

**Beschlussvorlage der Verwaltung
Nachtragsvorlage**

Diese Vorlage

- ersetzt die Ursprungsvorlage.
- ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	09.05.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.05.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Begrüßungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 "Wohnen auf dem dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule" für das Gelände zwischen Elbeallee, Matthias-Claudius-Weg und Netzeweg im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.

- Stadtbezirk Sennestadt -

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Einnahmen aus Grundstücksverkauf, Ausgaben für Erschließungsaufwand und Planung sowie ggf. Erstellung von Gutachten [Etat des ISB]

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
Bezirksvertretung Sennestadt, 01.03.2018, TOP 8, öffentl., Drucks. -Nr. 6136/2014-2020

Beschlüsse über die Empfehlungen des AK Tiefbau und Verkehr vom 21.02.2019
Bezirksvertretung Sennestadt, 28.02.2019, TOP 17, nicht-öffentl.,

Bebauungsplan Comeniuschule - Vorstellung von Planungsalternativen
Bezirksvertretung Sennestadt, 12.04.2018, TOP 16, nicht-öffentl.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß der Zielvorgaben dieser Vorlage zum weiteren Vorgehen, durch den Bebauungsplan Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ die erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Durchmischung von Einzel- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Rahmenbedingungen

Da das Gebäude der Comeniusförderschule für schulische Zwecke nicht weiter benötigt wird, steht einer Überplanung dieses städtischen Grundstücks nichts entgegen. Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes I/St 55 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des brachgefallenen Geländes geschaffen werden um Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen.

Soziale Wohnraumförderung

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies weiterhin das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer 2019 bis ins Jahr 2022 nicht entspannen. (<http://www.bielefeld.de/de/pbw/muw/mubeo/woba/>)

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sollen in allen Bebauungsplänen und auf städtischen Flächen laut Ratsbeschluss vom 25.06.2015 (Drucksachen Nr. 1333/2014-2020) mindestens 25 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit im Geschosswohnungsbau, vorgesehen werden.

Der Bestand an Sozialwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung ist im Stadtbezirk Sennestadt in den letzten 15 Jahren von 1.500 auf 609 Wohnungen im Jahr 2018 gefallen. Die entsprechende Quote von Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Sennestadt sinkt parallel von 17% (2003) auf 6,2 % (2018). Sennestadt liegt damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,1 % und hat weniger Sozialwohnungen als z.B. die Stadtbezirke Senne oder Jöllenbeck.

Im Hinblick auf eine spätere Vermarktung der Flächen im Plangebiet ist aus Sicht des ISB sowohl freifinanzierter als auch öffentlich geförderter Wohnungsbau umzusetzen, wobei im geförderten Geschosswohnungsbau eine größere Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden kann.

Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksvertretung Sennestadt lag am 01.03.2018 ein Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss vor, dieser wurde allerdings nicht beschlossen. Für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.03.2018 wurde der TOP von der Tagesordnung abgesetzt.

Seitens der Bezirksvertretung Sennestadt liegt nunmehr eine abweichende Empfehlung vor, deren Kernaussagen ein

- Verzicht auf Geschosswohnungsbau,
 - nur Einfamilienhäuser sowie
 - Grundstücksgrößen von maximal 300-400 m² Größe
- sind (siehe Abbildung/Variante 1).

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ liegt im Stadtbezirk Sennestadt, ca. 500 m nordöstlich des Zentrums des Stadtbezirks. Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen der Elbeallee und dem Netzeweg und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Comeniuschule, einer Förderschule der Stadt Bielefeld. Die Schule wurde im Sommer 2014 geschlossen und an den Verband der evangelischen Kirchengemeinden in Brackwede übergeben. Die Erschließung des Schulgeländes erfolgt von der Elbeallee aus über eine Stichstraße.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die sich jedoch sehr differenziert darstellt: Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein sechsgeschossiges Gebäude, das u. a. ein Altenwohn- und Sozialzentrum beherbergt. Direkt benachbart besteht der 3-geschossige Gebäudekomplex des Wohnprojekts „Generationenübergreifendes Wohnen“, in den auch ein Kindergarten integriert ist. Nordöstlich liegen 1-geschossige Einfamilienhäuser, daran angrenzend ein 11-geschossiges Wohnhochhaus, und im Nordwesten eine 3-geschossige Zeilenbebauung. Im Südwesten grenzt die freie Landschaft mit waldähnlichen Strukturen an das Plangebiet an.

Eine Prüfung mit der Fragestellung, ob der Abriss der Turnhalle der ehemaligen Comeniuschule möglich ist ergab, dass das Turnleistungszentrum der Theodor-Heuss-Realschule an diesem Standort inzwischen eingerichtet wurde und den Betrieb aufgenommen hat. Eine Verlagerung ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich.

Planungsziele

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und der aktuellen Nachfragesituation wird eine Durchmischung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern angestrebt (siehe beispielhaft Abbildung/Variante 2). So sollen im westlichen Teil des Plangebietes zwei bis drei mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, in denen ca. die Hälfte der Wohnungen gefördert werden sollen, entstehen. Im östlichen Teil des Plangebietes sind Einfamilienhäuser und/oder Doppelhäuser auf kleinen Grundstücken von ca. 300-400 m² geplant.

Abbildung/Variante 1



Abbildung/Variante 2

**Empfehlung:**

Es bietet sich die Chance, ein in städtischem Besitz befindliches Grundstück am Sennestädter Zentrum unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an Bauleitplanungen in Bielefeld zu entwickeln.

Gerade hinsichtlich der städtischen Zielsetzungen zur Schaffung von Wohnraum und Umsetzung der Quote für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern sehen ISB und Verwaltung hier eine Möglichkeit mit gutem Beispiel voranzugehen.

Aus diesem Grund wird empfohlen, abweichend von der Empfehlung der Bezirksvertretung Sennestadt, ein städtebauliches Konzept mit einer Durchmischung von zwei bis drei Mehrfamilienhäusern, zur Hälfte förderfähig, und Einfamilienhäusern (Variante 2) als Grundlage für die Entwicklung des Areals zu beschließen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

