

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	08.11.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.11.2012	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	22.11.2012	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 -

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Anpassung geltenden Planungsrechts, Abwicklung Satzungsverfahren

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat der Stadtentwässerung: 190.000 € für öffentliche Entwässerungseinrichtungen (im Finanzplan 2012 vorgesehen) und 1.300 € jährliche Folgekosten

Etat des Umweltamtes: jährlich 15.800 € für die Grünunterhaltung und 3.550 € für Miet- und Pachtzahlungen

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

Erneuter Entwurfsbeschluss: BV Mitte 24.05.2012, StEA 05.06.2012, Drs.-Nr. 4162 / 2009-2014

Beschlussvorschlag:

- Die 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 werden gemäß **Anlage A 1** zur Kenntnis genommen.
- Die Stellungnahme der Polizei aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A 2.2** zurückgewiesen.
- Die vorgeschlagenen Änderungen der Verwaltung zu den Bebauungsplanfestsetzungen und zur Begründung des Entwurfs zur 1. Offenlegung werden gemäß **Anlage A 2.3** beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

4. Die vorgeschlagenen Änderungen der Verwaltung zu den Bebauungsplanfestsetzungen und zur Begründung des Entwurfs zur 2. Offenlegung werden gemäß **Anlage A 3** beschlossen.
5. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (FNP-Berichtigung Nr. 5/2011 „Wohnbaufläche zwischen Petristraße und Finkenbach“) wird gemäß **Anlage B** zur Kenntnis genommen.
6. Der Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ wird mit Text und Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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 als Voraussetzung 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 €.

Die Gesamtkosten für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche liegen in einer Höhe von rd. 287.000 €. Dabei entstehen für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen einschließlich des Kinderspielplatzes Herstellungskosten in der Höhe von ca. 122.300 € im 1. Bauabschnitt und ca. 110.300 € im 2. Bauabschnitt, die vom Erschließungsträger zu tragen sind. Die öffentlichen Grünflächen einschließlich Kinderspielplatz sind nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt zu 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 Kosten in der Höhe von ca. 54.400 €, die für die Weiterentwicklung des Finkenbachgrünzuges anfallen, sind nicht vom Investor zu tragen und müssen von der Stadt finanziert werden.

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. 3.550 € an, die in den städtischen Haushalt eingestellt werden müssen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

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.

zu 2.)

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.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.12.2011 bis einschließlich 30.01.2012 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Zu der etwa gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist lediglich eine Stellungnahme der Polizei mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden.

zu 3.)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sind einige Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung vorgetragen worden, welche die Grundzüge der Planung berühren. Aus diesem Grund war der Entwurf des Bebauungsplanes für die betreffenden Änderungen und Ergänzungen erneut öffentlich auszulegen.

zu 4.)

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderte Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 29.06.2012 bis einschließlich 20.07.2012 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die von den Behörden und sonstigen Trägern abgegebenen Stellungnahmen beinhalteten keine abwägungsrelevanten Inhalte.

Von der Verwaltung wurden jedoch Änderungs- und Ergänzungsvorschläge unterbreitet, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren. Sie dienen der Präzisierung, Verdeutlichung und Aktualisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung.

zu 5.)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ ist für das Gebiet der ehemaligen Gärtnereinutzung 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 gemäß § 13a (2) Ziffer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden mit dem Ziel der Darstellung einer „Wohnbaufläche“, einer „Grünfläche“ sowie einer vergrößerten „Fläche für Ver- und Entsorgung“.

zu 6. / 7.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und dieses öffentlich bekannt zu machen.

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 Gärtnereigeländes 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

A1	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Vorentwurf -</p> <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>
A2	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Entwurf -</p> <p>Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p>
A3	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Erneuter Entwurf -</p> <p>Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB</p>
B	<p>Information über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (FNP-Berichtigung Nr. 5/2011 „Wohnbaufläche zwischen Petristraße und Finkenbach)</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Satzung -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtsplan und Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 - Baunutzungs- und Baugestaltungsplan, Ausschnitt (ohne Maßstab) • Bestandsplan (ohne Maßstab) nebst Legende • Gestaltungsplan Satzungsfassung (ohne Maßstab) nebst Legende • Nutzungsplan Satzungsfassung (ohne Maßstab) nebst Legende • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Satzung -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung

