

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	25.02.2016	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 Heepen betrifft dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende Standorte: • Amerkamp (s. Anlage 1, Matrix Nr. 26 und Anlage 2, Bild Nr. 26) • Römerstraße (s. Anlage 1, Matrix Nr. 29 und Anlage 2, Bild Nr. 29)	
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. 2517/2014-2020) nunmehr die in den 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 beigelegte Matrix stellt die rechtliche und fachliche Bewertung der einzelnen Standorte dar. Dazu sind in der Anlage 2 die Flächen bildlich dargestellt (Luftbild, Planauszüge etc.)

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.

- **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 Stadtgebietes 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen