

Amt, Datum, Telefon

600.52 Bauamt, 04.05.2017, 51- 3235

Drucksachen-Nr.

**4784/2014-2020**

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	18.05.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	23.05.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 "Wohnen an der südlichen Donauallee" für das Gebiet zwischen Donauallee, Altmühlstraße, Verler Straße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn**

Betroffene Produktgruppe

*11 09 02 Teilräumliche Planung*

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

*Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung*

BV Sennestadt, 21.11.1996, TOP 5, öffentl., Drucks. -Nr. 1075/94-99

UStA, 03.12.1996, TOP 18, öffentl., Drucks.-Nr. 1075/94-99

*Erneuter Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung*

BV Sennestadt, 17.08.2000, öffentl., Drucks.-Nr. 1902/1999-2004

UStA, 29.08.2000, öffentl., Drucks.-Nr. 1902/1999-2004

Beschlussvorschlag:

**Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß der Zielvorgaben dieser Vorlage zum weiteren Vorgehen, die erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Wohnbauflächenerweiterung über einen Bebauungsplan zu schaffen.**

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

## **Begründung:**

### Allgemeines:

Aus stadtplanerischer Sicht wird angestrebt, auf den Flächen einer ehemaligen Gärtnerei südlich der Altmühlstraße, westlich der Donauallee, östlich der Verler Straße sowie nördlich der Eisenbahnstrecke Bielefeld – Paderborn Wohnbauentwicklungen zu ermöglichen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen hierfür durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 geschaffen werden.

### Örtliche Gegebenheiten:

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 4,57 ha und ist überwiegend durch Gehölzgruppen sowie freie Brachflächen geprägt. Im südlichen Plangebiet befindet sich eine Hofanlage, die über die Altmühlstraße erschlossen wird.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind größtenteils durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Mit der Aufgabe der Nutzung durch die Gärtnerei besteht die Möglichkeit, die brachliegenden Flächen im südlichen Eingangsbereich der Sennestadt einer Wohnbauflächenentwicklung zuzuführen und somit den Siedlungsrand zwischen bestehendem Wohngebiet sowie den angrenzenden Verkehrs- und Eisenbahnflächen abzuschließen.



### Stadtplanerische Zielsetzungen und Rahmenbedingungen:

Der Stadtbezirk Sennestadt bietet aufgrund seiner reizvollen landschaftlichen Lage in unmittelbarer Nähe zum Teutoburger Wald sowie der verkehrstechnisch günstigen Anbindung an überregionale Verkehrswege eine besondere Wohnqualität. Aufgrund der positiven Standortfaktoren besteht im Stadtbezirk Sennestadt ein großer Bedarf an Wohnbauflächen.

Aus stadtplanerischer Sicht bieten die Flächen zwischen Altmühlstraße, Verler Straße, Donauallee sowie der Eisenbahnstrecke Bielefeld - Paderborn gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Donauallee“ und eine dadurch bedingte Schließung des Siedlungsbereiches.

Die unmittelbar nordöstlich angrenzenden Flächen sind durch das bestehende Wohngebiet „Donauallee“ geprägt. Aufgrund der Nähe zu Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur sind die Flächen des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen prädestiniert. So befinden sich eine Kindertagesstätte, verschiedene Schulformen sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV (u.a. durch die DB-Haltestelle „Bielefeld-Sennestadt“) in unmittelbarer bzw. fußläufiger Entfernung. Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtbezirkes befindet sich ebenfalls in ca. 800 – 1.000 m Entfernung zum Plangebiet.

Es wird daher beabsichtigt, für die südwestlich an das Wohngebiet „Donauallee“ angrenzenden Grundstücksflächen zwischen Altmühlstraße, Verler Straße sowie der Eisenbahnstrecke Bielefeld-Paderborn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen und hier ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Ein erster Bebauungsvorschlag sieht vor, dass entlang einer Haupteerschließung zwischen Altmühlstraße und Donauallee Mehrfamilienhäuser mit maximal 3 Vollgeschossen in offener Bauweise errichtet werden sollen. Im Bereich einer inneren Erschließung sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise vorgesehen. Ebenfalls sollen die beiden Bestandswohngebäude im südlichen Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden.



### Soziale Wohnraumförderung:

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Das städtebauliche Bild der Südstadt von Sennestadt ist von der einfachen Architektur des geförderten Wohnraumes geprägt. Die Südstadt – ebenfalls Teil des INSEK Sennestadt – liegt im Fokus der städtebaulichen Aufwertung. Dieses kann u.a. durch eine hochwertige Architektur erreicht werden.

Städtebauliches Ziel sollte es sein, Sennestadt als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort für alle Bevölkerungsgruppen nachhaltig zu sichern. Auf Grund der besonderen soziodemografischen und städtebaulichen Situation wird ein ausgewogenes Verhältnis von gefördertem und freiem Wohnungsbau angestrebt.

Eine zwingende Bindung neuer Wohngebiete (u.A. auch das vorliegende) an die gesamtstädtischen Ziele von 25% gefördertem Wohnungsbau widerspräche diesem lokalen städtebaulichen Ziel.

### **Empfehlung:**

Es bietet sich die Chance, ein Schlüsselgrundstück in der Sennestädter Südstadt mit qualitativ hochwertiger Architektur zu entwickeln.

Durch die investorengesteuerte Planung und Ausführung besteht die Möglichkeit qualitativen und hochwertigen Städtebau im äußersten Süden der Südstadt zu entwickeln und damit dem durch Sozialwohnungsbau architektonisch vorgeprägten Stadtteil einen Aufwind zu verschaffen.

**Gemäß der städtebaulichen Ziele für den Sennstädter Süden wird daher empfohlen, anstelle der 25% Regelung in diesem Plangebiet 15 % der Wohneinheiten (*entspricht bei ca. 67 neuen WE, ca. 10 geförderten WE*) für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen.**

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den