

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	03.12.2009	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.01.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

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
 BV Mitte 28.05.09, UStA 16.06.09, Drucks.-Nr. 6965/2004-2009 öff. Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Bereich der Frachtstraße im Nordosten geringfügig erweitert. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A für eine Teilfläche des Gebietes östlich Walther-Rathenau-Straße / westlich Frachtstraße wird mit Text und Begründung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.
4. Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park“ werden durch diesen Bebauungsplan entsprechend der städtebaulichen Entwicklung konkretisiert und fortgeschrieben.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht 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, anteilig zu tragen. Der Anteil für die sog. Dreiecksfläche (städtische Fläche, ehem. Späing) verbleibt bei der Stadt Bielefeld.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch einen Erschließungsvertrag 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 Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung (einschl. MWSt. ohne Bauverwaltungskosten) ca. 193.000,-€

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca.	125.000,- €
Regenwasserkanalisation	ca.	68.000,- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 und im Finanzplan 2010 sind derzeit keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.600,- €

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 vom Investor und der Stadt Bielefeld anteilig zu tragen. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages vereinbart. Die Übernahme der Flächen wird ebenfalls im Erschließungsvertrag geregelt. Da es sich bei dem Quartiersplatz um eine öffentliche Grünfläche handeln soll, werden diese Bereiche nach der Übergabe gem. Erschließungsvertrag vom Umweltbetrieb gepflegt. Es entstehen dabei Folgekosten, die im weiteren Verfahren noch zu ermitteln sind. Vor Unterzeichnung des Erschließungsvertrages muss für den Quartiersplatz eine durch die Bezirksvertretung Mitte beschlossene Entwurfsplanung vorliegen.

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 auch einen Rückbau der Frachtstraße im südlichen Teil des Plangebietes.

Mittel für den Ausbau der Frachtstraße stehen zurzeit nicht zur Verfügung. Die Ausbaumaßnahme gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes muss noch durch politische Beschlüsse priorisiert werden. Eine Refinanzierung ist auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes (KAG) möglich.

Die Verlegung der heute verlaufenden Gasmitteldruckleitung zwischen der Walther-Rathenau-Straße und der Frachtstraße im Bereich nördlich des festgesetzten Fuß- / Radweges in die Wegeparzelle ist ebenfalls vom Investor zu tragen.

Für die Kosten der Baureifmachung der 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 dem Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB) und dem Investor zu treffen sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der ISB die städtischen Grundstücke zwischen Frachtstraße und Walther-Rathenau-Straße bereits mit erheblichem Aufwand durch Gebäudeabbrüche freigeräumt und weitgehend altlastsaniiert hat.

Weitere der Stadt durch den Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A ggf. entstehende Kosten sind im Verfahren zu ermitteln. Hierzu zählen u.a. auch die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bei der Fa. Benteler. Die anteilige Kostenübernahme durch den Investor und die Stadt Bielefeld soll in einem eigenständigen Vertrag mit den Beteiligten geregelt werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2009, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 28.05.2009 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 29.06.2009 bis einschließlich 03.07.2009 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 07.07.2009 statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage Teil A der Vorlage wiedergegeben.

Zudem wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A erarbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Bereich der Frachtstraße im Nordosten geringfügig erweitert. Dabei wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss auch der Bereich der Frachtstraße bis zur Einmündung in die Heinrichstraße in den Geltungsbereich aufgenommen. Somit kann die Frachtstraße als eine Erschließungseinheit planungsrechtlich in einem einzigen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Der Entwurf des Bauleitplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

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, wird der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A überlagert sich im Süden mit einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 76.00, Teilplan 2, dessen Verfahren zur Aufstellung mit UStA-Beschluss vom 16.06.2009 eingestellt worden ist.

Der Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 76.00, Teilplan 2 wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und B überplant und ersetzt werden.

Bebauungspläne der Innentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, können nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park“ werden durch diesen Bebauungsplan entsprechend der städtebaulichen Entwicklung konkretisiert und fortgeschrieben.

Für das Gebiet „Nördlicher Innenstadtrand“ wird eine Festlegung als Stadtumbaugebiet zurzeit vorbereitet. Dazu wird ein gebietsbezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171b (2) BauGB erarbeitet. Die mit dem Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 beabsichtigte städtebauliche Planung steht im Einklang mit dem im Entwurf vorliegenden „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Nördlicher Innenstadtrand“.

Hinweis:

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 Regelungsgehalt innerhalb des Teilplanes B auf eine bestandsorientierte Festsetzung.

Aus diesem Grund ist es bereits zum Aufstellungsbeschluss ausgeführt worden, dass es verfahrenstechnisch sinnvoll ist, die beiden Planteile im weiteren Aufstellungsverfahren getrennt zu behandeln.

Das Bauleitplanverfahren für den Teilplan B für eine Teilfläche des Gebietes östlich der Frachtstraße / westlich der Wilhelm-Bertelsmann-Straße wird zu einem nachfolgenden Zeitpunkt fortgeführt werden.

Die inhaltliche Abstimmung beider Teilpläne ist über das zum Aufstellungsbeschluss dargestellte städtebauliche Konzept / Gestaltungsplan für das weitere Verfahren gesichert.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Das ehemalige Gelände der FA. Hanning & Kahl sowie der Fa. Späing soll durch vielfältige unterschiedliche freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnformen zu einem attraktiven Wohnquartier entwickelt werden. Für das Plangebiet ist trotz der innerstädtischen Situation eine einem Wohngebiet vergleichbare Dichte vorgesehen. Grundlage und Auslöser für die Planung basiert auf einer Konzeptidee von zwei Bielefelder Architekturbüros mit verschiedenen Investoren, dem sog. „Paulus-Carree“.

Erschließungskonzept

Ein wesentliches Element der Planung ist die beabsichtigte Änderung des Straßenraumes. Dabei soll die Frachtstraße auf der Höhe der ehemaligen Falk Realschule von Norden kommend abgebunden werden und in einem Wendeanlage enden. Die Zufahrt zum Schulgrundstück bleibt erhalten. Der in Richtung Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße verlaufende Teil der Frachtstraße soll zurückgebaut werden und den privaten Grundstückflächen zugeordnet werden. Dies ist aus verkehrlicher Sicht möglich, da der Frachtstraße in dem Verkehrsnetz nur die Aufgabe einer Anliegerstraße zu kommt. 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. Mit dem Rückbau der Frachtstraße in dem südlichen Teil kann eine Vereinigung der Baugrundstücke beidseitig der südlichen Frachtstraße erfolgen und somit eine zusammenhängend nutzbare Grundstücksfläche entstehen.

Für den Fußgänger- und den Radfahrerverkehr ist eine neue Wegeparzelle zwischen dem zu errichtenden Wendebereich in der Frachtstraße und der Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße östlich der DRK-Wohngebäude innerhalb städtischer Fläche (heutiger Parkplatz der Falkschule) möglich. Der Parkplatz kann in seiner Funktion erhalten bleiben, da der Weg nur am Rand des Parkplatzes verläuft.

Im Nordwesten des Plangebietes ist die Fahrerschließung durch eine Schleife mit zwei Anschlüssen an die Walther-Rathenau-Straße vorgesehen. Von dieser Erschließung aus sind Erschließungswege / Wohnwege vorgesehen, die die Stadthäuser /Reihenhäuser erschließen sollen.

Die Gebäude an der Frachtstraße bzw. an der Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße und an der Walther-Rathenau-Straße sollen direkt von diesen Straßen erschlossen werden.

Im Süden des Plangebietes ist eine Querung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die die Walther-Rathenau-Straße und die Frachtstraße miteinander verbinden soll. Diese befestigte Wegefläche soll zu beiden Seiten durch eine Begrünung innerhalb der privaten Grundstücksflächen begleitet werden bzw. in den geplanten Quartiersplatz integriert werden. Insgesamt kann hier eine Breite von rd. 12 m, bestehend aus öffentlicher und privater Fläche geschaffen werden, so dass das planerische Ziel einer grünen Wegeverbindung, welche unmittelbar mit dem Quartiersplatz (Spielbereich) verknüpft wird, umgesetzt werden kann.

Aus grünplanerischen Gründen soll eine Befahrbarkeit des Weges für die Erschließung von Baugrundstücken bzw. für die Anfahrt von Stellplätzen ausgeschlossen werden. Hierdurch können gerade Kinder bzw. Eltern mit Kindern diesen Weg vermehrt nutzen, ohne einer höheren Gefährdung ausgesetzt zu werden.

Der Erschließungsaufwand für die geplante Bebauung kann somit aufgrund der vorhandenen äußeren Erschließung im Innenbereich des Wohnquartiers sehr gering gehalten werden.

Wege- und Platzsystem

Der im Plangebiet vorgesehene Quartiersplatz 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 Freiraumpotenziales 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 sowie in dem näheren Umfeld die Verbindung mittels eines Fuß- und Radweges zwischen dem Platz um die Paulus-Kirche, über den Quartiersplatz, den Schulhof der ehem. Falkschule und Bereich der aufgelassenen Sportanlage (zukünftiger Bolzplatz) in Richtung Wilhelm-Bertelsmann-Straße.

Mit der in dem Bebauungsplan berücksichtigten Wegeplanung kann diese beabsichtigte Fuß- und Radwegverbindung durchgehend zwischen Walther-Rathenau-Straße und Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße zukünftig erfolgen, ohne dass eine weitere Querung von Straßenverkehrsfläche notwendig werden würde.

Zudem wird ein Fuß- und Radweg über die dann nur noch für den motorisierten Individualverkehr abgebundene Frachtstraße von dem Wendekreis zur Ecke Walther-Rathenau-Straße / Dr. Viktoria-Steinbiß-Straße sichergestellt. Dieses führt dazu, dass keine unverhältnismäßigen Umwege (bzw. längeren Wege als heute) entstehen und damit der Fuß- und Radweg eine für alle Richtungen attraktive Wegeverbindung wird.

Bebauungskonzept

Im Inneren des Quartieres / Plangebietes sind zwei 3-geschossige Gebäude bzw. ein viergeschossiges Gebäude, einschließlich Staffelgeschoss als Stadthäuser / Reihenhäuser geplant. Für alle Gebäude ist ein Flachdach vorgesehen.

Die Erschließung dieser innen liegenden Reihenhäuser soll über private Wohnwege und eine öffentliche Schleifenerschließung von der Walther-Rathenau-Straße aus erfolgen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sollen an der Frachtstraße drei 4-geschossige Flachdachgebäude entstehen.

An der Walther-Rathenau-Straße sind ebenfalls 4-geschossige Baukörper mit Flachdach geplant, die mit dem Bestandsgebäude an der Walther-Rathenau-Straße (ehemaliges Lager- und Verwaltungsgebäude) zusammen den neu geschaffenen Antrittsplatz zum Quartier an der Walther-Rathenau-Straße markieren.

Der Platz nimmt die Achse zur Pauluskirche auf und leitet die Fußgänger zu den weiteren noch zu schaffenden Grünbereichen im Bereich der ehemaligen Falk Realschule. Durch die Aufgabe der straßenbegleitenden Bebauung an dieser Stelle bildet die historische Fassade des Bestandes eine Platzkante und kommt hierdurch besonders zur Geltung. Das Bestandsgebäude soll erhalten werden. Es ist beabsichtigt, den historischen Charakter der Fassade wieder herzustellen und das Gebäude einer modernen Wohnnutzung zuzuführen (Lofts).

Im Süden des Plangebietes sind vier Wohngebäude als 4-geschossige kubische Baukörper mit Flachdächern geplant.

Für das geplante viergeschossige Gebäude im Süden des Plangebietes in dem Dreieck Walther-Rathenau-Straße / Frachtstraße wurde bereits ein positiver Bauvorbescheid erteilt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A und Teilplan B Städtebauliches Konzept / Gestaltungsplan – <u>Vorentwurf</u> (ohne Maßstab) und Legende
B	<p>Information über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ für eine Teilfläche des Gebietes östlich Walther-Rathenau-Straße / westlich Frachtstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000) • Luftbild, Stand: 2008 • Ziele der Sanierung von 2001 - Rahmenplan • Bebauungsplan Nr. III / 3 / 76.00 – Gestaltungsplan • Bebauungsplan Nr. III / 3 / 76.00 - Nutzungsplan • Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A Gestaltungsplan – <u>Entwurf</u> (ohne Maßstab) mit Legende • Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A Nutzungsplan - <u>Entwurf</u> (ohne Maßstab) • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurfsbeschluss</p>
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A für eine Teilfläche des Gebietes östlich Walther-Rathenau-Straße / westlich Frachtstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Entwurfsbeschluss</p>