

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Beckhausstraße, Huchzermeierstraße und Niederfeldstraße ("Marktplatz" Beckhausstraße - Schildesche)	
- Weiteres Vorgehen -	
Betroffene Produktgruppe	
Keine	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
Keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
Keine	
Beschlussvorschlag:	
Der Stadtentwicklungsausschuss wird um Entscheidung gebeten, in wie weit die städtebauliche Entwicklung im Bereich des ehemaligen „Marktplatzes“ an der Beckhausstraße auf der Basis der Ergebnisse des „Runden Tisches“ im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens umgesetzt werden soll (vergl. auch BV Schildesche, 24.11.2016, TOP 8).	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung:

Hintergrund:

Mit Blick auf den dringenden Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum wurde eine dezernatsübergreifende Projektgruppe eingerichtet, deren Aufgabe es ist, geeignete Standorte aufzuzeigen, zu bewerten und den politischen Gremien Vorschläge zur Weiterentwicklung zu unterbreiten.

In diesem Zusammenhang wurde der Standort „Marktplatz“ an der Beckhausstraße mit Drucks.Nr. 2917/2014-2020 der Bezirksvertretung Schildesche vorgestellt und die Weiterverfolgung einer Wohngebietsentwicklung im Zuge eines Bebauungsplan-Verfahrens empfohlen. Dabei wurde unter Würdigung bereits bekannter Rahmenbedingungen (wie z.B. Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und des erhaltenswerten Baumbestandes, Spielplatzsicherung, angemessene Erschließung etc.) eine 2-3-geschossige Bebauung mit insgesamt ca. 40 Wohneinheiten für städtebaulich sinnvoll und vertretbar erachtet.

Die Vorlage wurde im Mai 2016 von der BV Schildesche in 2. Lesung zur Kenntnis genommen. Diese hat mit ergänzendem Beschluss dem Stadtentwicklungsausschuss empfohlen, die Verwaltung mit der Weiterentwicklung der Fläche unter Einbeziehung des Ergebnisses eines „Runden Tisches“ zu beauftragen.

Ein entsprechender Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses erfolgte im Juni 2016 (Drucks.Nr. 3287/2014-2020).

Runder Tisch:

Die Auftaktveranstaltung des „Runden Tisches“ fand im Juli 2016 statt.

Hier wurde anhand verschiedener Skizzen von der Verwaltung dargelegt, wie man über eine (theoretische) Maximalausnutzung unter Beachtung der bereits bekannten Rahmenbedingungen zu einem städtebaulich sinnvollen Lösungsvorschlag mit ca. 40 Wohneinheiten gelangen könne (siehe hierzu Anlage 1). Die insgesamt ca. 6000 qm große Fläche biete genügend Spielräume, um dabei auch den erhaltenswerten Baumbestand zu berücksichtigen und einen attraktiven Kinderspielplatz sowie einige öffentliche Parkplätze im Zusammenhang mit einer angemessenen öffentlichen Erschließung zu integrieren.

Es zeichnete sich sehr schnell ab, dass von den Anwohner-Vertretern insbesondere die planungsrechtliche Sicherung von sehr großzügigen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gewünscht wurde (Spielplatz, Grünerhalt, öffentliche Parkplatzfläche, die z.B. auch für Veranstaltungen/Stiftsmarkt genutzt werden könnte). Auch die vorgeschlagene Anzahl der Wohneinheiten wurde als zu hoch beurteilt.

Vor diesem Hintergrund wurden in der 2. Sitzung des „Runden Tisches“ von der Verwaltung zwei modifizierte Lösungsansätze vorgestellt, die jeweils ca. 30 Wohneinheiten beinhalteten. Die Variante 1 wurde mehrheitlich favorisiert (siehe Anlage 2).

Da die Anzahl der Wohneinheiten jedoch noch immer kritisch gesehen und deutlich mehr öffentliche Parkplätze gewünscht wurden, entwickelten die Anwohnervertreter für die 3. Sitzung einen eigenen Lösungsvorschlag mit sehr engen, detaillierten Vorgaben.

Die Anwohnerplanung sieht eine kleinteilige Wohnhausbebauung ausschließlich auf den östlichen (rückwärtig zur Beckhausstraße gelegenen) Grundstücksteilflächen vor. Es sind zwei Gebäuderiegel mit jeweils zwei versetzt angeordneten Häusern für insgesamt ca. 18-20 Wohneinheiten geplant. Jedem Gebäuderiegel ist eine Sammelstellplatzanlage zugeordnet. Planbestimmend sind die öffentliche Grünfläche mit integriertem Spielplatz und die großzügig

dimensionierte, platzartige öffentliche Verkehrsfläche, innerhalb der auch ca. 30 öffentliche Parkplätze angeordnet werden sollen. Hier soll auch die Möglichkeit zum Aufstellen eines Fahrgeschäftes (Stiftsmarkt) geschaffen werden (s. Anlage 3 – Anwohnerplanung).

Die einzelnen Planinhalte wurden in der 4. Sitzung am 21.11.16 hinsichtlich der Umsetzungsmöglichkeiten ausführlich erörtert und mit Blick auf fachliche Belange bzw. baurechtliche Anforderungen wurden Empfehlungen zur Konkretisierung der vorgeschlagenen Festsetzungen ausgesprochen.

Dabei machte die Verwaltung deutlich, dass die Favorisierung einer üppig dimensionierten, multifunktionalen öffentlichen Verkehrsfläche und großzügiger Grünflächen zwangsläufig die Minimierung von Wohnbauflächen zur Folge hätte. Aus stadtplanerischer Sicht und aus wirtschaftlichen Überlegungen sei der Standort jedoch durchaus für eine höhere bauliche Ausnutzung (z. B. auch mit maximal 3-geschossiger, straßenbegleitender Bebauung an der Beckhausstraße) geeignet. In Bezug auf die Wohnqualität wirke sich auch die Lage und Größe der den Wohngebäuden zugeordneten zwei Sammelstellplatzanlagen ungünstig aus.

Der „Runde Tisch“ kam zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Anwohnerkonzeptes generell machbar sei und formulierte klare Vorgaben für die künftige Wohnbebauung. Es wurde empfohlen, auch familiengerechte Wohnungen zu berücksichtigen und Balkone oder Terrassen zu errichten. Hinsichtlich der „Modifizierung“ der Anwohnerplanung im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens wurde Folgendes festgehalten:

- generell 2-geschossige Gebäude (4 Gebäude)
- maximal 24 Wohneinheiten (WE)
- maximale Firsthöhen von 13,0 m und Traufhöhen von max. 7,0 m
- Tiefe der überbaubaren Flächen max. 15,0 m einschließlich der Balkone
- Verschiebung (Ausdehnung) des Baugebietes um max. 5,0 -7,0 m nach Norden bzw. Westen.

Die weitere Planung solle sich eng am Anwohner-Konzept ausrichten (einschließlich der Parkplätze) und dabei die dargelegten Empfehlungen berücksichtigen. (s. Anlage 4, Niederschrift über die 4. Sitzung des Runden Tisches).

Bezirksvertretung Schildesche:

Am 24.11.16 wurde das Ergebnis des „Runden Tisches“ in der BV Schildesche eingehend erörtert und mehrheitlich Folgendes beschlossen:

- die weitere Planung der Verwaltung soll sich eng am Anwohnerkonzept orientieren
- die ausgesprochenen Empfehlungen des „Runden Tisches“ berücksichtigen und
- auf dieser Basis weiterentwickelt werden.

(s. Anlage 5 – Auszug aus der Niederschrift BV Schildesche, 24.11.16)

Da die Lösungsansätze der Verwaltung erheblich von den Empfehlungen des „Runden Tisches“ abweichen, bittet die Verwaltung den Stadtentwicklungsausschuss zu entscheiden, ob die Verwaltung entsprechend dem Beschluss der BV Schildesche die Bebauungsplanung ausführen soll.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den