Amt, Datum, Telefon

600.4 Bauamt, 04.03.2016, 51- 2739

Drucksachen-Nr.

2925/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	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:

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 Mitte** betrifft dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende Standorte:

- **Am Wiehagen/Ecke Meisenstraße** (s. Anlage 1, Matrix Nr. 31 und Anlage 2, Bild Nr. 31)
- **August-Bebel-Straße, Teilfläche südlich Nr. 66** (s. Anlage 1, Matrix Nr. 34 und Anlage 2, Bild Nr. 34)

~~**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 beigefügte 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 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 Flächenutzungsplan sind beide Flurstücke als Teil der Verkehrstrasse 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 (NO 2/ PM 10) 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage 1: Flächen-Matrix
Anlage 2: Bildliche Darstellung zu den Standorten