

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	26.02.2009	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	10.03.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	17.03.2009	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 24.02.2009 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

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:

Als Rahmen für detaillierte Regelungen in weiteren Verträgen zur Realisierung und Erschließung der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möglichen und beabsichtigten Vorhaben 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. Als Übersicht ist der Grünordnungsplan mit den Grenzen und beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

§ 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 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 und öffentlichen Grünflächen im Gebiet des Bebauungsplanes (innere Erschließung) werden in voller Höhe vom Investor übernommen.

Zu den Maßnahmen der inneren Erschließung zählen auch

- der Ausbau der Dürerstraße vom Knoten Lange Lage bis zum Knoten Wittebreite (einschließlich Ausbau des Knotens Wittebreite),
- der Ausbau der öffentlichen Platzfläche Zehlendorfer Damm / Wellensiek.

Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen werden vom Investor auch die Kosten für die folgenden Verfahren, Leistungen und Maßnahmen übernommen:

- 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
- Anpassung von Lichtsignalanlagen
- 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 der Dürerstraße 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 –Anmerkung: *liegt noch nicht vor*–).
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 Abs. 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)

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 jeweiligen Genehmigungsverfahren 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).

Weiterhin werden folgende Hinweise und Vorgaben für den geplanten 1. Bauabschnitt (Fachhochschule) gegeben:

- Für die Realisierung des Bauabschnitts Fachhochschule wird der 1. von insgesamt maximal 2 möglichen entwässerungstechnischen Bauabschnitten im südlichen Bereich des Bebauungsplanes einschließlich des Regenrückhaltebeckens im Südosten des Plangebietes durchgeführt, welcher ausschließlich die Entwässerung des Bauvorhabens der Fachhochschule (einschließlich Verkehrsanbindung und Platzfläche) sicherstellen kann.
- Für die verkehrliche Erschließung des Bauabschnitts Fachhochschule ist nur die Herstellung des entsprechenden Teilabschnitts der Planstraße abzweigend vom Zehlendorfer Damm erforderlich.
- Für den Bereich öffentliche Grünflächen sind im Rahmen der Realisierung des Fachhochschulkomplexes 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 Bachtales herzustellen, wobei die derzeit auf diesem Gelände befindliche „Wagenburg Wagabanda“ durch den Investor zu beseitigen ist.
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Komplex Fachhochschule werden auf dem Ausgleichsbereich 1 im Südosten des Plangebietes hergestellt, welchem auch sämtliche öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet zugeordnet sind.

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

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage