

Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 18.05.2009, 51-3111

Drucksachen-Nr.

6988/2004-2009

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	28.05.2009	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	04.06.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB mit dem BLB Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zum Bebauungsplan Nr. II/ G 20 "Hochschulcampus Nord"
-Stadtbezirk Dornberg -**

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

Politische Lenkungsgruppe Hochschulcampus Bielefeld 24.02. und 21.04.2009 NÖ
Entwurfsbeschlüsse zum B-Plan: BV Dornberg 23.10.2008 Ö, BV Schildesche 30.10.2008 Ö, UStA 04.11.2008 Ö, Drucks.-Nr. 5894
2. Entwurfsbeschluss und 2. Offenlage: Dringlichkeitsbeschluss UStA 28.04.2009, Drucks.-Nr. 6865
Zum Vertrag: BV Dornberg 26.02.2009, TOP 14, Ö; BV Schildesche 10.03.2009, TOP 12, Ö; UStA 17.03.2009, TOP 28, Ö; Drucks.-Nr. 6583

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem BLB Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW als Vertreter des Landes NRW mit den in der Begründung genannten Inhalten und Verpflichtungen wird zugestimmt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung:

Wie in der bereits beratenen Beschlussvorlage Drucks.-Nr. 6583 erläutert, soll der BLB Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW als Projektträger bzw. Investor durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verpflichtet werden, die nachfolgend genannten wesentlichen Erschließungsmaßnahmen (innere und äußere Erschließung) einschließlich öffentlicher Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf eigene Kosten auszuführen bzw. zu finanzieren. Dieser Vertrag stellt den Rahmen für detaillierte Regelungen in weiteren Verträgen zur Realisierung und Erschließung der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möglichen und beabsichtigten Vorhaben dar.

Gegenüber der Beschlussvorlage Drucks.-Nr. 6583 wurden -neben einigen Klarstellungen und Ergänzungen in § 1- Anpassungen entsprechend den Änderungen des Bebauungsplanes (siehe Beschlussvorlage zu dem o.g. Dringlichkeitsbeschluss, Drucks.-Nr. 6865) vorgenommen (s. § 3 des Vertrages). Weiterhin wurde eine Verpflichtung des BLB zur Übernahme der Kosten für das Monitoring im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen (§ 2 Zif. 7).

§ 1 des Vertrages (Erschließung des Baugebietes)

1. Der Investor beabsichtigt, das zukünftige Baugebiet auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu realisieren und die dafür notwendige innere Erschließung sowie die im Folgenden beschriebenen Teile der äußeren Erschließung -jeweils einschließlich der Anlegung ausgewiesener öffentlicher bzw. privater Grünflächen (incl. Geh- und Radwegen)- in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen.
2. Die öffentlichen Entwässerungsanlagen einschließlich der beiden erforderlichen Regenrückhaltebecken werden vollständig von der Stadt -Umweltbetrieb- geplant und hergestellt, wobei der Investor die erschließungsbeitragsfähigen Kosten übernimmt.
3. Die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen im Gebiet des Bebauungsplanes (innere Erschließung) werden in voller Höhe vom Investor übernommen, soweit im Folgenden keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen werden.

Zu den Maßnahmen der inneren Erschließung zählen neben dem Ausbau der vom Zehlendorfer Damm abzweigenden Erschließungsstraße (im Bebauungsplan als „Planstraße A“ bezeichnet) auch

- der Ausbau der Dürerstraße vom Knoten Lange Lage bis zum Knoten Wittebreite (im Bebauungsplan als „Planstraße B“ bezeichnet) einschließlich Ausbau des Knotens Wittebreite, welcher wegen der Stadtbahnverlängerung auch die Installierung einer Lichtsignalanlage umfasst, wobei der Investor zumindest die für eine Querung der Stadtbahn notwendigen Kosten der Lichtsignalanlage übernimmt, und
- der Ausbau der öffentlichen Platzfläche Zehlendorfer Damm / Wellensiek. Der Investor verpflichtet sich dabei, zumindest die Kosten für den Ausbau der Platzfläche ohne die Fahrbahn und ohne den Ausbau der Stadtbahnhaltestelle Wellensiek zu übernehmen.

Der Investor übernimmt im Zusammenhang mit den von ihm zu finanzierenden Anlagen und Maßnahmen auch die Kosten für die folgenden Verfahren, Leistungen und Maßnahmen:

- Planungsrechtliche Verfahren (insbes. Planfeststellungsverfahren) außer den Verfahren im Zusammenhang mit der Stadtbahnverlängerung

- Planungen einschließlich Ausführungsplanungen
- Landschaftsplanerische und -pflegerische Leistungen einschließlich Herstellung der erforderlichen Maßnahmen
- Fachgutachten im Rahmen der Planungen
- Grunderwerb

Vorausgesetzt, dass -wie von der Stadt angestrebt- ein Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahnverlängerung durchgeführt wird, wird die Stadt im Rahmen dieses Verfahrens auch das für den Ausbau der Dürerstraße vom Hochschulcampus bis zur Schloßhofstraße notwendige Planfeststellungsverfahren abwickeln, so dass dem Investor dafür keine Verfahrenskosten entstehen würden.

Soweit die Stadt im Rahmen des Erwerbs der Flächen für die Stadtbahnverlängerung in Absprache mit dem Investor auch Flächen für den Ausbau der Dürerstraße erwirbt, verpflichtet sich der Investor, den auf den Ausbau des o.g. Teilstücks der Dürerstraße vom Knoten Lange Lage bis zum Knoten Wittebreite (einschließlich des Knotens Wittebreite) entfallenden Grunderwerbskostenanteil an die Stadt zu erstatten.

4. Im Rahmen der äußeren Erschließung werden vom Investor die Kosten für die Planung und Herstellung der Freiraumachse im Bereich des Universitäts-Stammgeländes bis zur Straße Morgenbreite im Süden übernommen (siehe Abgrenzungsplan – Anlage 2).
5. Der Investor verpflichtet sich, zur Sicherung der Erschließung mit der Stadt einen Erschließungs- und Folgekostenvertrag gemäß § 124 und § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB nach dem als Anlage 3 beigefügten Muster der Stadt abzuschließen, in welchem die Einzelheiten zu den in Zif. 1 bis 4 genannten Maßnahmen geregelt werden.
6. Dem Investor ist bekannt, dass der Stadt in diesem Zusammenhang alle zukünftigen öffentlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Baugebietes (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, Flächen für die Regenrückhaltebecken) -mit Ausnahme der Flächen für die Maßnahmen, welche die Stadt im Rahmen der äußeren Erschließung auf eigene Kosten ausführt- unentgeltlich, kosten-, schulden- und lastenfrei zu übertragen sind. Weiterhin sind der Stadt erforderliche Durchleitungsrechte einschließlich grundbuchlicher Eintragung für auf privaten Flächen liegende öffentliche Kanaltrassen kostenfrei zu gewähren.

§ 2 des Vertrages (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Monitoring)

1. Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (neue Straßen, Wege, Plätze und Bauflächen) einschließlich der äußeren Erschließung des Baugebietes sind Regelungen über die Anlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Gleichzeitig ist der Ersatz für den Wegfall vorhandener Ausgleichsfläche aufgrund der erforderlichen Verlegung eines Fuß- und Radweges innerhalb der Grünfläche östlich des Wohngebietes „Universitätsviertel - Hof Hallau“ zu regeln.

Der Investor verpflichtet sich, diese Maßnahmen auf eigene Kosten anzulegen bzw. zu finanzieren und mit der Stadt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bzw. bis zum Vorliegen der Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 33 BauGB einen kombinierten Folgemaßnahmen- und Folgekostenvertrag nach § 11 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB) über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a in Verbindung mit § 9 Abs. 1a sowie § 135a Abs. 1 und 2 BauGB für den Bebauungsplan abzuschließen, in welchem die Einzelheiten zur Herstellung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen verbindlich geregelt werden.

Es besteht Einigkeit zwischen den Vertragsparteien, dass der Abschluss auch dieses Vertrages eine der Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen ist.

2. Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes auf den Flächen der hierfür festgesetzten Ausgleichsbereiche 1 und 3 kompensiert.
3. Die Ermittlung und Herstellung der im Rahmen der äußeren Erschließung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 und zum Ausbau der Dürerstraße geregelt.
4. Aufgrund der Verlegung des vorhandenen Fuß- und Radweges nach Norden werden zudem im Bebauungsplan Nr. II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1B“ festgesetzte, zugeordnete und umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen teilweise in Anspruch genommen, die innerhalb des Ausgleichsbereiches 2 im Verhältnis 1:1 zu ersetzen sind. Die hierfür entstehenden Kosten trägt der Investor.
5. Von der Kostenübernahmeverpflichtung des Investors ausgenommen sind die mit der Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche im Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Stadtbahn ermittelt und festgelegt werden. Das Gleiche gilt auch für den Ersatz von im Bebauungsplan Nr. II/G 11 „Universitätsviertel - Hof Hallau, Teilplan 1B“ festgesetzten, zugeordneten und umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Stadtbahnverlängerung in Anspruch genommen werden müssen. Diese Kosten trägt jeweils die Stadt Bielefeld -Amt für Verkehr-. Der Ausgleich bzw. Ersatz erfolgt ebenfalls innerhalb des Ausgleichsbereiches 2.
6. Von der Kostenübernahmeverpflichtung des Investors weiterhin ausgenommen sind die aufgrund der Errichtung der beiden Regenrückhaltebecken -einschließlich deren Erschließung- erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Umsetzung erfolgt durch die Stadt -Umweltbetrieb- auf eigene Kosten auf den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“(Maßnahmen A.7-1 und A.7-2).
7. Der Investor verpflichtet sich, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) zu gegebener Zeit durchzuführen bzw. deren Durchführung zu beauftragen und die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen. Die Ergebnisse sind der Stadt -Umweltamt- mitzuteilen. Die Einzelheiten hierzu werden ebenfalls in dem noch abzuschließenden Folgemaßnahmen- und Folgekostenvertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

§ 3 des Vertrages (Realisierung in Teilabschnitten)

1. Die Stadt erklärt sich mit einer im Folgenden beschriebenen abschnittswisen Realisierung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen einverstanden. Die bebaubaren Flächen sind in dem als Anlage 1 beigefügten Plan als Module 1 (Fachhochschule) und 2A bis 2D dargestellt. Die Bezeichnungen bzw. Flächen korrespondieren mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebieten 1 (Modul 1), 2 (Modul 2D) und 3 (Module 2A-2C). Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass die Nutzungen der Sondergebiete 2 und 3 (Module 2A-2D) an die Realisierung der nordöstlichen Straßenanbindung (Dürerstraße – das im Gebiet des Bebauungsplanes liegende Teilstück ist im Bebauungsplan als „Planstraße B“ bezeichnet) mit Anbindung an die Schloßhofstraße sowie die Realisierung der Stadtbahnverlängerung gekoppelt ist.

2. Für die **Entwässerung** sind maximal 2 Bauabschnitte möglich:

Der 1. mögliche Bauabschnitt (südlicher Bereich) einschließlich des Regenrückhaltebeckens im Südosten des Plangebietes würde und kann ausschließlich die Entwässerung des Moduls der Fachhochschule (Modul 1) sicherstellen.

Für alle weiteren Gebäude (Module 2A bis 2D) und Plätze ist -unabhängig vom Zeitpunkt der jeweiligen Realisierung- die Herstellung sämtlicher Kanäle im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebietes sowie des Regenrückhaltebeckens im Nordwesten in einem 2. Bauabschnitt (mittlerer und nördlicher Bereich) erforderlich.

3. Für den Bereich **Verkehr** sind ebenfalls 2 Bauabschnitte möglich:

Für die Erschließung der Fachhochschule (Modul 1) ist im 1. Bauabschnitt nur die Herstellung des entsprechenden Teilabschnitts der Planstraße abzweigend vom Zehlendorfer Damm erforderlich. Die Herstellung der östlichen Anbindung der Tiefgarage der Fachhochschule an die Dürerstraße ist somit für die Erschließung des Komplexes Fachhochschule nicht erforderlich, sondern erst, wenn der vollständige Ausbau der Dürerstraße als Voraussetzung für die Realisierung der Module 2A bis 2D erfolgt.

Der 2. Bauabschnitt würde -neben der Stadtbahnverlängerung- bei der Realisierung eines der Module 2A bis 2D die Herstellung der vollständigen Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr (insbes. Busse) und Notverkehre im Plangebiet, den vollständigen Ausbau der Dürerstraße mit Anbindung an die Schloßhofstraße -wobei vom Investor nur das im Gebiet des Bebauungsplanes liegende Teilstück (Planstraße B) einschließlich des Knotens Wittebreite zu finanzieren ist (s. § 1 Zif. 3)- sowie die Herstellung der östlichen Anbindung der Tiefgarage der Fachhochschule (Modul 1) an die Dürerstraße umfassen. Die Verlegung der Fuß- und Radwegeverbindung in der öffentlichen Grünfläche zwischen Dürerstraße und dem Wohngebiet Hof Hallau ist dabei vor der Realisierung des Moduls 2A fertig zu stellen, wobei sowohl Neubau als auch Rückbau des Fuß- und Radweges auf Kosten des Investors erfolgen.

4. Für den Bereich **öffentliche Grünflächen** sind im Rahmen der Realisierung des Fachhochschulkomplexes (Modul 1) die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Wegeverbindungen von dem Universitäts-Stammgelände und der Stadtbahnhaltestelle Wellensiek zur Fachhochschule sowie vom Eingangsbereich der Fachhochschule in Richtung Baugebiet an der Holbeinstraße nördlich des Gellershagener Bachtals herzustellen, wobei die derzeit auf diesem Gelände befindliche „Wagenburg Wagabanda“ durch den Investor zu beseitigen ist.
5. Die Realisierung der erforderlichen **Ausgleichsmaßnahmen** entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Ausgleichsbereichen 1 und 3 (s. § 2 Zif. 2) ist in 2 Phasen -d.h. für jeden der beiden Ausgleichsbereiche getrennt- möglich.

Die aktuelle Zuordnung der Ausgleichsbereiche 1 und 3 zu den Modulen/Sondergebieten ergibt sich aus dem noch abzuschließenden Folgemaßnahmen- und Folgekostenvertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Dabei sind die aus artenschutzrechtlichen Gründen zwingend durchzuführenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor den jeweils zugeordneten Baubereichen zu realisieren. Hiervon ausgeschlossen sind die Maßnahmen zur Erschließung des 1. Bauabschnittes (Modul 1).

Um eine Beeinträchtigung der Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden, sind die Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Regenrückhaltebecken vor Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit diesen Inhalten mit dem BLB Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zuzustimmen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage

Anlage 1 Lageplan / Bebauungsplan

Anlage 2 Abgrenzungsplan / Grünordnungsplan Universitätsstammgelände