

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	28.05.2009	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	16.06.2009	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/98.00 "Frachtstraße" Teilplan A und Teilplan B für eine Teilfläche des Gebietes östlich Walther-Rathenau-Straße / westlich Frachtstraße bzw. östlich Frachtstraße / westlich Wilhelm-Bertelsmann-Straße im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**  
**- Stadtbezirk Mitte -**  
**- Aufstellungsbeschluss**

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

BV Mitte 07.06.2001 öff. TOP 11-3726; UStA 26.06.2001 öff. TOP 16a-3726N;  
 BV Mitte 20.10.2005 nö. TOP 26.1; BV Mitte 02.02.2006 nö TOP 17.1;  
 UStA 24.01.2006 nö. TOP 27.4;  
 BV Mitte 29.03.2006 öff. TOP 2-2190; JHA 05.04.2006 öff. TOP 8-2190;  
 BfB 05.04.2006 öff. TOP 1-2190  
 BV Mitte 07.09.06 öff. TOP 8, UStA 19.09., BISB 12.09.06 Drs.Nr. 2713  
 Informationsvorlage zum weiteren Vorgehen BV Mitte 26.02.2009, UStA 17.03.2009, Drucks.-Nr. 6559 öff

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B für eine Teilfläche des Gebietes östlich Walther-Rathenau-Straße / westlich Frachtstraße bzw. östlich Frachtstraße / westlich Wilhelm-Bertelsmann-Straße ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen.  
 Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B dient der Mobilisierung von Brachflächen im Innenbereich und erfolgt als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.

4. Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „*Neues Wohnquartier am Ravensberger Park*“ werden durch diesen Bebauungsplan konkretisiert und fortgeschrieben. Die Erschließungsvariante 1 soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden. Dabei wird insbesondere das bisherige Planungsziel, welche eine Beibehaltung der Frachtstraße vorsah, aufgegeben.
5. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/76.00, Teilplan 2, Beschluss vom 29.04.1993 ist einzustellen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht in dem Teilplan A auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wird zurzeit vorbereitet.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Bauherrn und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Fläche für den öffentlichen Quartiersplatz ist vom Investor kostenfrei an die Stadt zu übertragen. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche von der Stadt übernommen und gepflegt. Die Kosten für die Planung und Errichtung des Platzes sind anteilig vom Investor und der Stadt Bielefeld zu tragen. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages vereinbart. Die Übernahme der Flächen wird ebenfalls im Erschließungsvertrag geregelt. Sofern es sich bei dem Quartiersplatz um öffentliche Grünflächen handelt, werden diese Bereiche nach der Übergabe gem. Erschließungsvertrag vom Umweltbetrieb gepflegt. Es entstehen dabei Folgekosten, die im weiteren Verfahren zu ermitteln sind.

Grundsätzlich sind alle Umbau-, Ausbau- und Neubaumaßnahmen von öffentlichen Verkehrsflächen, die im Zusammenhang mit der privaten Projektentwicklung stehen, vom Begünstigten der Bauleitplanung (Investor) zu planen und herzustellen. Dieses betrifft einen

Rückbau der Frachtstraße im südlichen Teil ebenso wie den Umbau der Frachtstraße im nördlichen Teil des Plangebietes.

Für die Kosten der Baureifmachung der innerhalb des Teilplanes A gelegenen städtischen Grundstücke soll bei einem späteren Verkauf der städtischen Grundstücke eine Verrechnung mit dem Kaufpreis erfolgen. Im Rahmen der liegenschaftlichen Verhandlungen werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Bielefeld (Immobilien Service Betrieb) und dem Investor zu treffen sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der ISB die städtischen Grundstücke im Bereich des Teilplanes A (zwischen Frachtstraße und Walther-Rathenau-Straße) bereits mit erheblichem Aufwand durch Gebäudeabbrüche freigeräumt und weitgehend alllastsaniiert hat.

Die der Stadt durch den Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B entstehenden Kosten sind im Verfahren weiter zu ermitteln. Dieses schließt auch die Kosten für die Herstellung / Ertüchtigung der Sportfläche an der Falkschule zum Zwecke eines Bolzplatzes ein.

Städtebauförderungsmittel stehen im Rahmen des Stadtumbauprogramms für den Abbruch der ehem. Drogenberatungsstelle an der Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße zur Verfügung (Bewilligungsbescheid liegt vor, Förderung rd. 10.000 EUR, Fördersatz 70%) und können für die Neugestaltung der Grün- / Sportfläche (Bolzplatz) (Fördersatz 80%) beantragt werden, sofern diese als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und als solche genutzt wird. In dem im Entwurf vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet "Nördlicher Innenstadtrand" sind entsprechende Maßnahmen für diesem Bereich vorgeschlagen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Anlass für die Planung ist in dem Teilplan A (östlich Walther-Rathenau-Straße / westlich Frachtstraße) die Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche zum Zwecke einer Wohnnutzung („Projekt Paulus-Carree“). Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Bebauung und Nutzung zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Bezirksvertretung Mitte und der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss haben in ihren Beratungen vom 26.02.2009 bzw. 17.03.2009 einen entsprechend vorbereitenden Begrüßungsbeschluss / Beschluss zum weiteren Vorgehen gefasst.

In dem Bereich östlich Frachtstraße / westlich Wilhelm-Bertelsmann-Straße (Teilplan B) soll die bauplanungsrechtliche Sicherung des Standortes der Sportfläche an der ehemaligen Falk-Realschule zum Zwecke einer öffentlichen Grünfläche („Bolzplatz“) innerhalb der umgebenden Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Sporthalle) in einem Bebauungsplan erfolgen. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan B östlich Frachtstraße / westlich Wilhelm-Bertelsmann-Straße aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B durchgeführt werden.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile bezüglich der Erschließungsvarianten wird vorgeschlagen, abweichend von der aktuellen Beschlusslage zu den Sanierungszielen bzw. Rahmenplan, die untere Frachtstraße abzubinden. Mit der favorisierten Variante 1) zur Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche kann mit dem Ziel der Entwicklung eines Quartieres „Paulus-Carree“ sowie der Berücksichtigung des Zieles der städtebaulich und grünräumlich beabsichtigten Entwicklung eines „Wege- und Platzsystems“ von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Freiräumen / Plätzen durch den Fußgänger und Radfahrer am sinnvollsten entsprochen werden. Dieses System ist aus der Analyse des Freiraumpotentials mit der Zieldarstellung der Wegeverbindungen des noch zu beschließenden „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet nördlicher Innenstadtrand“ abgeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B überlagert sich im Süden mit dem Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/76.00, Teilplan 2. Zur Rechtssicherheit und -klarheit soll der Bebauungsplan Nr. III/3/76.00, Teilplan 2 durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B überplant und ersetzt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/76.00, Teilplan 2 ist daher einzustellen.

### **Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

Anlass für die Planung ist in dem Teilplan A (östlich Walther-Rathenau-Straße / westlich Frachtstraße) die Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche zum Zwecke einer Wohnnutzung („Projekt Paulus-Carree“). Inhalte der Planung sind 3-geschossige Stadthäuser, ein 4-geschossiges Gebäude für Servicewohnen für Senioren (Gemeinschaftliches Wohnprojekt), zwei jeweils 4-geschossige Gebäude für Familienwohnen, zwei 4-geschossige Baukörper für Studentenwohnen sowie vier Wohngebäude als 4-geschossige kubische Baukörper (Stadtvillen). Zudem wird das Bestandsgebäude an der Walther-Rathenau-Straße (ehemaliges Lager- und Verwaltungsgebäude) für die Nutzung in Form von Loft-Wohnungen ebenso berücksichtigt wie

ein viergeschossiges Gebäude im Süden des Plangebietes in dem Dreieck Walther-Rathenau-Straße / Frachtstraße, für das bereits ein positiver Vorbescheid vorliegt.

Die Bezirksvertretung Mitte und der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss haben in ihren Beratungen vom 26.02.2009 bzw. 17.03.2009 einen entsprechenden Beschluss zum weiteren Vorgehen auf der Grundlage des damit vorgelegten Konzeptentwurfes „Paulus-Carree“ gefasst.

Für den Teilplan A sind zwei Varianten der äußeren Fahr-Erschließung erarbeitet worden:

- Abbindung der Frachtstraße in Richtung Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße als Wendebereich ohne Fahrverbindung zwischen Walther-Rathenau-Straße und Frachtstraße, ausschließlich Fuß- und Radweg-Verbindung (Variante 1),
- Keine Abbindung der Frachtstraße – status quo bzw. Konzept gemäß Beschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vom 19.09.2006 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 07.09.2006: „Abweichend von der ursprünglichen Rahmenplanung ist auf die Abbindung und den Rückbau der Frachtstraße zu verzichten.“ (Variante 2)

Zur Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche mit dem Ziel der Entwicklung eines Quartieres „Paulus-Carree“ sowie unter Berücksichtigung des Zieles der städtebaulich und grünräumlich beabsichtigten Entwicklung eines „Wege- und Platzsystems“ von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Freiräumen / Plätzen durch den Fußgänger und Radfahrer (s.u.) wird die Variante 1 als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren empfohlen.

Der Erschließungsaufwand für die geplante Bebauung kann somit aufgrund der vorhandenen äußeren Erschließung im Innenbereich des „Paulus-Carree“ sehr gering gehalten werden. Es kann sogar ein Rückbau von Verkehrsfläche (Teil der Frachtstraße) erfolgen. Dieses auch, da der Frachtstraße in dem Verkehrsnetz nur die Aufgabe einer Anliegerstraße zukommt, kann sogar ein Rückbau von Verkehrsfläche (Teil der Frachtstraße) erfolgen. Mit dem Straßenviereck Walther-Rathenau-Straße / Heinrichstraße / Wilhelm-Bertelsmann-Straße / Werner-Bock-Straße liegt eine ausreichende Erschließung des Quartieres mit Nord-Süd- sowie Ost-West-Verbindungen im Straßennetz vor.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Bebauung und Nutzung zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A notwendig.

In dem Bereich östlich Frachtstraße / westlich Wilhelm-Bertelsmann-Straße (Teilplan B) wird der ergänzenden Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.02 „Am Wiesenbad“ für das Gebiet südlich Werner-Bock-Straße, westlich der Fachhochschule, nördlich des Wiesenbades und östlich der Agentur für Arbeit im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Drucks.-Nr. 5998/2004-2009, BV Mitte 23.10.2008, TOP 12, UStA 04.11.2008, TOP 26) entsprochen.

Dort ist formuliert, für den in Folge des o.g. Bebauungsplanes wegfallenden, rechtlich nicht gesicherten „Bolzplatz“ an der Werner-Bock-Straße im Rahmen der weiteren Überplanung des Baugebietes „Frachtstraße, Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße, Walther-Rathenau-Straße“ durch Errichtung einer multifunktionalen Sportanlage einen Ersatz zu schaffen. Hierzu sollte die Eignung der alten Sportanlage an der ehemaligen Falk-Realschule geprüft werden.

Die grundsätzliche Eignung des Standortes an der Falkschule, die als Sportfläche der ehemaligen schulischen Nutzung zur Verfügung stand, ist für einen „Bolzplatz“ gegeben.

Aus diesem Grund soll die bauplanungsrechtliche Sicherung dieses Standortes zum Zwecke einer öffentlichen Grünfläche innerhalb der umgebenden Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Sporthalle) in einem Bebauungsplan erfolgen. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan B östlich Frachtstraße / westlich Wilhelm-Bertelsmann-Straße aufgestellt werden.

Der Standort des zukünftigen „Bolzplatzes“ steht im Einklang mit der städtebaulich und grünräumlich beabsichtigten Entwicklung eines „Wege- und Platzsystems“ von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Freiräumen / Plätzen durch den Fußgänger und Radfahrer. Dieses System ist aus der Analyse des Freiraumpotentials mit der Zieldarstellung der Wegeverbindungen des noch zu beschließenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet nördlicher Innenstadtrand abgeleitet. In dieses System gehört auch die Entwicklung des Quartiers-Platzes in dem Teilplan A des Projektes „Paulus-Carree“ sowie in dem näheren Umfeld die Verbindung mittels eines Fuß- und Radweges zwischen dem Platz um die Paulus-Kirche, über den Quartiersplatz, den Schulhof und Bereich des „Bolzplatzes“ in Richtung Wilhelm-Bertelsmann-Straße.

Die Teilung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ in einen Teilplan A und einen Teilplan B erfolgt vor dem Hintergrund der für das weitere Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Prioritäten, zeitlich unterschiedlichen Umsetzungsperspektiven und der Inhalte.

Während der Teilplan A im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Neuordnung des Bereiches zwischen der Walther-Rathenau-Straße und der Frachtstraße zum Inhalt hat, beschränkt sich der Regelungsinhalt innerhalb des Teilplanes B auf eine bestandsorientierte Festsetzung.

Aus diesem Grund ist es verfahrenstechnisch sinnvoll, die beiden Planteile im weiteren Aufstellungsverfahren getrennt zu behandeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B überlagert sich im Süden mit dem Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 76.00, Teilplan 2. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 76.00, Teilplan 2 durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B zu überplanen und zu ersetzen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/76.00, Teilplan 2 ist daher einzustellen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes A ist für das Gebiet des Projektes „Paulus-Carree“ die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden mit dem Ziel der Darstellung einer „Wohnbaufläche“

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ für eine Teilfläche des Gebietes östlich Walther-Rathenau-Straße / westlich Frachtstraße bzw. östlich Frachtstraße / westlich Wilhelm-Bertelsmann-Straße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li> <li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000)</li> <li>• Luftbild, Stand: 2008</li> <li>• Ziele der Sanierung von 2001 - Rahmenplan</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / 3/ 76.00 – Gestaltungsplan</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / 3/ 76.00 - Nutzungsplan</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B Städtebauliches Konzept / Gestaltungsplan – <u>Variante 1</u> (ohne Maßstab)</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B Städtebauliches Konzept / Gestaltungsplan – <u>Variante 2</u> (ohne Maßstab)</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Städtebauliches Konzept / Gestaltungsplan – Legende</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p>
<b>B</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B für eine Teilfläche des Gebietes östlich Walther-Rathenau-Straße / westlich Frachtstraße bzw. östlich Frachtstraße / westlich Wilhelm-Bertelsmann-Straße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Begründung</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p>