

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	24.05.2012	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	05.06.2012	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**

**- Stadtbezirk Mitte -**

**Entwurf zur 2. Offenlegung**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

./.

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

s. unter Pkt. finanzielle Auswirkungen

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

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte 30.09.2010, StEA 26.10.2010, Drs.-Nr. 1269 / 2009-2014

Entwurfsbeschluss: BV Mitte 24.11.2011, StEA 06.12.2011, Drs.-Nr. 3274 / 2009-2014

**Beschlussvorschlag:**

1. Die vorgeschlagenen Änderungen der Verwaltung zu den Bebauungsplanfestsetzungen und zur Begründung werden beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ wird mit der Begründung gemäß §§ 2 (1), 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) erneut als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ ist mit der Begründung für die Dauer von drei Wochen gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. In der öffentlichen Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a (3) BauGB zu beteiligen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen innerhalb von drei Wochen abgegeben werden.

**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 ist bereit und in der Lage, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

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 für die innere Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen verursachen Kosten in Höhe von ca. 190.000 €. Davon sind ca. 70.000 € für die Schmutzwasserkanalisation und ca. 120.000 € für die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Zusätzlich ergeben sich Kostenanteile aus der Funktion als Transportsammler zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet Hakenort bzw. aus dem Wohngebiet längs der Leibnizstraße, die nicht in diesen Kosten enthalten sind. Die Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen sind im Finanzplan 2012 vorgesehen. Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.300 €.

Für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen einschließlich des Kinderspielplatzes entstehen Herstellungskosten in der Höhe von ca. 135.600,00 € im 1. Bauabschnitt und ca. 96.900 € im 2. Bauabschnitt, die vom Erschließungsträger zu tragen sind. Die öffentlichen Grünflächen einschließlich Kinderspielplatz sind nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt übergeben. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche von der Stadt übernommen und gepflegt. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages vereinbart. Für den Erschließungsvertrag muss eine durch die Bezirksvertretung Mitte beschlossene Entwurfsplanung zu den öffentlichen Grünflächen vorliegen. Die nicht vom Erschließungsträger zu begleichenden Kosten für den Finkenbachgrünzug auf dem Bahndamm betragen ca. 54.400 €. Mit der Übernahme der öffentlichen Grünflächen fallen Kosten für die Grünunterhaltung in der Höhe von ca. 15.800 € sowie Miet- und Pachtzahlungen für das Umweltamt in der Höhe von ca. 2.850,00 € an, die in den städtischen Haushalt eingestellt werden müssen.

Die für das geplante Regenwasserrückhaltebecken benötigte Grundstücksfläche wurde bereits an die Stadt Bielefeld veräußert.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.10.2010 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 09.09. und 30.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für die als Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 06.12.2010 bis einschließlich 23.12.2010 im Bauamt sowie nachrichtlich im Internet eingesehen werden. Parallel hierzu ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt.

Nach Auswertung der Äußerungen wurde der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ erarbeitet. Der Entwurfsbeschluss wurde nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 24.11.2011 vom Stadtentwicklungsausschuss am 06.12.2011 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.12.2011 bis einschließlich 30.01.2012 sowie der etwa gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die von den Behörden und sonstigen Trägern abgegebenen Stellungnahmen beinhalten keine abwägungsrelevanten Inhalte. Darüber hinaus sind Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung vorgetragen worden, welche die Grundzüge der Planung berühren. Aus diesem Grund ist der Entwurf des Bebauungsplanes für die betreffenden Änderungen und Ergänzungen erneut öffentlich auszulegen.

Die Änderungen und Ergänzungen betreffen folgende Inhalte:

1. Der Anschlusspunkt der südlichen Planstraße an die Petristraße wird um ca. 1 m nach Westen verschoben, die Planstraße wird dabei um ca. 1 Grad gedreht, so dass die Kreuzung der besagten Planstraße mit der querenden nördlichen Planstraße unverändert bleibt. Durch die Änderung der Zufahrt der Planstraße zu der Petristraße verändert sich der Radius an der Einmündung.
2. Der westliche Baustreifen südlich der internen Planstraße und den Grundstücken Petristraße 25 bis 33 wird zu Lasten des östlichen Baustreifens um knapp 3 m vergrößert.
3. Die Fläche des Spielplatzes im westlichen Plangebiet wird verändert. Für den 1. Bauabschnitt sind 990 m<sup>2</sup> vorgesehen, dafür wird die Fläche der benachbarten Stellplatzanlage verkleinert. Für den 2. Bauabschnitt wird die öffentliche Grünfläche verkleinert, so dass sich für beide Bauabschnitte zusammen 1.681 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche in der öffentlichen Grünfläche ergeben.
4. Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB) wird geändert zu Fläche für die Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Offenes Regenwasserrückhaltebecken gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB.
5. Bzgl. der Überflutungssicherheit wird der Bereich des Baugebietes, der nicht höher als 95,20 m üNN liegt, mit einer Flächenkennzeichnung nach § 9 (5) Ziffer 1 BauGB versehen. In der Begründung erfolgen Aussagen zum Überschwemmungsschutz.
6. Der Begriff „Gemeinschaftsstellplätze“ wird im gesamten Plangebiet gestrichen und mit dem Begriff „Stellplätze“ ersetzt.
7. Innerhalb der Petristraße wird der erhaltenswerte Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.
8. Die Festsetzungen bzgl. der maximalen Höhen der Einfriedigungen werden von „an öffentlichen Grünflächen 1,60 m“ zu „entlang öffentlicher Grünflächen 1,40 m“ geändert.

9. Flächen mit Altstandorten und Altablagerungen (tlw. saniert) werden im Text zum Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ nachrichtlich in einem Übersichtsplan gekennzeichnet und näher beschrieben.
10. Zudem werden der Nutzungsplan, die Festsetzungen und die Begründung um weitere Informationen zu Sachverhalten ergänzt, die in den Stellungnahmen aus der Beteiligung mitgeteilt wurden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ gemäß § 4a (3) BauGB zu beschließen und diese öffentlich bekannt zu machen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf drei Wochen verkürzt, da das Planungsziel und die wesentlichen Planungsinhalte gegenüber der erfolgten ersten öffentlichen Auslegung unverändert bleiben.

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

#### Bestandssituation / Planungsziel

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 der überwiegende Teil des bisherigen Gärtnergeländes für eine Nachnutzung 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 Voraussetzung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

#### Planungskonzept

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. Das langfristige Planungskonzept für beide Bauabschnitte liegt den geplanten B-Plan-Festsetzungen zugrunde.

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 u. a. aufgrund mangelnder Nachfrage 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.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagenübersicht

<b>A</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtsplan (ohne Maßstab)</li> <li>• Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)</li> <li>• Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 - Baunutzungs- und Baugestaltungsplan, Ausschnitt (ohne Maßstab)</li> <li>• Bestandsplan (ohne Maßstab) nebst Legende</li> <li>• Pläne zum Entwurf nebst Legenden</li> <li>• Auswertung der Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung, Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung</li> </ul> <p><b>1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 (2) BauGB</b></p>
<b>B</b>	<p><b>Information über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung</b></p>
<b>C</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung (ohne Maßstab)</li> <li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung - Legende</li> <li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Nutzungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung (ohne Maßstab)</li> <li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Nutzungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung - Legende</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li> </ul> <p><b>Entwurf zur 2. Offenlegung</b></p>
<b>D</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul> <p><b>Entwurf zur 2. Offenlegung</b></p>