraße und August-Bebel-Straße. Für den Standort Greifswalder Straße (Drucks. Nr. 2916 – Greifswalder Straße) wird bis zum Abschluss der Verhandlungen über die Nutzung als Kita- Standort ein Aussetzen der Beschlussfassung empfohlen.
- Unter Würdigung der Anregungen und Beschlussfassungen der Bezirksvertretung

Gadderbaum bzw. der Bezirksvertretung Senne sollen der Standort Drucks. Nr. 2914 – Randweg – bzw. der Standort Drucks. Nr. 2915 – Windelsbleicher Straße/Ecke Wittestraße – für diese Nutzung nicht weiterverfolgt werden.

Begründung:

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. Nicht weiterverfolgt werden sollen die Standorte Randweg in Gadderbaum und Windelsbleicher Straße/ Ecke Wittestraße in Senne.

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.).

Zum Beratungsgegenstand haben die Bezirksvertretungen Brackwede, Heepen, Senne, Gadderbaum, Schildesche, Mitte und Stieghorst die von der Verwaltung mit v. g. Beschlussvorlagen vorgeschlagenen Standorte beraten und dazu jeweils einen Beschluss gefasst.

Im Folgenden werden - nach Stadtbezirk geordnet – die Inhalte der einzelnen, standortbezogenen Beschlussvorlage mit der jeweiligen Beschlussfassung wiedergegeben und im Ergebnis ein Beschlussvorschlag der Verwaltung an den Stadtentwicklungsausschuss zum weiteren Vorgehen formuliert.

Stadtbezirk Brackwede

- **Schäferkamp / Genfer Straße** (s. Anlage 1 / Matrix Nr. 10 und Anlage 2 / Bild Nr. 10)

Lage im Stadtgebiet / Örtliche Gegebenheiten

Das in Frage stehende, städtische Grundstück Gemarkung Quelle, Flur 1, Flurstück 2239 mit einer Größe von 3348 qm liegt westlich der Straße Schäferkamp und nördlich der Genfer Straße. Im Westen grenzt eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz an. Im Übrigen ist das nähere Umfeld geprägt durch eine 1-2-geschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Im nördlichen Grenzbereich des unbebauten, städtischen Wiesengrundstücks befindet sich eine Baumreihe.

Heutiges Planungsrecht

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit 2002 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 „Wohngebiet Schürhornweg“, Teilplan B und ist dort als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten, ausgewiesen. Zulässig ist hiernach innerhalb der großzügigen überbaubaren Fläche eine 2-geschossige Bebauung mit steil geneigten Dächern.

Planungsziel

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

Es hat sich gezeigt, dass der Standort nicht mehr in Gänze für die beabsichtigte Gemeinbedarfsnutzung / Kindergarten vorgehalten werden muss. Mit Blick auf die derzeit absehbaren Wohnbauentwicklungen im Ortsteil Quelle und den daraus resultierenden Kindergarten-Bedarf ist davon auszugehen, dass künftig etwa noch 1/3 der heutigen

Gemeinbedarfsfläche für eine 3-Gruppen-Einrichtung benötigt wird. Somit verbleibt eine Fläche von ca. 2300 qm, die einer entsprechenden Wohnbauentwicklung zugeführt werden könnte.

Aus folgenden Gründen ist der Standort für eine Wohngebietsentwicklung - und dabei insbesondere für den sozialen Wohnungsbau - geeignet:

Das Grundstück ist über die verkehrsgerecht ausgebauten Straßen Schäferkamp und Genfer Straße bereits erschlossen. Es gibt gute Busverbindungen über die nahegelegenen Haltestellen an der Marienfelder Straße („Kupferstraße“ und „Bernerstraße“) - auch zu den Schulen in Brackwede. Sowohl die Queller Grundschule als auch die Gesamtschule Brackwede sind fußläufig erreichbar und bieten in der Regel ausreichend Aufnahmekapazitäten. Wichtige Nahversorgungseinrichtungen (Einzelhandel, soziale Infrastruktureinrichtungen) sind bereits vorhanden; die unmittelbare Nähe zu Spiel- und Freiflächen spricht ebenfalls für den Standort.

Weiteres Vorgehen

Zur Umsetzung der Planungsziele wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. I/Q 12 Teilplan B für den Bereich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche zu ändern und hier unter Würdigung des aktuell absehbaren Kindergartenbedarfes ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Mit Blick auf den benachbarten Geschosswohnungsbau östlich des Schäferkamps ist hier ebenfalls eine 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise vertretbar. Einzelheiten sind im Rahmen des Änderungsverfahrens zu klären.

Die Bezirksvertretung Brackwede hat in ihrer Sitzung am 25.02.2016 folgenden, abgeänderten Beschluss zu der Drucksache Nr. 2866/2014-2020 gefasst:

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Brackwede nimmt die in der Anlage 1 genannten Standorte zur Schaffung von Wohnraum zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung mit der Weiterentwicklung der Flächen zu beauftragen, unter Berücksichtigung der frei werdenden Konversionsflächen.

Für den *Stadtbezirk Brackwede* betrifft dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgenden Standort:

- Schäferkamp / Genfer Straße (s. Anlage 1 / Matrix Nr. 10 und Anlage 2 / Bild Nr. 10)

- einstimmig beschlossen –

Hinsichtlich dieses abgeänderten Beschlusses wurde überprüft, in wie weit die frei werdenden „Konversionsflächen“ im Zuge der Kindergartenbedarfsplanung berücksichtigt wurden. Dabei wurde bestätigt, dass im Stadtteil Quelle nach heutigem Kenntnisstand – auch unter Berücksichtigung des im Umfeld vorhandenen Wohngebietes (Wohnungen der ehem. britischen Militärangehörigen) - der Bau einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung erforderlich wird.

Somit wird im Ergebnis das mit Drucksache Nr. 2866/2014-2020 von der Verwaltung dargelegte weitere Vorgehen dem Beschlussvorschlag für den Stadtentwicklungsausschuss zu Grunde gelegt und vorgeschlagen, die entsprechende Bebauungsplan-Änderung kurzfristig vorzubereiten.

Stadtbezirk Heepen

- **Standort Amerkamp** (s. Anlage 1, Matrix Nr. 26 und Anlage 2, Bild Nr. 26)

Lage im Stadtgebiet / Örtliche Gegebenheiten:

Der Bereich Amerkamp befindet sich im Stadtteil Heepen / Oldentrup zwischen der Bechterdisser Straße, dem Ostring und der Hillegosser Straße. Das sich im städtischen Eigentum befindliche Flurstück (Gemarkung Oldentrup, Flur 2, Flurstück Nr. 979) hat eine Größe von ca. 10,5 ha. Das sich im Privateigentum befindliche nördlich angrenzende Flurstück (Gemarkung Oldentrup, Flur 2, Flurstück Nr. 529) hat eine Größe von ca. 5,8ha. Der überwiegende Anteil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt, im östlichen Bereich befinden sich Wald- und Gehölzflächen sowie stehende und fließende Gewässer.

Heutiges Planungsrecht:

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden im westlichen Bereich der städtischen Immobilie Wohnbaufläche und in den östlichen und nördlichen Bereichen Grünflächen mit der Überlagerung „Naturnahes Grün“ und Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Wald dargestellt. Abgesehen von einer Teilfläche im östlichen Bereich, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/O 12 befindet und als Waldfläche und Ausgleichfläche festgesetzt ist, liegt für die übrigen Flächen kein Bebauungsplan vor.

Bisherige Entwicklung:

Für den o.g. Bereich gab es bereits seit 2006 Initiativen zur Siedlungsentwicklung. Hierbei konnte aber kein geeigneter Investor gefunden werden bzw. keine Einigung über die Höhe des Kaufpreises für den städtischen Flächenanteil herbeigeführt werden.

Zuletzt wurde eine Entwicklung des Bereiches im Jahr 2011/2012 in der Bezirksvertretung Heepen und im Stadtentwicklungsausschuss beraten und nach einem positiven Votum durch die Bezirksvertretung Heepen durch den Stadtentwicklungsausschuss mehrheitlich abgelehnt.

Planungsziele:

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnraumbedarfes – auch für einkommensschwache Gruppen – wurde dieser Bereich nunmehr von der dezernatsübergreifenden Projektgruppe identifiziert und als geeignet für eine Weiterentwicklung bewertet.

Mit den o.g. Darstellungen im Flächennutzungsplan liegen für Teilflächen die übergeordneten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vor. Ebenso ist die äußere Erschließung durch die vorhandenen Verkehrsflächen gesichert und eine innere Erschließung möglich. Die infrastrukturelle Ausstattung in diesem Stadtbereich ist ausreichend, sodass bei einer Entwicklung dieses Bereiches in Teilbereichen auch auf die vorhandenen Ressourcen zurückgegriffen werden kann. Eine Ergänzung der infrastrukturellen Ausstattung innerhalb des Entwicklungsbereiches (z.B. KITA) ist ebenfalls möglich. Zudem befindet sich der überwiegende Teil der Flächen im städtischen Eigentum. Bei einer Entwicklung des Bereiches sind auch die Umweltbelange wie der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen und der Schutz der beabsichtigten Siedlungsflächen vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einem besonderen Maße zu würdigen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch zu prüfen, inwieweit die sich im nördlichen Bereich befindlichen privaten Flächen in eine sinnvolle Siedlungsentwicklung mit einbeziehen lassen.

Grundsätzlich muss bei einer Siedlungsentwicklung auf eine gute soziale Mischung der künftigen Bewohnerstrukturen durch die entsprechende bauleitplanerische Vorbereitung verschiedener Eigentumsformen geachtet werden.

Weiteres Vorgehen:

Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele wird vorgeschlagen, für den Bereich zeitnah einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bezirksvertretung Heepen hat in ihrer Sitzung am 25.02.2016 zum Standort „Amerkamp“ folgenden Beschluss zu der Drucksache Nr. 2867/2014-2020 gefasst:

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Heepen nimmt den in Anlage 1, Matrix Nr. 26 und Anlage 2, Bild Nr. 26 genannten Standort zur Schaffung von Wohnraum „Amerkamp“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung mit der Weiterentwicklung der Fläche zu beauftragen.

- einstimmig beschlossen –

Somit wird im Ergebnis das mit Drucksache Nr. 2867/2014-2020 von der Verwaltung dargelegte weitere Vorgehen dem Beschlussvorschlag für den Stadtentwicklungsausschuss zu Grunde gelegt und vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren „Amerkamp“ zeitnah durchzuführen.

- **Standort Römerstraße** : (s. Anlage 1, Matrix Nr. 29 und Anlage 2, Bild Nr. 29)

Lage im Stadtgebiet / Örtliche Gegebenheiten:

Der Standort Römerstraße (Gemarkung Milse, Flur 2, Flurstück 1525 befindet sich im Stadtteil Heepen / Milse südlich der Römerstraße zwischen dem Grundstück Römerstraße 125 und der östlich angrenzenden Siedlungsfläche im Bereich der Satzung Nr. 005 nördlich der Mecklenburger Straße. Das Flurstück hat eine Größe von 1823 qm und befindet sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Östlich des Flurstücks befindet sich ein Fuß- und Radweg, der von der Römerstraße aus den südlich angrenzenden Spielplatz erschließt. Weiter südlich befinden sich Wiesenflächen und der Gehölzbestandene Bachlauf des Buschbachs.

Heutiges Planungsrecht:

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Flurstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt hier nicht vor. Das Flurstück wird durch den Landschaftsplan erfasst, liegt aber nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Für zwei Bautiefen kann hier eine Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils) festgestellt werden.

Planungsziel:

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnraumbedarfes – auch für einkommensschwache Gruppen – wurde dieser Standort von der dezernatsübergreifenden Projektgruppe identifiziert und als geeignet für eine Weiterentwicklung bewertet.

Aufgrund der vorab genannten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung des Stadtbereiches kann hier sofort eine entsprechende bauliche Maßnahme umgesetzt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Umweltbelange wie Lärmschutz und die Anlage eines fuß- und radwegbegleitenden Grünstreifens zu prüfen und beachten.

Weiteres Vorgehen:

Zur Umsetzung des Planungszieles wird vorgeschlagen, hier zeitnah einen entsprechenden Bauantrag zu erarbeiten und die bauliche Maßnahme umzusetzen.

Die Bezirksvertretung Heepen hat in ihrer Sitzung am 25.02.2016 zum Standort

„Römerstraße“ folgenden abgeänderten Beschluss zu der Drucksache Nr. 2867/2014-2020 gefasst:

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Heepen nimmt den in Anlage 1, Matrix Nr. 29 und Anlage 2, Bild Nr. 29 genannten Standort zur Schaffung von Wohnraum „Römerstraße“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss - abweichend vom Beschlussvorschlag der Verwaltung – den Standort nicht auf der Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB sondern im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens weiterzuentwickeln.

- einstimmig beschlossen –

Vor dem Hintergrund der in der Bezirksvertretung Heepen genannten Bedenken hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich kann hier auch ein Bebauungsplanverfahren, ggf. im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung im Buschbachtal durchgeführt werden.

Somit wird im Ergebnis dem Stadtentwicklungsausschuss vorgeschlagen, abweichend von dem in der Vorlage Drucksachen- Nr. 2867/2014-2020 von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehen, eine Genehmigung nach § 34 BauGB zu erteilen, die Verwaltung zu beauftragen, ein Bebauungsplanverfahren ggf. im Zusammenhang mit dem anstehenden Planverfahren für das Buschbachtal durchzuführen.

Stadtbezirk Senne

- **Standort Windelsbleicher/Ecke Wittestraße** (s. Anlage 1, Matrix Nr. 45 und Anlage 2, Bild Nr. 45)

Lage im Stadtgebiet / Örtliche Gegebenheiten:

Der Standort Windelsbleicher/Ecke Wittestraße (Gemarkung Senne I, Flur 7, Flurstück 1157) liegt im Stadtbezirk Senne westlich der Windelsbleicher Straße, südlich der Wittestraße und östlich der Vormbrockstraße. Südlich angrenzend befindet sich der Kindergarten der katholischen Kirchengemeinde St. Elisabeth.

Das Flurstück hat eine Größe von 5082 qm und ist im Eigentum der Stadt Bielefeld. Im südlichen Bereich des Flurstücks an der Windelsbleicher Straße liegt das Bezirksamt Senne, im östlichen Bereich an der Vormbrockstraße eine Gärtnerunterkunft.

Der überwiegende Teil des Flurstücks ist als Parkanlage angelegt, innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein sehr alter, erhaltenswerter Baumbestand und auch ein Denkmal (Ehrenmal).

Heutiges Planungsrecht:

Das Flurstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/S 5 und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit großzügig angelegten überbaubaren Flächen fest. Die Erschließung kann über die umgebenden Straßen Windelsbleicher Straße, die Wittestraße und die Vormbrockstraße erfolgen.

Infrastrukturelle Rahmenbedingungen

Der Standort Windelsbleicher/Ecke Wittestraße ist Werktags tagsüber mit einem im 20-Minuten-Takt fahrenden Bus an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Aufnahmekapazität der Grundschule Bahnhofsschule am Rande der Möglichkeiten, die Bildung von einzelnen Mehrklassen ist aber möglich.

Die Versorgungsquote mit KITA- Plätzen ist ausreichend. Die Potentiale für die weiterführende

Schulen werden als ausreichend eingeschätzt.

Aufgrund der Lage des Standortes im zentralen Versorgungsbereich „Windelsbleicher Straße“ ist die Versorgung mit Waren für den kurzfristigen Bedarf gut.

Planungsziel:

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnraumbedarfes – auch für einkommensschwache Gruppen – wurde dieser Standort von der dezernatsübergreifenden Projektgruppe identifiziert und als geeignet für eine Weiterentwicklung bewertet.

Aufgrund der vorab genannten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung des Stadtbereiches kann hier sofort eine entsprechende bauliche Maßnahme umgesetzt werden.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind neben dem bestehenden, schützenswerten Baumbestand (ein Artenschutzgutachten liegt vor) der Lärmschutz sowie insbesondere der Umgang mit dem ggf. an einem anderen zentralen Standort aufzustellenden Ehrenmal zu beachten.

Weiteres Vorgehen:

Zur Umsetzung des Planungszieles wird vorgeschlagen, hier nach Prüfung und Klärung der vorab genannten Zwangspunkte zeitnah entsprechende Bauanträge zu erarbeiten und die baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Die Bezirksvertretung Senne hat in ihrer Sitzung am 16.03.2016 folgenden Beschluss zu der Drucksache Nr. 2915/2014-2020 gefasst:

Beschluss:

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 Senne** betrifft dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgenden Standort:

- **Windelsbleicher-/Ecke Wittestr.** (s. Anlage 1, Matrix Nr. 45 und Anlage 2, Bild Nr. 45)

- einstimmig abgelehnt -

Aufgrund des einstimmigen Beschlusses in der BV.- Senne am 16.03.2016 soll der Standort nicht weiterverfolgt werden.

Somit wird hier im Ergebnis eine entsprechende Wohnbauentwicklung nicht mehr gesehen und dem Stadtentwicklungsausschuss vorgeschlagen, den Standort nicht weiterzuverfolgen.

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 AstasträÙe. Nahezu die gesamte Fläche ist bewaldet. Von der AstasträÙe 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 AstasträÙe.

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 AstasträÙe 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 AstasträÙe 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 Wohngebietentwicklung - 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 unmittelbare 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.

Die Bezirksvertretung Gadderbaum hat in Ihrer Sitzung am 17.03.2016 folgenden abweichenden Beschluss zu der Drucksache Nr. 2914/2014-2020 gefasst:

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Gadderbaum nimmt den in der Anlage 1 zur Vorlage genannten Standort zur Schaffung von Wohnraum zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung mit der Weiterentwicklung der Fläche zu beauftragen, sofern die Kosten der Erschließung in einem angemessenen Verhältnis zu der geplanten Nutzung stehen.

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)

- 3 Ja-Stimmen
- 10 Nein-Stimmen

-mit Mehrheit abgelehnt-

Mit Blick auf die in der Bezirksvertretung geführte Diskussion wurde der vorgeschlagene Standort „Randweg“ von der Verwaltung näher untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die angestrebte Bebauung insbesondere aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen hier kaum realisierbar bzw. nicht kostengünstig umsetzbar wäre.

Somit wird hier im Ergebnis eine entsprechende Wohnbauentwicklung nicht mehr gesehen und dem Stadtentwicklungsausschuss vorgeschlagen, den Standort nicht weiterzuverfolgen.

Stadtbezirk Schildesche

- **Beckhausstraße / Marktplatz** (s. Anlage 1 / Matrix Nr. 13 und Anlage 2 / Bild Nr. 13)

Lage im Stadtgebiet / Örtliche Gegebenheiten

Das in Frage stehende, städtische Grundstück Gemarkung Bielefeld, Flur 53, Flurstück 2435 mit einer Größe von 6392 qm liegt im zentralen Bereich Schildesches, östlich der Beckhausstraße,

zwischen Huchzermeierstraße und Niederfeldstraße. Das Flurstück ist über zwei schmale Teilflächen an die östliche Huchzermeierstraße angebunden. Eine verkehrsgerechte Erschließung ist hierüber derzeit aber nicht gegeben. Der historische Ortskern mit Stiftskirche liegt nur wenige Meter entfernt.

Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich an der Beckhausstraße ein stark eingegrünter Kinderspielplatz. Ein Großteil des städtischen Flurstücks ist heute befestigt; Teilflächen werden als provisorischer Parkplatz genutzt, im Nordosten gibt es eine Grünfläche. Entlang der Beckhausstraße und teilweise zu den nördlichen und östlichen Nachbargrenzen ist Baumbestand vorhanden.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine kleinteilige Wohn- und Geschäftshausbebauung überwiegend in Form von 2-geschossigen Gebäuden mit zumeist relativ steil geneigten Dächern.

Heutiges Planungsrecht

Für den mittelalterlichen Ortskern Schildesche wurde 1994 eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erlassen um die prägende städtebauliche Gestalt des Ortskerns zu erhalten. Darüber hinaus liegt die hier in Frage stehende Fläche im Geltungsbereich des seit 1971 **rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/14.02** und ist dort entsprechend der ehemaligen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Marktplatz“ ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Grünfläche dargestellt.

Planungsziel

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

Im Ergebnis ist der Standort aufgrund der guten Rahmenbedingungen in besonderem Maße für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet.

Der frühere Marktplatz wird seit der Verlegung des Marktes auf die Flächen an der Stiftskirche nicht mehr benötigt. Auch Veranstaltungen wie der Schildescher Stiftsmarkt finden heute überwiegend auf den neugestalteten Flächen im Ortskern rund um die Stiftskirche statt. Somit wird die festgesetzte Nutzung hier nur untergeordnet ausgeübt.

Bereits im Zuge der 2010 erfolgten Beschlusslage zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ (Drucks. Nr. 0117/2009-2014) wurde deutlich, dass Teilflächen des benachbarten Bebauungsplanes im Bereich Beckhausstraße, Huchzermeierstraße und Niederfeldstraße in diesen Geltungsbereich einbezogen werden sollen, um auch hier eine neue, verträgliche Nutzung für den „Marktplatz“ zu definieren und entsprechend durch die Neuaufstellung zu sichern.

Das Planverfahren wurde jedoch nach dem Aufstellungsbeschluss bisher nicht weitergeführt. Es wurden verschiedene Zielvorstellungen für den Marktplatzbereich in Erwägung gezogen, eine Konkretisierung ist bislang aber noch nicht erfolgt. Allerdings zeichnet sich bereits ab, dass eine Grünfläche mit Kinderspielplatz gesichert werden soll, so dass die bauliche Nutzung voraussichtlich nur auf Teilflächen zum Tragen kommen wird.

Derzeit ist unklar, wann mit einer Wiederaufnahme des Verfahrens zu rechnen ist.

Aus folgenden Gründen ist der Standort für eine Wohngebietsentwicklung - und dabei insbesondere für den sozialen Wohnungsbau – gut geeignet:

Das Grundstück ist über die Beckhausstraße und die östlich gelegene Huchzermeier Straße bereits erschlossen (äußere Erschließung). Es gibt sehr gute ÖPNV-Anbindungsmöglichkeiten über die nahegelegene Stadtbahnendhaltestelle „Schildesche“. Verschiedene Schulen und Kindergärten befinden sich überwiegend in fußläufiger Entfernung bzw. sind gut zu erreichen, die Aufnahmekapazitäten sind allerdings teilweise knapp. Ein breites Spektrum an wichtigen Nahversorgungseinrichtungen (Einzelhandel, soziale Infrastruktureinrichtungen, Dienstleister) ist im Ortskern Schildesche gegeben; auch Spiel-, Sport- und Freizeitangebote sind vorhanden und

schnell erreichbar. Die Fläche ist kurzfristig verfügbar.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund der guten Rahmenbedingungen und mit Blick auf den dringenden Wohnraumbedarf wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. II/2/14.02 für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche - unabhängig von dem Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ - kurzfristig zu ändern und hier eine entsprechende Wohnbaunutzung weiter zu verfolgen. Unter Würdigung der ortsbildprägenden Umgebungsbebauung wird eine 2-3-geschossige Bebauung für vertretbar erachtet. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen des Änderungsverfahrens zu klären. Dabei ist u. a. auch zu prüfen, in wie weit eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und öffentliche Parkmöglichkeiten gesichert werden sollen.

Die Bezirksvertretung Schildesche hat in ihrer Sitzung am 17.03.2016 die Drucksache Nr. 2917/2014-2020 in 1. Lesung beraten. In 2. Lesung hat sie in ihrer Sitzung am 12.05.2016 dazu folgenden ergänzten Beschluss gefasst:

Beschluss.

Die Bezirksvertretung nimmt die in der Anlage 1 der Vorlage genannten Standorte zur Schaffung von Wohnraum zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung mit der Weiterentwicklung der Flächen (unter Einbeziehung der Ergebnisse eines „Runden Tisches“) zu beauftragen. Für den Stadtbezirk Schildesche betrifft dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgenden Standort:

„Beckhausstraße / Marktplatz“

(s. Anlage 1 der Vorlage / Matrix Nr. 13 und Anlage 2 der Vorlage / Bild Nr. 13)

- 12 St. dafür
- 4 St. Enthaltung

- mithin beschlossen -

Somit wird im Ergebnis das mit Drucksache Nr. 2917/2014-2020 von der Verwaltung dargelegte weitere Vorgehen dem Beschlussvorschlag für den Stadtentwicklungsausschuss zu Grunde gelegt und vorgeschlagen, die entsprechende Bebauungsplan-Änderung unter Einbeziehung eines „Runden Tisches“ kurzfristig vorzubereiten.

Stadtbezirk Mitte

- **Standort Am Wiehagen/Ecke Meisenstraße** (s. Anlage 1, Matrix Nr. 31 und Anlage 2, Bild Nr. 31)

Lage im Stadtgebiet / Örtliche Gegebenheiten:

Der Standort Am Wiehagen/Ecke Meisenstraße (Gemarkung Bielefeld, Flur 64, Flurstücke 1045 und 3344) befindet sich im Stadtbezirk Mitte südlich einer einspurigen Eisenbahntrasse und

westlich von dem Trassenabzweig zum Betriebshof der Eisenbahngesellschaft. Im Westen grenzt das Siedlungsgebiet rund um den Kammermühlenweg an.

Beide Flurstücke haben eine Gesamtgröße von insgesamt 1714 qm und befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Die Flurstücke sind nicht bebaut und werden teilweise als Abstellfläche genutzt.

Heutiges Planungsrecht:

Beide Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/3/19.00 und sind als Mischgebiet festgesetzt. Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan nur für rückwärtige Bereiche eine eingeschossige Bebauung fest. Die tatsächliche Ausnutzung ist aufgrund der Lage als Eckgrundstück zwischen der Straße Am Wiehagen und der Meisenstraße in einem Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen.

Die Erschließung kann über die Straßen Am Wiehagen und die Meisenstraße erfolgen.

Für die Unterbringung von Stellplätzen ist an der Gabelung der beiden Straßen eine entsprechende Fläche vorgesehen, die teilweise in die bestehende Straßenfläche der Meisenstraße hineinragt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind beide Flurstücke als Teil der Verkehrsstraße B 66n dargestellt.

Infrastrukturelle Rahmenbedingungen:

Der Standort Am Wiehagen/Ecke Meisenstraße ist Werktags mit einem im 20-30 Minuten-Takt fahrenden Bus über die Bushaltestelle Meisenstraße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Aufnahmekapazität der Grundschule Rußheide ausgeschöpft, die Versorgungsquote für KITA-Plätze ist noch ausreichend. Bei einer größeren Zunahme von Wohneinheiten in diesem Stadtbereich ist ggf. eine neue KITA zu errichten. Die Potentiale für die weiterführenden Schulen werden als ausreichend eingeschätzt.

Einkaufsmöglichkeiten sind im zentralen Versorgungsbereich an der Heeper Straße in ca. 800 m fußläufiger Entfernung gegeben.

Planungsziel:

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnraumbedarfes – auch für einkommensschwache Gruppen – wurde dieser Standort von der dezernatsübergreifenden Projektgruppe identifiziert und als geeignet für eine Weiterentwicklung bewertet.

Aufgrund der vorab genannten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung des Stadtbereiches kann hier sofort eine entsprechende bauliche Maßnahme umgesetzt werden.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind neben den bestehenden Kanalleitungen des UWB die Umweltbelange wie Lärmschutz und den leicht erhöht vorhandenen Luftschadstoffen (NO₂/PM₁₀) sowie der Umgang mit der Lage in einem innerstädtischen Überwärmungsgebiet zu beachten.

Weiteres Vorgehen:

Zur Umsetzung des Planungszieles wird vorgeschlagen, hier zeitnah entsprechende Bauanträge zu erarbeiten und die baulichen Maßnahmen umzusetzen.

- **Standort August-Bebel-Straße, Teilfläche südlich Nr. 66** (s. Anlage 1, Matrix Nr. 34 und Anlage 2, Bild Nr. 34)

Lage im Stadtgebiet / Örtliche Gegebenheiten:

Die in Frage stehende städtische Grundstücksteilfläche Gemarkung Bielefeld, Flur 73, Flurstück 643 mit einer Größe von ca. 360 qm grenzt unmittelbar südlich an das bebaute Grundstück

August-Bebel-Straße 66. Sie wird derzeit als PKW-Stellplatzfläche genutzt. Südlich davon verläuft der Van-Randenborgh-Weg, über den beidseitig weitere Parkplatzflächen erschlossen werden. Das Grundstück grenzt mit einer Breite von ca. 9,00 m an die August-Bebel-Straße und tritt hier aufgrund der geschlossenen Bebauungsstruktur als „Baulücke“ in Erscheinung. Die weitestgehend historisch gewachsene Umgebungsbebauung an der Westseite der August-Bebel-Straße ist geprägt durch überwiegend 3-4-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind 2-5-geschossige Gebäude mit unterschiedlicher Dachlandschaft vorhanden.

Heutiges Planungsrecht:

Die Grundstücksteilfläche liegt im Geltungsbereich des seit 1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00. Entlang der August-Bebel-Straße ist für den Grundstücksbereich eine Kerngebietsnutzung festgesetzt. Zulässig sind hier 3-4-geschossige Gebäude mit geneigtem Dach in abweichender Bauweise. Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnnutzungen zulässig. Die rückwärtige Grundstücksteilfläche ist als private Grünfläche ausgewiesen.

Infrastrukturelle Rahmenbedingungen:

Die Erschließung ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen gesichert (KFZ-Anbindung über den Von-Randenborgh-Weg). Die ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der Innenstadtlage sehr gut, Busverbindungen verkehren tagsüber Werktags im 5-Minuten-Takt.

Die Grundschule Hellingskampschule hat ausreichende Aufnahmekapazitäten und ist – wie auch andere Schulformen - gut zu erreichen. Auch die Versorgung mit Kita-Plätzen ist in Mitte gesichert.

Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ mit umfangreichem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist fußläufig nach wenigen hundert Metern erreichbar. Ein Supermarkt befindet sich ca. 500 m entfernt an der Dr. Victoria-Steinbiß-Straße.

Planungsziel:

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

Aufgrund der bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen sowie der guten infrastrukturellen Gegebenheiten kann hier sofort unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes und der grenzständigen Nachbarbebauung eine entsprechende bauliche Maßnahme umgesetzt werden. Mit Blick auf die stark verdichtete Innenstadtlage und die Verkehrsbelastung sind Beeinträchtigungen zu erwarten, denen durch geeignete bauliche und gestalterische Maßnahmen Rechnung getragen werden muss. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Weiteres Vorgehen:

Zur Umsetzung des Planungszieles wird vorgeschlagen, hier zeitnah einen entsprechenden Bauantrag zu erarbeiten und die bauliche Maßnahme umzusetzen.

Die Bezirksvertretung Mitte hat in ihrer Sitzung am 17.03.2016 folgenden Beschluss zu der Drucksache Nr. 2925/2014-2020 gefasst:

Beschluss:

1. Die Bezirksvertretung Mitte nimmt die in der Anlage 1 genannten Standorte zur Schaffung von Wohnraum zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung mit der Weiterentwicklung der folgenden Flächen zu beauftragen.

- Am Wiehagen/Ecke Meisenstraße (s. Anlage 1, Matrix Nr. 31 und Anlage 2, Bild Nr. 31)
 - bei drei Nein-Stimmen mit Mehrheit beschlossen -
 - August-Bebel-Straße, Teilfläche südlich Nr. 66 (s. Anlage 1, Matrix Nr. 34 und Anlage 2, Bild Nr. 34) unter Berücksichtigung
 - bei einer Nein-Stimme und einer Enthaltung mit großer Mehrheit beschlossen -
2. Zur Fläche an der August-Bebel-Straße bittet die Bezirksvertretung eine qualitätvolle Bebauung sicherzustellen, die im Übrigen der Bezirksvertretung vorzustellen ist. Des Weiteren ist in Abstimmung mit dem Betreiber der Kfz-Werkstatt im Van-Randenborgh-Weg die Erreichbarkeit des Betriebes zu überprüfen.

Somit wird im Ergebnis das mit Drucksache Nr. 2925 von der Verwaltung dargelegte weitere Vorgehen dem Beschlussvorschlag für den Stadtentwicklungsausschuss zu Grunde gelegt und vorgeschlagen, für beide Standorte zeitnah entsprechende Bauanträge zu erarbeiten und die baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Stadtbezirk Stieghorst

- **Standort Greifswalder Straße** (s. Anlage 1, Matrix Nr. 41 und Anlage 2, Bild Nr. 41)

Lage im Stadtgebiet / Örtliche Gegebenheiten:

Der Standort Greifswalder Straße (Gemarkung Bielefeld, Flur 63, Flurstück 2346) befindet sich im Stadtteil Stieghorst / Sieker östlich des nördlichen Teils der Greifswalder Straße und nördlich der sich in Troglage befindlichen Stadtbahntrasse. Weiter östlich grenzt der Elpke-Grünzug an. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 10733 qm (hiervon ca. 5800 qm Allgemeines Wohngebiet und ca. 4933 qm öffentliche Grünfläche) und befindet sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Das Flurstück ist überwiegend mit Gehölzen bestanden.

Heutiges Planungsrecht:

Das Flurstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Stadtquartier Greifswalder Straße“ und ist in Teilbereichen östlich der Greifswalder Straße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für eine Bebauung wurden hier zwei Baufenster mit einer Fläche von je 26,50 x 15,00 m mit zwingend 4 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss zu erstellen ist.

Die Erschließung erfolgt über die Greifswalder Straße, für die Unterbringung von Stellplätzen ist im östlichen Grundstücksbereich eine entsprechende Fläche vorgesehen. Die Gebäude sind aufgrund einer festgesetzten Baulinie mit ihrer Längsseite parallel zur Greifswalder Straße zu errichten.

Infrastrukturelle Rahmenbedingungen

Der Standort Greifswalder Straße ist in fußläufiger Entfernung von ca. 200 m zu der Haltestelle Roggenkamp durch das Stadtbahnnetz mit dem öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bietet die Grundschule Osningschule noch

ausreichende Aufnahmekapazitäten, zur Schaffung von ausreichenden Grundschulplätzen bei

einer Realisierung aller Siedlungsprojekte in diesem Bereich wird auch noch entsprechendes Flächenpotential für Erweiterungen vorgehalten. Die Potentiale für die weiterführende Schulen werden ebenfalls als ausreichend eingeschätzt, ebenso die Versorgung mit KITA- Plätzen. Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 600 m fußläufiger Entfernungen gegeben.

Planungsziel:

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnraumbedarfes – auch für einkommensschwache Gruppen – wurde dieser Standort von der dezernatsübergreifenden Projektgruppe identifiziert und als geeignet für eine Weiterentwicklung bewertet.

Aufgrund der vorab genannten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung des Stadtbereiches kann hier sofort eine entsprechende bauliche Maßnahme umgesetzt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Umweltbelange wie Lärmschutz und der Umgang mit den verbleibenden Grünpotentialen auf dem Grundstück zu beachten.

Weiteres Vorgehen:

Zur Umsetzung des Planungszieles wird vorgeschlagen, hier zeitnah entsprechende Bauanträge zu erarbeiten und die baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Die Bezirksvertretung Stieghorst hat in ihrer Sitzung am 17.03.2016 die Drucksache Nr. 2916/2014-2020 zur Kenntnis genommen (1. Lesung).

Zwischenzeitlich wurde von Seiten der Entwicklungsgesellschaft für den Bereich Greifswalder Straße /südlich der Stadtbahntrasse (Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 -2. Änderung-) ein Interesse an dem Grundstück für die Errichtung einer Kindertagesstätte bekundet.

Hierüber wurde die Bezirksvertretung Stieghorst in ihrer Sitzung am 12.05.2016 unterrichtet. Die Verhandlungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der noch nicht abgeschlossenen Grundstücks- Verhandlungen zur Nutzung des Grundstücks als Kita- Standort empfiehlt die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss, eine Abstimmung über das weitere Vorgehen auszusetzen und das Ergebnis der Grundstücksverhandlungen abzuwarten.

Anlage 1: Flächen- Matrix

Anlage 2: Bildliche Darstellung zu den Standorten

Beigeordneter Herr Moss	
--------------------------------	--