

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Stieghorst</b>	03.12.2009	öffentlich
<b>Zuständiger Fachausschuss</b>	00.12.2009	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	17.12.2009	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 Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

**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  
 Entwurfsbeschluss: BV Stieghorst 04.06.2009, USTA 16.06.2009, Drucksache Nr. 6964/2004-2009

**Beschlussvorschlag:**

- 1 Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß Vorlage A.1 in der Planung berücksichtigt (Ifd. Nr. 1-4).
2. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Vorlage A.2 nicht stattgegeben (Ifd. Nr. 5).
3. Im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld gemäß Vorlage A.2 stattgegeben, der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Bielefeld wird teilweise stattgegeben (Ifd. Nr. 6-7).
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Vorlage A.2 beschlossen (Ifd. Nr. 8-10).
5. Der Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ wird mit den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
7. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

**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. Der Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB ist mit Datum vom 04.09.2009 abgeschlossen worden. 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.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach überschlägiger Schätzung etwa 355.000,- € (einschl. Mehrwertsteuer, ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Fuß- und Radwege im östlichen und westlichen Bereich entstehen Herstellungskosten, die vom Investor gemäß Erschließungsvertrag zu tragen sind. Darüber hinaus entstehen Folgekosten für die Grünunterhaltung bei Übernahme des Straßenbegleitgrüns in die Pflege. Die Kosten liegen in Höhe von ca. 510,- € Jahr und müssen in den städtischen Haushalt eingestellt werden.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag**

Nach Erörterung des Gestaltungskonzeptes und der planerischen Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Stieghorst am 05.03.2009 und im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld (UStA) 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.1 wird das Protokoll der Versammlung beigefügt und ausgewertet. Ergänzende schriftliche Stellungnahmen sind von Bürgern nicht eingegangen. (Hinweis: Anlage A.1 mit Tabelle 1 und Anlage hat der BV Stieghorst und dem UStA bereits im Juni 2009 zur Beratung vorgelegen, diese wird zur umfassenden Information für die abschließende Abwägung des Rates der Stadt Bielefeld beigefügt.)

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 war damals nicht erforderlich gewesen.

In Anlage A.1 wird in Tabelle 2 zusammenfassend auch die Berücksichtigung der frühzeitigen fachbehördlichen Anregungen für den Rat der Stadt Bielefeld dargelegt.

Nach den Beratungen in der BV Stieghorst und im UStA wurde der Entwurfsbeschluss im UStA am 16.06.2009 gefasst. Anschließend wurde die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.07.2009 bis zum 24.08.2009 einschließlich durchgeführt. In Anlage A.2 werden die in der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ausgewertet. Somit wird nunmehr die Fassung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (1) BauGB vorgeschlagen.

In Anlage B wird die nach den Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und nach der weiteren Abstimmung mit den städtischen Fachämtern sowie mit dem Vorhabenträger geringfügig geänderte Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“ mit Begründung beigefügt.

### **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 bestandsersetzenden 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 wird im Südwesten ein erstes Gebäude neu errichtet, so dass der angrenzende Altbau anschließend 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. Die Kanalbaumaßnahmen sind bereits in enger Abstimmung zwischen der Stadt Bielefeld, den Stadtwerken Bielefeld und dem Vorhabenträger eingeleitet worden.

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 „bestandersetzer 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Inhaltsübersicht der Vorlage

**Finanzielle Auswirkungen**

**Begründung zum Beschlussvorschlag**

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

**Anlagen:**

<b>A</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/59.00</b>  <b>„Wohngebiet Allensteiner Straße“</b>  Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/4/59.00  A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 13a BauGB i.V.m. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  A.2 Auswertung der Entwurfsoffenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB</p>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/59.00</b>  <b>„Wohngebiet Allensteiner Straße“, Satzung</b>  - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen;  - Begründung</p>