

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	14.08.2008	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	26.08.2008	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.01 "Am Kesselbrink" für den Bereich östlich der August-Bebel-Straße, südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Agentur für Arbeit und nördlich der Straße Am Hallenbad im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Mitte -

Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlegung)

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

Beirat für Stadtgestaltung: 05.09.2006, BV Mitte: 02.11.2006, TOP 17.3; Drucks.-Nr. 2009/273; UStA: 14.11.2006, TOP 35.1, Drucks.-Nr. 2009/273

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte 09.08.2007, UStA 21.08.2007

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/48.01 „Am Kesselbrink“ für den Bereich östlich der August-Bebel-Straße, südlich der Werner-Bock-Straße, westlich der Agentur für Arbeit und nördlich der Straße Am Hallenbad wird als Entwurf beschlossen.
2. Für die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
3. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich.
4. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
5. Der Bebauungsplan-Entwurf mit Text und Begründung ist mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 (2) BauGB ist gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Begründung:

Finanzielle Auswirkungen:

Die Entstehung von Kosten für die Stadt Bielefeld wird im weiteren Verfahren geklärt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Im Februar 2001 wurde die Nutzung des Hallenbades am Kesselbrink aufgegeben und das Gebäude in der Folge abgerissen. Die Fläche liegt seither brach.

Mit dem nun aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III/3/48.01 „Am Kesselbrink“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des ehemaligen Hallenbadgrundstückes am Kesselbrink geschaffen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/48.00 „Arbeitsamt“ weist hier derzeit noch Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ aus.

Durch die Neuaufstellung werden für den betroffenen Teilbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/48.00 „Arbeitsamt“ ersetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt in seiner wirksamen Fassung den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung „Hallenbad“ dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13 a II Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ziel der Anpassung soll hier die Darstellung einer Gemischten Baufläche sein.

Mit dieser Beschlussvorlage soll nunmehr der nächste Verfahrensschritt (Entwurfsbeschluss und Öffentlichkeitsbeteiligung) durchgeführt werden.

Verfahrensablauf

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.08.2007, nach vorheriger Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 09.08.2007, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.01 „Am Kesselbrink“ beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.09.2007. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass in der Zeit vom 01. bis zum 12.10.2007 die Gelegenheit besteht, sich in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

Nach Aufgabe der Hallenbadnutzung sind für die weitere bauliche Entwicklung des Grundstückes der Bielefelder Bäder- und Freizeiteinrichtungen GmbH & Co Betriebs KG (BBF) die Sanierungsziele mit den Beschlüssen vom 19.10.2000 der BV Mitte und vom 24.10.2000 des UStA entsprechend geändert worden. Diese Beschlusslage wurde durch die politischen Gremien 2002 nochmals bestätigt. Die geänderten Sanierungsziele sind gemäß § 144 BauGB bei den Genehmigungen von Vorhaben zu berücksichtigen (eigenständiger sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt). Eine weitere Änderung der Sanierungsziele ist für die beabsichtigte Planung nicht erforderlich. Die Sanierungsziele werden vielmehr durch die Festsetzungen des B-Planes „Am Kesselbrink“ konkretisiert.

Planungsziele

Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes sind die Sanierungsziele, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in den nachfolgend genannten Punkten konkretisiert und als

abzuleitende Festsetzungen im Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Hinsichtlich der Gebäudehöhe an der August-Bebel-Straße muss sich der Neubau in die vorhandene Struktur einfügen. Vorgesehen sind 6-7 Geschosse in Anlehnung an die Prägung der näheren Umgebung. (Damit bleibt das Polizeipräsidium mit seinen 9 Geschossen ein städtebauliches Solitär.)
- Zulassung einer verkehrlichen Erschließung über die Straße Am Hallenbad, wodurch das vorhandene wertvolle Grün im Bereich der Werner-Bock-Straße erhalten bleiben kann.
- Verpflichtung zur Ausführung einer Tiefgarage, um den rückwärtigen Bereich weitgehend frei von oberirdischen Stellplätzen zu halten und eine anspruchsvolle gärtnerische Freiflächengestaltung zu gewährleisten.
- Die Höhe der Baukörper an der Straße Am Hallenbad soll sich an der Höhe der bestehenden gegenüberliegenden Gebäude orientieren (TH max. 14,0 m).
- Einhaltung von Mindestabständen der Gebäude (auch unterirdisch) zu den Wegeverbindungen und zu den erhaltenswerten Bäumen (mind. 5,00 m).
- Ausschluss von stationären Pflegeeinrichtungen.
- Die östlichen Gebäude bzw. Gebäudeteile zur Werner-Bock-Straße sollen sich hinsichtlich der Höhen an den bestehenden Gebäuden der Werner-Bock-Straße orientieren (4-6 Geschosse).
- Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrsflächen der August-Bebel-Straße mit 28,50 m sowie der Werner-Bock-Straße mit 25,00 m für die Anlage von Radverkehrsanlagen und für die Option einer Stadtbahnführung nach Heepen freigehalten werden.

Aufgrund der seit dem Aufstellungsbeschluss erfolgten Fortentwicklung und Konkretisierung der Planung sind folgende Änderungen gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes hervorzuheben:

- An Stelle der bisherigen Festsetzungen als Kerngebiet (MK) und allgemeines Wohngebietes (WA) wird die gesamte Fläche als gegliedertes Mischgebiet (MI 1 und MI 2) festgesetzt.
- An der August-Bebel-Straße wird an Stelle der Festsetzung der Geschossigkeit eine mindest- und maximale Traufhöhe festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes an der Straße Am Hallenbad entfällt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die maximale Traufhöhe von 14,0 m wird entsprechend dem Vorentwurf beibehalten.
- Im gesamten Plangebiet werden Flachdächer festgesetzt.
- Das Baufenster wird im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage der Agentur für Arbeit und im Einmündungsbereich der Straße am Hallenbad bis an die Straßenbegrenzungslinie aufgeweitet. Der im Vorentwurf in diesem Bereich dargestellte Baum entfällt. Für den Fall, dass aufgrund von Baumaßnahmen weitere Bäume entfallen, wird der Vorhabenträger auf Ersatzmaßnahmen verpflichtet.

Im Bebauungsplan werden einige der ansonsten in Mischgebieten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich aus städtebaulicher Sicht störend auswirken könnten. Dies betrifft insbesondere den Ausschluss von Vergnügungsstätten, bestimmte Einzelhandelsnutzungen und Tankstellen. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Anlagen:

- Vorentwurf des Bebauungsplanes (mit Darstellung des entfallenden und der zu erhaltenden bzw. auszugleichenden Bäume)
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.01 „Am Kesselbrink“
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

