

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	26.02.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	17.03.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Städtebaulicher Konzeptentwurf "Paulus-Carree" für das Quartier zwischen Walter-Rathenau-Straße und Frachtstraße
Beschluss zum weiteren Vorgehen**

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des jetzt vorliegenden Konzeptentwurfes „Paulus-Carree“ die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen der Walter-Rathenau-Straße, Frachtstraße und Heinrichstraße einzuleiten, der in Teilen den Bebauungsplan Nr. III/3/76.00, Teilplan 2, ersetzt.
2. Die Sanierungsziele sind in diesem Verfahren entsprechend anzupassen und zu konkretisieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Die der Stadt durch die Projektentwicklung „Paulus-Carree“ entstehenden Kosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

1. Bisheriger Planungsstand

Das Sanierungsgebiet „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park“ wurde am 28.11.1996 durch den Rat der Stadt beschlossen (Satzung vom 27.06.1997, 03.07.1997 rechtsverbindlich nach öffentlicher Bekanntgabe). Sanierungsziel war es u.a., die auslaufenden gewerblichen Nutzungen vorzugsweise durch Wohnnutzungen zu ersetzen. Hierdurch sollte der Umnutzungsprozess von einem brach fallenden Gewerbegebiet in ein innenstadtnahes Wohngebiet eingeleitet werden. Dabei sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme die angrenzenden Gewerbebetriebe gebührend zu berücksichtigen.

Basierend auf dieser Rahmenplanung wurden die Verfahren für die verbindliche Bauleitplanung mit der Aufstellung des B-Planes Nr. III/3/76.00 „Innenstadterweiterung Werner-Bock-Straße“ sowie die 124. FNP-Änderung (Parallelverfahren) durchgeführt. Der Teilplan 1 für den südlichen Geltungsbereich des B-Planes sowie die 124. FNP-Änderung sind mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung am 07.05.2001 rechtswirksam in Kraft getreten. Die dem bestehenden Rahmenplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption konnte im südlichen Teil des Sanierungsgebietes weitgehend umgesetzt werden.

Für den nördlichen Bereich des Rahmenplanes wurde vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 26.06.2001 eine Anpassung der Sanierungsziele mit dem Ziel beschlossen, dass das Gebiet - seiner citynahen Lage entsprechend - stärker als im bisherigen Rahmenplan durch innenstadtorientierte Mischnutzungen geprägt sein soll. Darüber hinaus wurde vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 19.09.2006 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 07.09.2006 beschlossen: „Abweichend von der ursprünglichen Rahmenplanung ist auf die Abbindung und den Rückbau der Frachtstraße zu verzichten.“ Die Übertragung der Sanierungsziele in die Bauleitplanung (Fortführung Teilplan 2 des B-Planes II/3/76.00) wurde noch nicht vollzogen.

Von den im Rahmen der Beschlussvorlage „Vorstellung von städtebaulichen Konzepten im Sanierungsgebiet „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park“, Änderung der Sanierungsziele“ (Drs.Nr. 2713) vorgestellten Projekten auf dem Grundstück ehem. Späing kommt lediglich das Projekt der Lebenshilfe Wohnstätten gGmbH an diesem Standort zur Umsetzung. Auf den Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes Hanning & Kahl mussten nach schweren Sturmschäden im Herbst 2007 zwischenzeitlich nahezu alle Gebäude abgebrochen werden. Erhalten blieb lediglich ein Gebäude an der Walter-Rathenau-Straße.

2. Städtebaulicher Konzeptentwurf Paulus-Carree

- für das Grundstück des ehem. Gewerbebetriebes Hanning & Kahl sowohl die südlich anschließenden städtischen Flächen -

Auf den Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes Hanning & Kahl wurden zwischenzeitlich nahezu alle Gebäude durch den Eigentümer abgerissen und eine Sanierung der Altlasten durchgeführt.

Nunmehr liegt der Konzeptentwurf „Paulus-Carree“ von einer Architekten- und Investorengemeinschaft als Grundlage für die ganzheitliche Entwicklung des Areals einschließlich der sich nach Süden anschließenden städtischen Flächen (ehem. Späing) vor. Im Folgenden werden die einzelnen Module dieses Konzeptentwurfes vorgestellt (vgl. Lageplan, Anlage 2).

Bestandsgebäude an der Walter-Rathenau-Straße

Zurzeit wird die Bestandsimmobilie dahingehend geprüft, ob eine Renovierung bzw. Sanierung des Gebäudes möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Ziel dieser Prüfung / Planung ist die Wiederherstellung des historischen Charakters der Fassade und im Inneren die Umsetzung einer modernen Nutzung in Form von Loft – Wohnungen.

Im Erdgeschoß könnten zur Walther - Rathenau – Straße nichtstörende Gewerbeeinheiten entstehen (z.B. Bäcker, Kiosk, Friseur etc.).

Im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses sind Loft – Wohnungen mit Gartennutzung angedacht. Auch die übrigen Etagen (1.OG, 2.OG + DG) sind durchgängig für moderne Loft – Wohnungen vorgesehen. Insgesamt könnten in der Immobilie 8-15 Einheiten entwickelt werden.

Ausreichend Parkplätze können durch einen begrünten Stellplatzhof im nördlichen Bereich des Grundstückes geschaffen werden.

Falls notwendig könnten weitere Parkflächen östlich des Bestandsgebäudes und evtl. im Untergeschoss (als kleine Tiefgarage) entstehen.

Modul 1 und 2: Stadthäuser

Die Module 1 und 2 befinden sich im Inneren des neuen Quartiers.

Es handelt sich um 3-geschossige Gebäude, z. T. mit Staffelgeschoss. Für alle Gebäude ist ein Flachdach vorgesehen.

Geplant sind Eigenheime und Eigentumswohnungen in 3 Gebäudezeilen mit einer Größenordnung von insgesamt ca. 30 Wohneinheiten als Stadthäuser. Die Grundstücksgröße liegt bei ca. 160 - 180 m². Die Wohnungen sollen über eine Wohnfläche von 60 - 140 m² Wohnfläche verfügen und optional über Dachterrassen.

Alle Gebäude werden in Passivhausbauweise errichtet (hierfür wird eine Modellförderung angestrebt) mit Solar- bzw. Photovoltaiknutzung (angestrebt wird eine Förderung im 1.000–Dächer–Programm)

Stellplätze mit dem Faktor 1:1 sind in Garagen bzw. in den Gebäuden untergebracht und direkt den Gebäuden bzw. Wohneinheiten zugeordnet.

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

Die Vermarktung und Erstellung erfolgt durch einen Bauträger.

Modul 3: Servicewohnen für Senioren

Das Modul 3 befindet sich im südöstlichen Bereich der ehem. Flächen Hanning und Kahl direkt an die Frachtstraße angrenzend.

Es handelt sich um ein 4-geschossiges Flachdachgebäude.

In der 1. – 3. Etage werden 26 barrierefreien 2 – 3 Zimmer Wohnungen realisiert. Die interne Erschließung erfolgt über Aufzug, alle barrierefrei ausgebauten Wohnungen verfügen über Balkongloggien. Im Erdgeschoss ist eine betreute Wohngruppe für 9 Bewohner mit hauswirtschaftlicher Versorgung vorgesehen.

Das Gebäude soll in Niedrigenergiehausbauweise entstehen (mind. KfW-40-Standard) mit Solar- bzw. Photovoltaiknutzung (angestrebt wird ebenso die Förderung im 1.000–Dächer–Programm). Stellplätze mit dem Faktor 1: 0,5 sollen auf der eigenen Parzelle, entlang der Frachtstrasse eingerichtet werden. Hierdurch entfallen auf der Westseite der Frachtstraße alle Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

Als Betreiber des Wohnhauses ist ein 'Wohlfahrtsverband', welcher bereits in der Nachbarschaft erfolgreich tätig ist, vorgesehen.

Modul 4 und 5: Familienwohnen

Entlang der Frachtstraße entstehen mit den Modulen 4 und 5 zwei jeweils 4-geschossige Flachdachgebäude, z. T. mit Staffelgeschoss.

Entstehen soll Familien-Wohnungen zur Miete mit Größen der 3 – 5 Zimmerwohnungen von 80 - 110 m² Wohnfläche. Die interne Erschließung erfolgt über Aufzug, alle Wohnungen verfügen über Balkonloggien, barrierefreien Bädern, etc..

Ca. 50% der Wohnungen sollen mit öffentlichen Mitteln (WfA) gefördert werden.

Die Stellplätze sollen mit dem Faktor 1: 1 auf der eigenen Parzelle entlang der Frachtstrasse errichtet werden, evtl. teilweise in Carports. Hierdurch entfallen auf der Westseite der Frachtstraße alle Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

Die Errichtung erfolgt in Niedrigenergiehausbauweise (mind. KfW-40-Standard) mit Solar- bzw. Photovoltaiknutzung (angestrebt wird die Förderung im 1.000-Dächer-Programm).

Die Erstellung erfolgt durch einen privaten Investor.

Modul A und B: Studentenwohnungen

Es sind 4-geschossige Baukörper mit Flachdach geplant, die mit dem Altbau zusammen den neu geschaffenen Antrittsplatz zum Quartier an der Walter-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 Falkschule. Durch die Aufgabe der Straßengleiten-Bebauung an dieser Stelle bildet die historische Fassade des Bestandes einer Platzkante und kommt hierdurch besonders zur Geltung. Es ist angedacht, bei der Platzgestaltung das Element Wasser aufzugreifen und die Mulde eines Rigolensystems (soweit möglich) als Gestaltungselement durch das Quartier mitzunutzen.

Zusammen mit einem weiteren Baukörper südlich und entlang der Walter-Rathenau-Straße auf dem städtischen Grundstück können so ca. 48 WE für Studentenwohngemeinschaften (2 und 3 Personenhaushalte) entstehen.

Die Gebäude werden barrierefrei in Passivhaus-Bauweise (Modellförderung angestrebt) mit Solar- und Photovoltaikanlagen geplant (Förderung durch das 1000 Dächerprogramm angestrebt).

Eine 100 % Förderung durch die WFA wird in Aussicht gestellt.

Die Stellplätze sollen mit einem Schlüssel von 1:0,5 direkt den Gebäuden zugeordnet ebenerdig angelegt werden. Die Erschließung erfolgt von der Walter-Rathenau-Strasse aus.

Die Gebäude werden mit einem Generalmietvertrag langfristig vom Studentenwerk gemietet und von einer Bielefelder Investorengruppe realisiert.

Modul C, D und E: Wohnungsbau

Die Module werden auf den städtischen Flächen (ehem. Späing) errichtet.

Alle drei Wohngebäude sind als 4-geschossige kubische Baukörper mit Flachdächern geplant. Die Häuser sind mit je 8 WE konzipiert und sollen vergleichbar den anderen geplanten Quartiersneubauten umgesetzt werden.

Sie werden vom nördlichen Stichweg erschlossen.

Die Stellplätze werden mit einem Faktor 1:1 am und/oder im Gebäude nachgewiesen.

3. Einbeziehung städtischer Flächen

Das insgesamt 5.364 m² große städtische Dreiecksgelände zwischen Walther-Rathenau-Straße und Frachtstraße hatte die Stadt 1999/2000 von verschiedenen Eigentümern (insbes. ehem. Fa. Späing) erworben. Die aufstehenden Gebäude wurden anschließend abgebrochen, die unter der Grundstücksoberfläche vorhandenen Altablagerungen beseitigt und die ausgekofferten Flächen wieder aufgefüllt. Zielsetzung dieser Maßnahme war eine Reaktivierung dieses bis dahin gewerblich genutzten innenstadtnahen Grundstücks.

Das auf der Grundlage eines Stehgreifwettbewerbes entwickelte Konzept für 3 Investoren / Bauherren (vgl. Drs.Nr. 2713) kann nicht umgesetzt werden, da zwischenzeitlich zwei der Projekte an anderer Stelle realisiert werden sollen. Lediglich die Lebenshilfe Wohnstätten gGmbH wird für die südliche Spitze des Dreiecksgrundstücks ihr geplantes Projekt umsetzen. Der Vorbescheid für den 1. Bauabschnitt wurde erteilt. Ein Verkauf der rd. 1.500 m² großen Fläche an die Lebenshilfe Wohnstätten gGmbH ist kurzfristig zu erwarten.

Eine ganzheitliche Vermarktung des Areals wäre aus Sicht des ISB wünschenswert. Der entsprechende Grundstücksverkauf würde zu gegebener Zeit den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

4. Änderung der Sanierungsziele

Im weiteren Verfahren sind die Sanierungsziele in folgenden Punkten zu überprüfen und ggf. zu ändern und zu konkretisieren (vgl. Anlage 3, Ziele der Sanierung von 2001):

- **Quartiersgarage**
Die Rahmenplanung stellt auf den Flächen der ehem. Fa. Hanning und Kahl eine Quartiersgarage dar. Ziel war nicht nur die Freihaltung der Blockinnenbereiche von Stellplätzen sondern auch die Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums vom ruhenden Verkehr. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten scheint die Realisierung der Quartiersgarage jedoch nicht mehr vertretbar. Im weiteren Verfahren sollte daher geprüft werden, ob auf die Quartiersgarage verzichtet werden kann.
- **Wohnanteil im Quartier**
Die letzte Anpassung der Sanierungsziele im Jahr 2001 sah noch einen erhöhten Anteil an City-Nutzungen innerhalb des Wohnquartiers am Ravensberger Park vor. Mit den nunmehr vorliegenden Nutzungs- und Bebauungskonzepten wird eine zügige Weiterentwicklung des Quartiers erwartet. Die damit verbundene Öffnung des Quartiers für weitere Wohnnutzungen wird im Hinblick auf den gestiegenen Stellenwert innerstädtischen Wohnens für sinnvoll erachtet. Über die Bewilligung von Wohnungsbauförderungsmitteln könnte eine ausgewogene Bewohnerstruktur erreicht werden.
- **Straßenbegleitende Neubebauung an der Walther-Rathenaustraße**
Durch den im Konzeptentwurf „Paulus-Carree“ gegenüber der Einmündung der Paulusstraße vorgesehenen Platz würde in diesem Bereich der Walter-Rathenau-Straße die bisherige Zielsetzung einer Straßenbegleitenden Neubebauung aufgegeben. Dieser Platz nimmt allerdings die Achse zur Pauluskirche in sinnvoller Weise auf und leitet die Fußgänger zu den weiteren, noch zu schaffenden Grünbereichen. Darüber hinaus kann die qualitätvolle historische Südfassade des Bestandsgebäudes durch diese städtebauliche Lösung zur Geltung gebracht werden.

- **Abbindung und Rückbau der Frachtstraße**
Die in der Vergangenheit verfolgte Zielsetzung der Abbindung der Frachtstraße fand in den bisherigen städtebaulichen Konzepten auch aus Kostengründen keine Berücksichtigung. Der vorliegende Konzeptentwurf lässt eine städtebaulich akzeptable Lösung auch bei Beibehaltung der Frachtstraße erwarten (siehe Beschlusslage vom September 2006). Gleichwohl könnten Abbindung und Rückbau die städtebauliche Wohnumfeldqualität deutlich erhöhen. Da die Investorengemeinschaft eine hohe Zustimmung zu dieser Lösung signalisiert hat, sollte sie im weiteren Verfahren erneut in Erwägung gezogen werden.
- **Kindertagesstätte nördlich der Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße**
Mit der Realisierung der Kindertagesstätte südlich der Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße in der ehem. Halle des Schlachthofes wird das Sanierungsziel einer verbesserten infrastrukturellen Ausstattung im Bereich der Kinderbetreuung bereits erfüllt. Auf den bisher vorgesehenen Standort einer Kindertagesstätte nördlich der Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße könnte vor diesem Hintergrund verzichtet werden.
- **Erhalt und Wiederverwendung vorhandener Bausubstanz**
Bedingt durch den nahezu vollständigen Abbruch der bisherigen Bausubstanz (zuletzt ausgelöst durch massive Sturmschäden im Herbst 2007) kann das Sanierungsziel Erhalt und Wiederverwendung vorhandener Bausubstanz für Wohnen und wohnverträgliche Dienstleistungen in der bisherigen Form nicht weiterverfolgt werden. Darüber hinaus wird auch durch die Konfiguration der jetzt vorliegenden Nutzungs- und Bebauungskonzepte eine Anpassung erforderlich.
- **Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Frachtstraße und Walther-Rathenaustraße**
Die bislang als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Frachtstraße und Walther-Rathenaustraße vorgesehene West-Ost-Spange soll als privater Fuß- und Radweg mit begleitender Grünfläche ausgebaut werden. Zur Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke sollen der Weg für den Anliegerverkehr befahrbar sein.

5. Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des jetzt vorliegenden Konzeptentwurfes „Paulus-Carree“ soll die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Walter-Rathenau-Straße, Frachtstraße und Heinrichstraße eingeleitet werden, der in Teilen den Bebauungsplan Nr. III/3/76.00, Teilplan 2, ersetzt. Die Sanierungsziele sind in diesem Verfahren entsprechend anzupassen und zu konkretisieren.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wird extern vergeben. Angestrebt wird die vollständige Übernahme aller Kosten durch die Investorengemeinschaft, so dass der Stadt keine Kosten entstehen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

1. Luftbild, Stand: 2008
2. Konzeptentwurf Paulus-Carree, Lageplan
3. Ziele der Sanierung von 2001
4. Bebauungsplan Nr.III/3/76.00 – Nutzungsplan
5. Bebauungsplan Nr.III/3/76.00 - Gestaltungsplan