

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	09.09.2010	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	14.09.2010	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 "Feldstraße / Petristraße " für eine östliche Teilfläche des Gebietes südlich des Finkenbaches, westlich der Feldstraße und nördlich der Petristraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
- Stadbezirk Mitte -  
Aufstellungsbeschluss**

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

./.

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ für eine östliche Teilfläche des Gebietes südlich des Finkenbaches, westlich der Feldstraße und nördlich der Petristraße ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan - M. 1:500 - mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ dient der Mobilisierung von Brachflächen im Innenbereich und soll als Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.
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 erfolgen soll. Es ist bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.

### 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 Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein externes Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Entwicklung des Plangebietes soll in einem zweiten städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden. Dabei sind auch die Bedingungen für die Übernahme der Flächen für die notwendige Retentionsfläche (Regenrückhaltebecken für die Stadtentwässerung) durch die Stadt Bielefeld zu berücksichtigen.

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 die öffentlichen Grünflächen einschließlich Kinderspielplatz ist vom Investor kostenfrei an die Stadt zu übertragen. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche von der Stadt übernommen und gepflegt. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages vereinbart. Es entstehen dabei Folgekosten, die im weiteren Verfahren zu ermitteln sind.

Die der Stadt durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag**

Die im Gebiet südlich des Finkenbaches, westlich der Feldstraße und nördlich der Petristraße ansässige Gärtnerei (Topfpflanzen und Hydrokulturen) wurde seit dem Jahre 2000 kontinuierlich in ihrer Nutzung reduziert. Die Gewächshäuser und Anlagen für den Großumschlag von Pflanzen im Osten des Plangebietes sind bereits vollständig aufgegeben worden. Somit steht die Fläche für eine Nachnutzung des überwiegenden Gärtnergeländes zur Verfügung. Die weitere Nutzung der Gärtnerei soll innerhalb des Plangebietes zunächst auf den Verkaufsbereich im Südwesten beschränkt werden, wenngleich er langfristig in eine Gesamtkonzeption für das ganze Plangebiet eingebunden ist.

Die Fläche bietet sich als innerstädtischer Bereich für eine Nachnutzung zu Wohnbauzwecken an. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von kleineren Baulandflächen im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Vorschrift gegeben sind (s. Seite B 2), soll der Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB ohne Erörterungstermin durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ überlagert und ersetzt einen mittleren Teil des seit dem 08.02.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/30.00 für das Gebiet zwischen der Finkenstraße, der Petristraße, der Straße Hakenort, der Straße Am Stadtholz und der Eckendorfer Straße.

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

Die bauliche Entwicklung des Neubaubereiches soll sich von Osten nach Westen vollziehen. Dabei sind zwei Bauabschnitte geplant, die der zunächst in dem Gebiet verbleibenden Verkaufsstelle der Gärtnerei / Blumenhandlung geschuldet sind. Ein erster Bauabschnitt im Osten kann bereits unabhängig von der Aufgabe der Blumenhandlung entwickelt werden. Der 2. Bauabschnitt berücksichtigt die vorerst verbleibende Fläche der Blumenhandlung mit ihren Außenflächen.

Im Osten des Neubaubereiches soll im Übergang zu der an der Feldstraße vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen meist wohngenutzten Bebauung eine zweigeschossige Einzel- / Doppelhausbebauung entstehen. Daran soll sich nach Westen maximal dreigeschossiger Wohnungsbau anschließen. In dem Gebiet sollen somit unterschiedliche Gebäudetypen und Wohnformen sowie Wohnungsgrößen angeboten werden. Dabei ist ein Angebot im Miet- und Eigentumswohnungsbau vorgesehen.

Der Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Feldstraße und an der Petristraße erhält im künftigen Bebauungsplan ein Angebot für eine gegenüber dem Bestand höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Durch die Neuordnung wird eine Blockrandbebauung mit klaren Raumkanten geschaffen. So sind an der Petristraße im Bereich der Kreuzung Feldstraße sowie im Westen des Plangebietes dreigeschossige Gebäude mit geneigtem Dach für Dienstleistungs-, Praxis- und Wohnnutzung denkbar.

Zu der gewerblichen Nutzung westlich des Plangebietes ist ein ausreichender Schutzabstand vorgesehen, welcher nicht für eine Wohnbebauung genutzt werden soll. Auf eine bauliche Nutzung im Sinne von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben wird hier im Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung verzichtet. So kann die geplante Wohnnutzung mit den notwendigen Flächen für Stellplätze und Freiflächen an dem Standort entwickelt werden. Zudem kann im Westen des Plangebietes langfristig Raum zur Umsetzung einer Grünvernetzung mit einer Rad- und Fußwegeverbindung entsprechend den beschlossenen Zielen des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet Nördlicher Innenstadtrand“ geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ überlagert und ersetzt einen mittleren Teil des seit dem 08.02.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/30.00 für das Gebiet zwischen der Finkenstraße, der Petristraße, der Straße Hakenort, der Straße Am Stadtholz und der Eckendorfer Straße.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ ist für das Gebiet der ehemaligen Gärtnereिनutzung 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“, einer „Grünfläche“ sowie einer „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagenübersicht

<b>A</b>	<p><b>Neuaufstellung des B-Planes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ Aufstellungsbeschluss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtsplan (ohne Maßstab)</li> <li>• Abgrenzung des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000)</li> <li>• Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 - Baunutzungs- und Baugestaltungsplan, Ausschnitt (M. 1 : 2.000)</li> <li>• Bestandsplan (M. 1 : 2.000)</li> <li>• Bestandsplan - Legende</li> <li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan Vorentwurf (M. 1 : 2.000)</li> <li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan 1. Bauabschnitt (M. 1 : 2.000)</li> <li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan, Legende</li> <li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Nutzungsplan Vorentwurf - Legende (M. 1 : 2.000)</li> </ul>
<b>B</b>	<p><b>Neuaufstellung des B-Planes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Aufstellungsbeschluss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</li> </ul>