

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	03.04.2014	öffentlich
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	06.05.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Gestaltung der öffentlichen Freiflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/98.00 "Frachtstraße" Teilplan A

Betroffene Produktgruppe

11.13.01 Öffentliches Grün

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Die Maßnahmen dienen der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Bielefelder Grünsystems. Sie wirken sich auf die bereit zu stellenden Pacht- und Unterhaltungsmittel für die Grünflächen aus.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

8.529,00 € Mehraufwand ab dem Haushaltsjahr 2016.

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. TO 27.4;
 BV Mitte 29.03.2006 öff. TOP 2-2190; JHA 05.04.2006 öff. TOP8-2190;
 BfB 05.04. 2006 öff. TOP 8, UStA 19.09.2006, BISB 12.09.2006 Drs.Nr. 2713;
 Informationsvorlage zum weiteren Vorgehen BV Mitte 26.02.2009, UStA 17.03.2009,
 Drs. Nr. 6559 öff;
 BV Mitte 28.05.2009 öff. Drs. Nr. 6965/2004-2009; UStA 16.06.2009 öff., Drs. Nr. 6965/2004-2009/1
 Aufstellungsbeschluss;
 BV Mitte 03.12.2009 öff. Drs. Nr. 0109/2009-2014

Beschlussvorschlag:

Der Gestaltung der öffentlichen Freiflächen im Bereich des B-Plans der Stadt Bielefeld Nr. III/3/98.00 "Frachtstraße" Teilplan A gemäß Entwurf der Landschaftsarchitekten Peters + Winter vom 11.03.2014 wird zugestimmt.

Begründung:

A Anlass

Im Bebauungsplan III/3/98.00 "Frachtstraße" ist für das neue Wohngebiet zwischen

Walter-Rathenau-Straße und Frachtstraße ein öffentlicher Quartiersplatz mit Spielbereich sowie eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier festgesetzt. Der Spielplatz dient der Deckung des Spielflächenbedarfes des neu entstehenden Quartiers. Die Wegeverbindung stellt die direkte Erreichbarkeit des Quartiersplatzes sowie die fußläufige Durchquerung des neuen Quartiers sicher. Die Herrichtung des Quartiersplatzes einschließlich der Spielfläche und der Fuß- und Radwegeverbindungen leitet sich aus dem Folgekostenvertrag zum genannten Bebauungsplan ab.

B Anwohnerbeteiligung

Für die zukünftigen öffentlichen Grünflächen im Baugebiet Frachtstraße / Pauluscarree wurde durch die beauftragten Landschaftsarchitekten Peters + Winter zunächst eine Vorentwurfsplanung erarbeitet.

Um die Außenanlagen, insbesondere den Quartiersplatz bedarfsgerecht gestalten zu können, wurde diese Planung am 18. Februar 2014 den Anwohnern/-innen vorgestellt und erläutert. An diesem Termin haben rund 30 Personen teilgenommen, die zum Teil bereits im Quartier wohnen oder in Kürze dort hinziehen werden. Die hierbei genannten Wünsche und Anregungen wurden, soweit möglich, im Entwurf berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet. Exemplarisch sind hier einige Punkte aufgeführt:

- Großzügiger Aufenthaltsbereich an möglichst sonniger Stelle
- Aufenthaltsbereich als Atrium für größere Gruppen
- Erstellung eines Bodenlabyrinthes
- Öffnung des Platzes als Durchtritt zur östlichen Bebauung (gewünscht war hier eine Öffnung möglichst im Nordosten des Platzes, da dort auf dem Privatgrundstück eine Gemeinschaftsfläche angelegt werden soll)
- Verwendung von Beerenobststräuchern
- Einbau einer Nestschaukel

C Erläuterungen zur Planung

Der neue Quartiersplatz soll als wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsbereich ausgeführt werden, wobei der Focus im Spielbereich auf jüngere Kinder ausgerichtet ist, die noch keinen größeren, eigenständigen Bewegungsradius bezogen auf ihr Zuhause haben. Für ältere Kinder, die bereits selbständig ihren Schulweg bewältigen (ab 8 – 9 Jahre), steht zukünftig der nahe gelegene Stadtspielgarten zur Verfügung.

1. Lage im Stadtgebiet:

Das Pauluscarrée befindet sich im Stadtbezirk Bielefeld-Mitte, im ehemaligen Schlachthof-Viertel, und ist Teil einer großflächigen Neubebauung mit vornehmlich mehrgeschossigen Wohngebäuden. Das Plangebiet ist in diese Gebäudekomplexe eingebettet und wird im Osten von der Frachtstraße und im Westen von der Walther-Rathenau-Straße begrenzt.

2. Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Fracht- und Walther-Rathenau-Straße. Die Straßen werden durch einen neu zu errichtenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Ungefähr in der Mitte dieses Weges schließt sich eine in Nordrichtung verlaufende Wegeverbindung an, die an die dort befindliche neue Anliegerstraße angebunden ist. Östlich von dieser Wegetrasse befindet sich der Quartiersplatz mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Darüber hinaus ist eine Anbindung des Platzes an die im Süden gelegene Wohnbebauung vorgesehen.

3. Wegegestaltung

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptweg ist in geteilter Bauweise aus Pflasterbelag (Betonpflaster, grau, 20 x 10 x 8 cm) und wassergebundener Wegedecke vorgesehen. Er wird zur Bebauung jeweils durch geschlossene Pflanzflächen abgegrenzt, die von Seiten der privaten Bauherren angelegt werden. Damit ein einheitliches gestalterisches Raumbild gewährleistet werden kann, wurde die Art der Bepflanzung durch den Bebauungsplan festgesetzt. So ist als Baumart die Stadtbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer') und für die flächige Bepflanzung eine Anpflanzung von Stauden und bodendeckenden Sträuchern vorgesehen.

Etwa in der Mitte des Weges öffnet sich dieser in südlicher Richtung zu einem kleinen Platz, der vis-a-vis zu dem Quartiersplatz liegt und die Platzfläche wegübergreifend vergrößert.

Die schmalere Wegespange in Nordrichtung erhält eine gepflasterte Wegedecke aus Betonpflaster. Auch hier befindet sich, etwa in der Mitte des Platzes, eine Sitznische als Aufenthaltsbereich. Die wegbegleitende Bepflanzung ist im Bereich des Quartiersplatzes Teil des öffentlichen Grüns. Im Bereich nördlich des Platzes handelt es sich um private Grünflächen. Mit Ausnahme der Baumart (pflaumenblättriger Weißdorn, *Crataegus prunifolia*) ist die Art der Anpflanzung analog zu der am Hauptweg.

Alle Wege erhalten als Durchfahrtschutz in den Einmündungsbereichen an die öffentliche Verkehrsfläche eine Absperrung mit Pollern.

4. Quartiersplatz

Die Erschließung des rund 900 m² großen Platzes erfolgt über die beschriebene Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung. Eingebettet in eine Rasenfläche befinden sich dort, von Süd nach Nord betrachtet, die nachfolgend beschriebenen Elemente. Im südlichen Bereich ist eine Nestschaukel vorgesehen, die für Kleinkinder ebenso geeignet ist, wie für die etwas älteren Kinder.

Daran anschließend befindet sich ein Sandareal. Die Sandfläche wird zum Rasen teilweise durch Robinienstämme abgegrenzt, die sowohl als Abtrennung als auch zum Balancieren gedacht sind. In der Sandfläche ist als Spielgerät ein Tipi aus Robinienholz geplant. Das Tipi verfügt über eine Holzplattform in ca. 1,20 m Höhe. Daran angebaut werden eine Rutsche, ein Kletternetz, ein Leiteraufstieg, ein Steigstamm und ein Eimeraufzug als Sandbaustelle.

Im Anschluss an das Sandareal befindet sich der ca. 45 m² große Aufenthaltsbereich. Dieser Platz wird von einem Atrium im Norden und Osten umgeben. Das Atrium wird mit dem Bodenaushub aus den übrigen Bereichen aufgeschüttet sowie zum Platz hin durch terrassierte Felsbrocken und eine Rasenböschung ausgebildet. Die Felsbrocken eignen sich sowohl als Sitzmöblierung bei schönem Wetter als auch zum Toben und Beklettern. Die zur Bebauung gelegene Rückseite der Aufschüttung, welche sich an der gesamten Ostseite entlangzieht, wird mit robusten, vorwiegend heimischen Sträuchern bepflanzt, die auch das Atrium erfassen. Als Ergänzung sind in Sitzplatznähe Beerenobststräucher vorgesehen. Südlich des Atriums befindet sich ein unverschlossener Durchlass zur östlich anschließenden Privatfläche. Die Zuwegung dahin ist als Rasenfläche geplant. Die Anbindung der Aufenthaltsfläche an die Nord-Süd-Spange erfolgt über einen Weg mit wassergebundener Decke. Zur Ausstattung des Platzes gehören noch zwei Bänke, von der Art, wie sie im „Grünen Band“ Verwendung finden, sowie zwei Abfallbehälter. In die Bodenfläche des Platzes, der ebenfalls eine wassergebundene Decke erhält, wird aus grauem Betonsteinpflaster ein Bodenlabyrinth eingelegt. Das Labyrinth lockert die Platzfläche auf und kann von Kindern wie Eltern als zusätzliches Spielelement genutzt werden (Wettrennen, Hüpfspiele u. ä. sind hier möglich).

Vom Sitzplatz aus führt ein nahezu ebenerdig eingebauter Holzsteg zu einem weiteren Sandbereich mit einer Holzjolle als Ausstattung. Die Jolle besteht aus einem niedrigen Holzrumpf mit einem angedeuteten Mast und ist auf drei Federbeinen gelagert. Dieses Spielgerät erfüllt verschiedene Funktionen. Es kann sowohl für Rollen und Bewegungsspiele als auch von den Kleinsten als Bocktisch genutzt werden.

5. Weitere Gestaltungselemente

Zu den vorbeschriebenen Spielplatzausstattungen sind in der Rasenfläche und angrenzend an die

Sandbereiche größere Felsbrocken und Findlingsgruppen vorgesehen. Sie lockern das Gesamtbild weiter auf, können bespielt werden oder als zusätzliche Sitzmöglichkeit dienen.

Als zusätzliche Gestaltungselemente sind skulpturhaft, vertikal eingebaute, ca. 3 m hohe und farbig lasierte Robinienstämme geplant. Diese Stämme bilden mit ihrer lockeren Anordnung einen Gegenpol zu der umgebenden Architektur. Die Robinienkulpturen bilden an der Ost-West-Verbindung quasi ein Tor und finden auf dem Spielgelände, an der Einmündung des Weges zum Atrium, eine Wiederholung. Sie dienen als Identifikationssymbol und weisen schon von weitem am Fuß- und Radweg auf die besondere Situation hin. In dieser Funktion als „Eyecatcher“ erhöhen sie die Sicherheit, indem insbesondere Radfahrer frühzeitig auf den Spielplatz aufmerksam werden.

6. Einzäunung

Der Quartiersplatz wird an der Nord- und Ostseite von einem 1,20 m hohen Stabgitterzaun eingefasst. Der geplante Durchlass an der Ostseite wird so erstellt, dass im Bedarfsfall hier eine Stabgittermatte eingefügt werden kann, um die Lücke zu schließen.

7. Bepflanzung

Die Pflanzung wird wie beschrieben hergestellt und auf der gesamten Platzfläche mit ebenfalls kleinkronigen Bäumen wie Feldahorn und Eberesche ergänzt. Als Pflanzgrößen sind die folgenden Qualitäten vorgesehen:

- Wegbegleitende Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm
- Einzelbäume im Spielbereich als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm
- Sträucher in einer Pflanzgröße von 60 – 100 cm
- Bodendecker mit Topfbällen, in einer Pflanzgröße von 30 – 40 cm.

Auf die Verwendung größerer Bäume wird bewusst verzichtet, um die ohnehin vorhandene Beschattung durch die umgebende Bebauung nicht weiter zu verstärken.

Die Realisierung der Maßnahme erfolgt, in Abhängigkeit vom Baufortschritt der Hochbaumaßnahmen, voraussichtlich in 2015.

D Investitionskosten

Auf der Grundlage der aktuellen Kostenberechnung der Landschaftsarchitekten Peters + Winter ergeben sich für die öffentlichen Grünflächen Gesamtkosten in Höhe von rund 159.000,00 € (Investitionskosten).

Die Mittel für die Investitionskosten, bestehend aus Baukosten in Höhe von 121.600,00 €, dem Architektenhonorar sowie Vermessungskosten (Grünflächendatei) in Höhe von 27.800,00 € und den Bauverwaltungskosten in Höhe von 9.600,00 €, sind im Wirtschaftsplan des ISB bereitgestellt. Entsprechend dem Folgekostenvertrag nach Baugesetzbuch zwischen der AMH Hanning GmbH & Co. Handelsgesellschaft KG (Investor) und der Stadt Bielefeld beträgt der Kostenanteil des Investors zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen 122.000,00 € und der vereinbarte städtische Eigenanteil 37.000,00 €.

E Folgekosten

Für die öffentlichen Grünflächen beträgt die nachhaltige Belastung des städtischen Haushalts (Folgekosten) 8.529,00 € jährlich.

Die Folgekosten setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grünunterhaltung in Höhe von 6.563,00 € und den Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB in Höhe von 1.966,00 € (siehe Anlage "Darstellung der finanziellen Auswirkungen" unter Personal- und Sachaufwand). Die Kosten für zuwachsende neue Grünflächen im Rahmen der Grünunterhaltung werden im Haushaltsplan im Teilergebnisplan unter den Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen für öffentliches Grün abgebildet und belasten nicht den Ansatz für

bezirksbezogene Grünanlagen.

Die Mittel sind gem. Vorlage der Verwaltung im Rahmen des Grundsatzbeschlusses für die künftige Pflege der Grünanlagen (Dr.-Nr. 3378 / 2009-2014) in der mittelfristigen Finanzplanung (hier voraussichtlich ab 2016) berücksichtigt.

Die Miet- und Pachtzahlungen ergeben sich bei Investitionen auf Grundlage der im Eckwertepapier zur Kalkulation von Mieten des ISB festgelegten Sätze. Sie umfassen im vorliegenden Fall im Wesentlichen die Kosten für die Instandhaltung der umzusetzenden Maßnahme.

Beigeordneter

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

Dr. Witthaus