

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	28.11.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 18 für das Gebiet „Niewaldstraße“ östlich der Niewaldstraße und südlich der Holteistraße - Stadtbezirk Heepen -	
Grundsatzbeschluss	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Änderung des Planungsrechts	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
<u>Hinweis:</u> Bei der Umsetzung der Planung können auf dem Investorengelände ca. 8 WE (Wohneinheiten) entstehen. Davon sollen mindestens 25% mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.	
Beschlussvorschlag:	
Dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Überplanung des Bebauungsplanes Nr. III/A 2 für das Gebiet Gemarkung Altenhagen, Flur 11, Flurstücke 317, 360, 442 und 511 östlich der Niewaldstraße sowie südlich der Holteistraße von Gewerbegebiet bzw. Grünfläche in ein Wohngebiet wird unter der Maßgabe stattgegeben, dass mindestens 25% der auf dem Investorengelände geplanten Wohneinheiten mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung in Form von Eigenheimen realisiert werden.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Die beantragte teilweise Überplanung des Bebauungsplanes Nr. III/A 2 durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 18 für das Gebiet „Niewaldstraße“ östlich der Niewaldstraße und südlich der Holteistraße beruht auf einer privaten Initiative zur Errichtung mehrerer Wohngebäude am südöstlichen Ortsrand von Altenhagen. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Mit diesem Beschluss wird die beabsichtigte Änderung der B-Plan-Festsetzung von Gewerbegebiet bzw. Grünfläche zu Wohngebiet befürwortet und der Umsetzung der 25%-Quote zur öffentlichen Wohnungsbauförderung im Zuge von Eigentumsmaßnahmen zugestimmt.

Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Planung ist, dass der bisherige Gewerbebetrieb aufgegeben werden soll. Aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und der im Flächennutzungsplan an dieser Stelle bereits dargestellten Wohnbaufläche soll hier ein Wohngebiet ausgewiesen werden, in das auch der zwischen dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet gelegene Grünstreifen einbezogen werden kann.

Städtebauliches Konzept und Einfügung

Die durch freistehende eingeschossige Einzelhäuser mit geneigten Dächern geprägte Umgebung soll am Siedlungsrand in gleicher Weise abgerundet werden. Im neu aufzustellenden Bebauungsplan sollen dementsprechend folgende Ausweisungen erfolgen: allgemeines Wohngebiet (WA), maximal ein Vollgeschoss (I), offene Bauweise (o), Satteldach (SD). Eine mehrgeschossige Bauweise würde sich an dieser Stelle städtebaulich nicht einfügen.

Etwa 8 der voraussichtlich insgesamt 9 Wohngebäude sollen auf dem Investorengrundstück realisiert werden. Die verkehrliche Erschließung soll über eine öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage erfolgen (siehe Ideenskizze in der Anlage).

Verkehrslärm

In gut 200 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Autobahn A2. Auf Grund der Topografie ist trotz der Schallschutzwand entlang der Autobahn ein zusätzlicher Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor witterungsabhängigen Schallimmissionen erforderlich. Die Intensität des Verkehrslärms steigt mit zunehmender Geschossigkeit. Der Schallimmissionsschutz soll aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen durch architektonische Selbsthilfe erfolgen. Vorgesehen sind eingeschossige L-förmige Baukörper, die durch Abschirmung eine Immissionsminderung zumindest für Teile des Freibereichs bewirken. Die Wohn- und Schlafräume werden passiv geschützt. Oberhalb der Erdgeschosebenen sollen keine Aufenthaltsräume zugelassen werden.

Wirtschaftlichkeit

Eingeschossige Bauweisen führen gegenüber mehrgeschossigen Bauweisen zu verhältnismäßig höheren Gesamtkosten, da der relative Anteil an Kosten für das Grundstück (Bodenrichtwert), die Erschließung, die Außenanlagen und die konstruktiven Aufwendungen für die Gründung und die Herstellung der Bedachung je zu errichtendem m² Wohnfläche sehr hoch sind. Die kostendeckende Errichtung von Mietwohnungsbau in eingeschossiger, offener Bauweise ist unter marktüblichen Bedingungen nicht darstellbar.

Geförderter Wohnungsbau

Aus Sicht der Wohnungsbauförderung ist eine Umsetzung der 25%-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Niewaldstraße nur in Form von geförderten Eigenheimen sinnvoll. Neben dem großen Bedarf nach öffentlich geförderten Mietwohnungen besteht auch ein Bedarf an einem kostengünstigen und damit förderungsfähigen Eigenheimbau für Schwellenhaushalte.

Die Anwendung der 25%-Quote soll deshalb zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld vertraglich so geregelt werden, dass von insgesamt ca. 8 auf dem bisherigen Gewerbegrundstück Niewaldstraße 41 geplanten Wohneinheiten mindestens 2 im Eigenheimbau mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung realisiert werden.

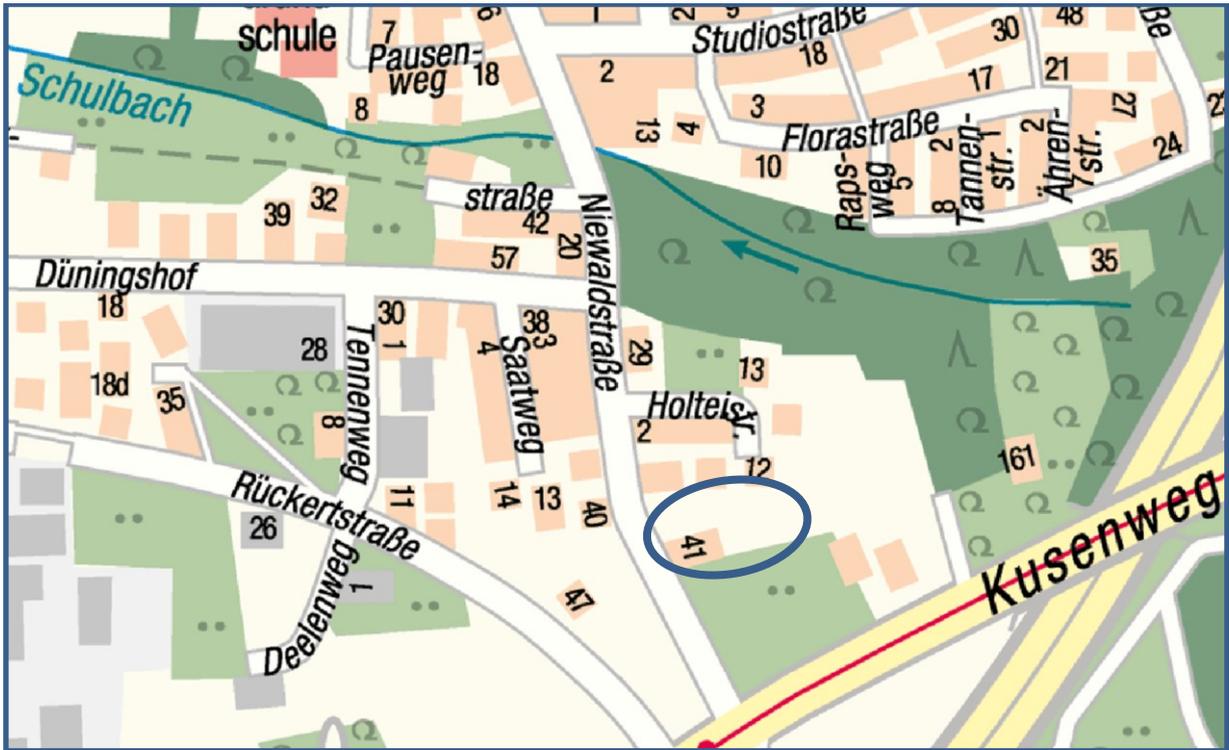
Baulandstrategie

Diese Planung wurde bereits als Vorhaben von besonderer Bedeutung am 08.09.2016 in der Bezirksvertretung Heepen und damit weit vor dem Grundsatzbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ vom 06.06.2019 vorgestellt, so dass dieser hier keine Anwendung findet.

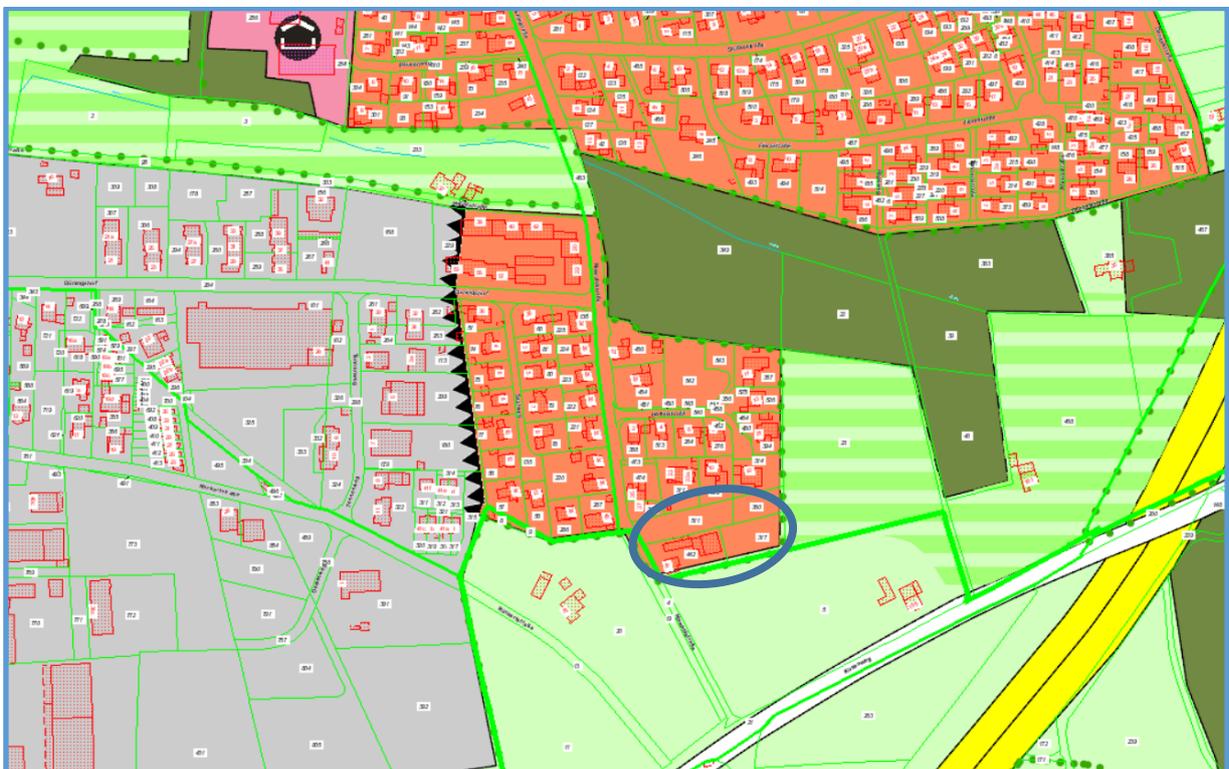
Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

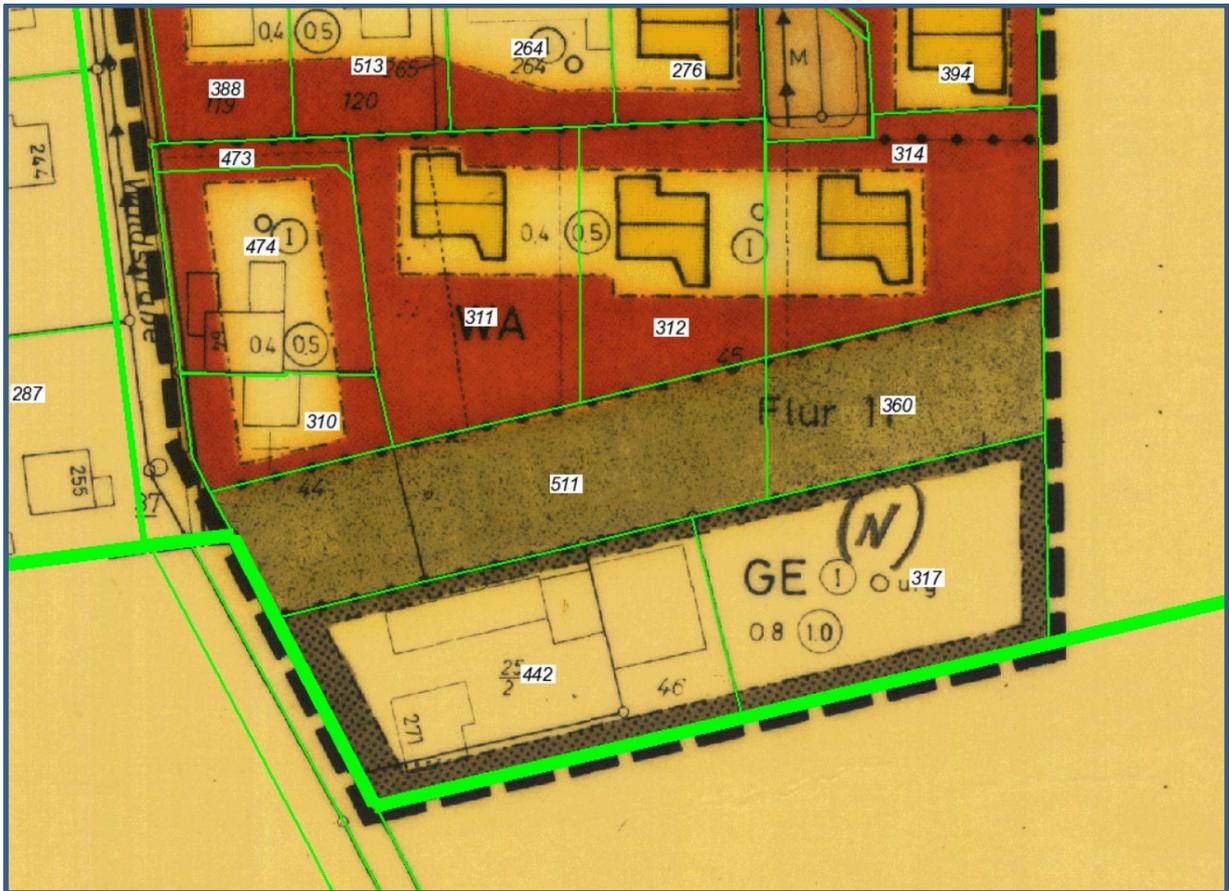
Anlage



Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Plangebiets



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets



Auszug dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/A 2, 2. Änderung



Ideenskizze zur Neuaufstellung mit eingeschossigen, winkelförmigen Einfamilienhäusern