

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	07.07.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	19.07.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 "Parkhaus" für das Gebiet östlich der Kavalleriestraße und nördlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie westlich des van-Randenborgh-Weges (Flurstür 57, Flur 73, Gemarkung Bielefeld) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

**- Stadtbezirk Mitte -**

**Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes**

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

./.

### Beschlussvorschlag:

- Der Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ für das Gebiet östlich der Kavalleriestraße und nördlich der Friedrich-Ebert Straße sowie westlich des van-Randenborgh-Weges ist gemäß §§ 1 und 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern (1. Änderung).  
Für die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist die im Abgrenzungsplan M. 1: 500 in blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.

### Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einem privaten Investor. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der gewünschten bauplanungsrechtlichen Änderungen verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

**Inhaltsangabe**

Seite

**Begründung zum Beschlussvorschlag****3 - 7****Anhang:****8 - 11**

- Lageplan des Geltungsbereiches der 1. Änderung, (Verkleinerung)
- Blaulinienplan, (Verkleinerung)
- Übersicht: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches, (Verkleinerung)
- Übersicht: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, (Verkleinerung)

**Anlage:****Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ 1. Änderung  
-Vorentwurf- (Stand Juni 2011)****12 - 28**

- Übersichtsplan 12
- Nutzungsplan, (Verkleinerung) 13
- Gestaltungsplan, (Verkleinerung) 14
- Angabe der Rechtsgrundlagen 15
- Textliche Festsetzungen 16
- Allgemeine Ziele und Zwecke 19

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### **Verfahren**

In dem seit dem 22.08.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.

Das bisher auf die Funktion „Gemeinbedarfseinrichtung Post“ ausgerichtete Nutzungsspektrum soll geändert werden, um hier künftig MK-typische Nutzungen zu ermöglichen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Da das innerstädtische Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Bereich liegt und die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden. Hierzu sollen die Unterlagen zur Planung im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten werden.

### **Bisherige planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des seit dem 22.08.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 umfasst den Baublock zwischen Paulusstraße, August-Bebel-Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Kavalleriestraße.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 setzt für das seinerzeit im Bestand bereits vorhandene und von der Post genutzte Parkhaus im Planbereich der 1. Änderung (Flurstück 576, Flur 73) Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest.

Ausnahmsweise sind auf Teilflächen des Erdgeschosses an der Kavalleriestraße und der Friedrich-Ebert-Straße bis zu einer Tiefe von 16,50 m kleinräumige Kerngebietsnutzungen zulässig. Hierdurch sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Belebung des Straßenraum entlang der Kavalleriestraße und der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden und die vorhandene kleinteilige Geschäftsstruktur erhalten und gefördert werden.

Die angrenzenden Flächen sind im B-Plan überwiegend als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, wobei großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen sind. Diese sollten dem engeren Citybereich vorbehalten bleiben.

## Planungsvorgaben

### Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den zu betrachtenden Geltungsbereich der 1. Änderung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Für die im Änderungsbereich angestrebten Nutzungen ist die Festsetzung eines Kerngebietes beabsichtigt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden und der FNP dann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“, wie sie im überwiegenden Teil des Umfeldes dargestellt ist, ist auch im Geltungsbereich der 1. Änderung Ziel der Anpassung. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung nicht beeinträchtigt.

### Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist der Änderungsbereich als Bereich für zentrale Nutzungen dargestellt.

### Stadtumbau-West (ISEK)

Die Stadt Bielefeld hat im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ ein gesamtstädtisches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau) erarbeitet. Auf der Grundlage des ISEK Stadtumbau wurde das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand“ erarbeitet. Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 23.09.2010 das ISEK „Nördlicher Innenstadtrand“ beschlossen und das Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt.

Der Änderungsbereich ist Teil des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand/Stadtbezirk Mitte“.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für den Stadtbezirk Mitte (West)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (Zentrum Typ A) grenzt direkt westlich an den hier betrachteten Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich liegt aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist ein umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen (auch im Bereich der Nahversorgung) auf. Als Handlungsempfehlung formuliert das Konzept die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Die Notwendigkeit der Ansiedlung großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet ist daher nicht gegeben.

### **Örtliche Gegebenheiten**

Der ca. 5.336 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Stadtbezirk Mitte östlich der Kavalleriestraße und nördlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie westlich des van-Randenborgh-Weges.

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar nördlich des Platzes „Kesselbrink“, der derzeit umgestaltet wird. Westlich der Kavalleriestraße grenzt ein weiterer städtischer Platz, der „Neumarkt“ an.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein 18-geschossiges Hochhaus sowie ein Technikgebäude der Deutschen Telekom AG. Im Osten -außerhalb des Änderungsbereichs- grenzen ein Stoffmarkt und weitere gemischt genutzte Gebäude an.

Nördlich des Änderungsbereichs stehen beidseitig entlang der Kavalleriestraße mehrere 2-4-geschossige Einzelgebäude, die teils zu Wohnzwecken und teils von Dienstleistern und Freiberuflern genutzt werden.

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich weitere kleinere sowie einzelne großflächige Einzelhandelsnutzungen, private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Bürogebäude, im Blockinnenbereich auch gewerbliche Nutzungen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Umfeld des Plangebietes eine typisch innerstädtische Bebauung und eine kerngebietstypische Nutzungsmischung aufweist.

Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend baulich genutzt. Den größten Anteil nimmt das „Parkhaus am Hochhaus“ in der Friedrich-Ebert-Straße 5-11/ Kavalleriestraße ein. Dieses verfügt über ein Kellergeschoss, 5 Vollgeschosse sowie ein sechstes Obergeschoss bzw. das Flachdach. Dieses Parkhaus wird –bis auf das Erdgeschoss- auf allen Ebenen überwiegend zum Parken genutzt.

Insgesamt sind im Parkhaus 553 Stellplätze vorhanden, zusätzlich befinden sich auf dem Hof hinter dem Parkhaus weitere 31 offene Stellplätze.

Die Stellplätze werden zurzeit überwiegend von den Mitarbeitern der Deutschen Telekom AG sowie des vorhandenen Einzelhandels genutzt. Öffentlich nutzbare Stellplätze stehen jedoch auch in untergeordneter Anzahl zur Verfügung.

Die Ein- und Ausfahrt sowohl zum Parkhaus, wie auch zu den auf dem rückwärtigen Grundstücksteil vorhandenen Freiflächen, die ebenfalls überwiegend als Parkplatz genutzt werden, befindet sich an der Kavalleriestraße. Zum van-Randenborgh-Weg bestehen keine Zufahrten, hierhin ist das Grundstück mit einer Mauer abgegrenzt.

Im Erdgeschoss des Gebäudes bestehen zudem extern vermietete Nutzungen. Derzeit werden hier folgende (kleinflächige) Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen betrieben:

- Minimarkt
- Friseur
- Laden
- Café/ Restaurant
- Asia-Markt
- Fachgeschäft Stoffe und Nähartikel
- sowie eine Änderungsschneiderei

Im ersten Obergeschoss wird ein Teilbereich innerhalb des Parkhauses als Kantine der Telekom AG betrieben.

### **Anlass der Planung und Planungsziele**

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ ist erforderlich, um die zulässige Art der baulichen Nutzung den heutigen Erfordernissen anzupassen. Der seit 22.08.1988 rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den zu betrachtenden Teilbereich des Bebauungsplanes Gemeinbedarfsflächen mit der näheren Zweckbestimmung „Post“ vor.

Die Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren anders entwickelt, da die Post als Gemeinbedarfseinrichtung nicht mehr Nutzer und auch nicht mehr Eigentümer der Immobilie ist. Diese wurde zwischenzeitlich veräußert. Hauptmieter der Liegenschaft im Plangebiet ist die Deutsche Telekom AG, die das Gebäude zum größten Teil als Parkhaus für Mitarbeiter, die in den angrenzenden Einrichtungen der Telekom beschäftigt sind, nutzt. Zudem sind kleinere Teile des Objektes fremdgenutzt und -vermietet. Die weiteren, im Gebäude bestehenden Nutzungen in Form einer Kantine sowie externe Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, dienen ebenfalls nicht dem Gemeinbedarf.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung der bisher an die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Post“ gebundenen Immobilien geschaffen werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO.

Durch diese geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird sowohl der innerstädtischen Lage wie auch der umgebenden Nutzungsstruktur entsprochen.

In dem von der Änderung betroffenen Bebauungsplan sind die Flächen außerhalb des Änderungsbereiches wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen ebenfalls als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Anpassung der zulässigen Nutzung an die umgebende Nutzungsstruktur sinnvoll, da hierdurch insgesamt der innerstädtische Bereich gestärkt werden kann.

Die im Änderungsbereich verbleibenden Nutzungen der privatwirtschaftlichen Nachfolgeunternehmen der Post sind in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässig.

### **Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)**

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und den angrenzenden innerstädtischen Wohnquartieren.

Die kerngebietstypischen Nutzungen des direkten Umfeldes prägen den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, so dass auf der Fläche gleichartige Nutzungen entwickelt werden sollen.

Für den Änderungsbereich soll ein Kerngebiet gemäß des § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Da das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe -unabhängig von deren zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten- gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund werden die gemäß § 7 (2) Nr. 2, i.V.m. § 1 (5 und 9) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nur eingeschränkt zugelassen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf die straßenbegleitende Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Kavalleriestraße (MK1) begrenzt, wobei hier eine Feinsteuerung in Form einer vertikalen Gliederung vorgenommen wird.

Der kleinteiliger Einzelhandel soll -ohne Sortimentsbeschränkung- in den Erdgeschosszonen in einer Tiefe von 16,5 m zulässig sein, da dieser Bereich mit den Nutzungen im Umfeld korrespondiert.

Aufgrund der Priorisierung der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und des Handels werden Vergnügungsstätten im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Wohnnutzungen sollen zulässig sein. Entsprechend der planerischen Zielsetzung des rechtsverbindlichen B-Planes und unter Berücksichtigung des Immissionsniveaus soll im weiteren Verfahren geprüft werden ob die oberen Geschosse (ab 1. OG) auch für Wohnnutzungen geeignet sind.

Bislang ist eine bauliche Veränderung der im Geltungsbereich befindlichen Gebäude nicht angedacht, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Bereiche sollen, wie im Bestand vorhanden und im Bebauungsplan bislang festgesetzt, übernommen werden.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen, Einzelheiten hierzu werden in weiteren Verfahren konkretisiert.

### **Weiteres Verfahren**

Im weiteren Verfahren sollen die Planungsziele, auch vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der gestalterischen Anforderungen (entsprechend dem rechtsverbindlichen B-Plan) konkretisiert werden.

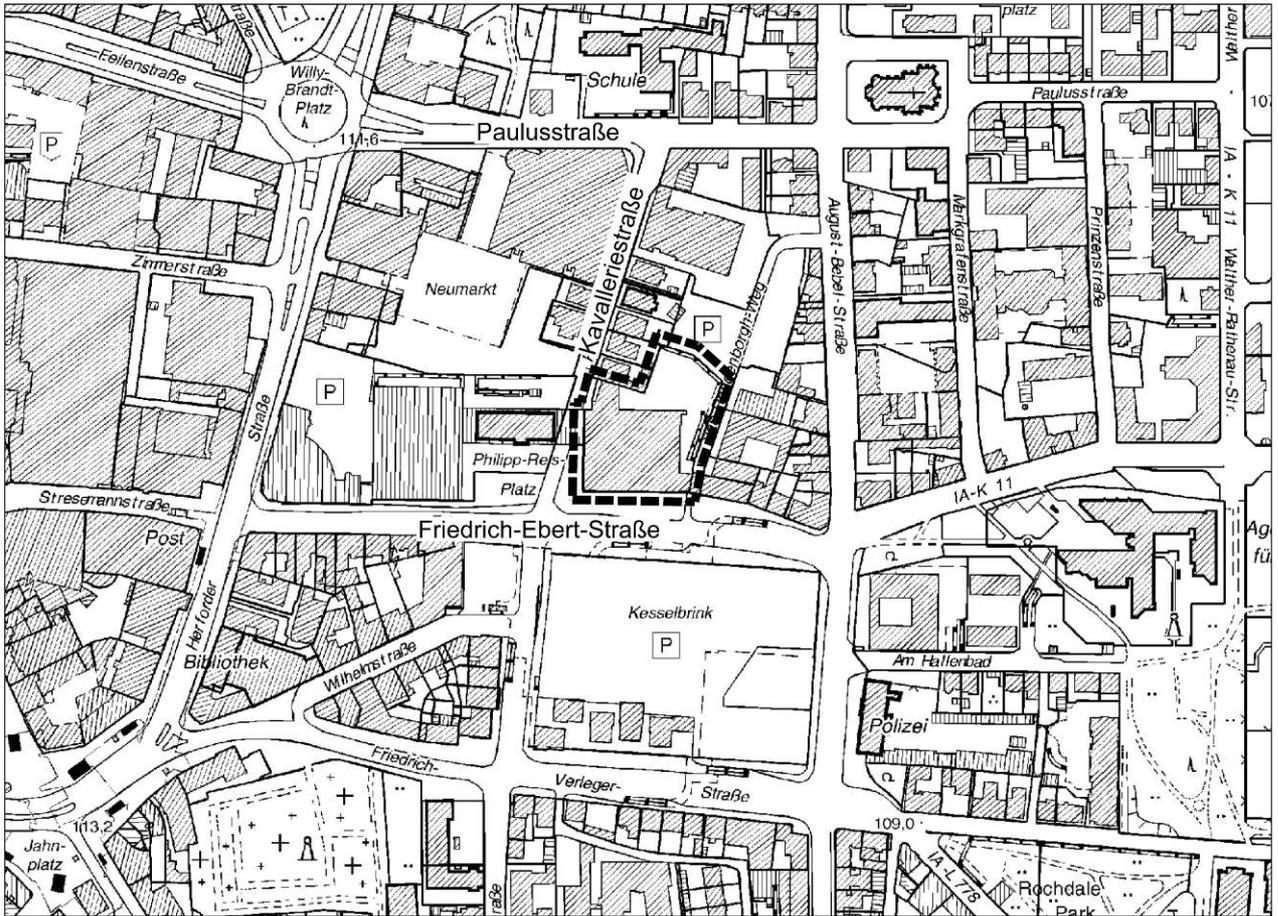
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ werden die Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches ersetzt.

Moss  
Beigeordneter

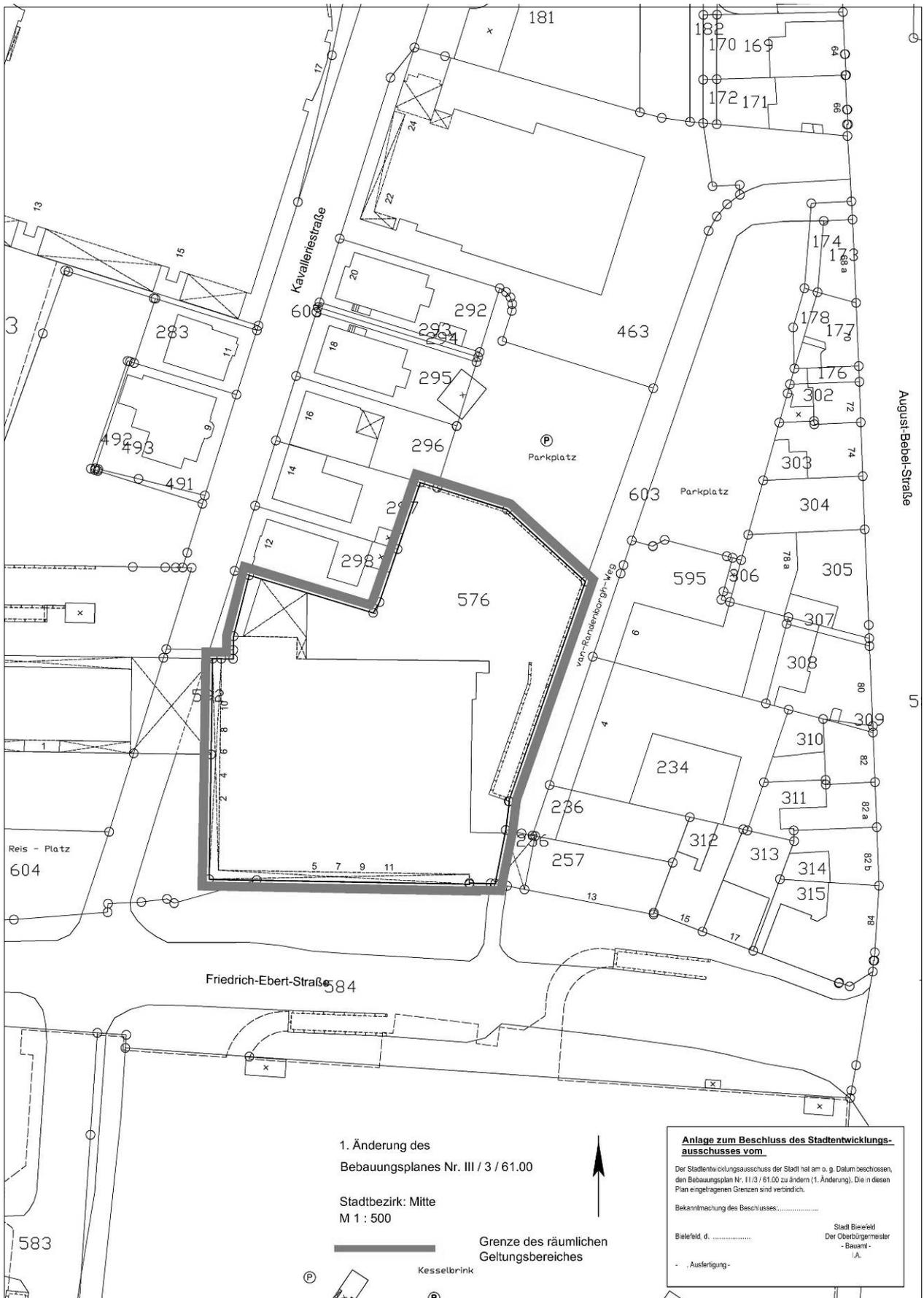
Bielefeld, den

Anhang

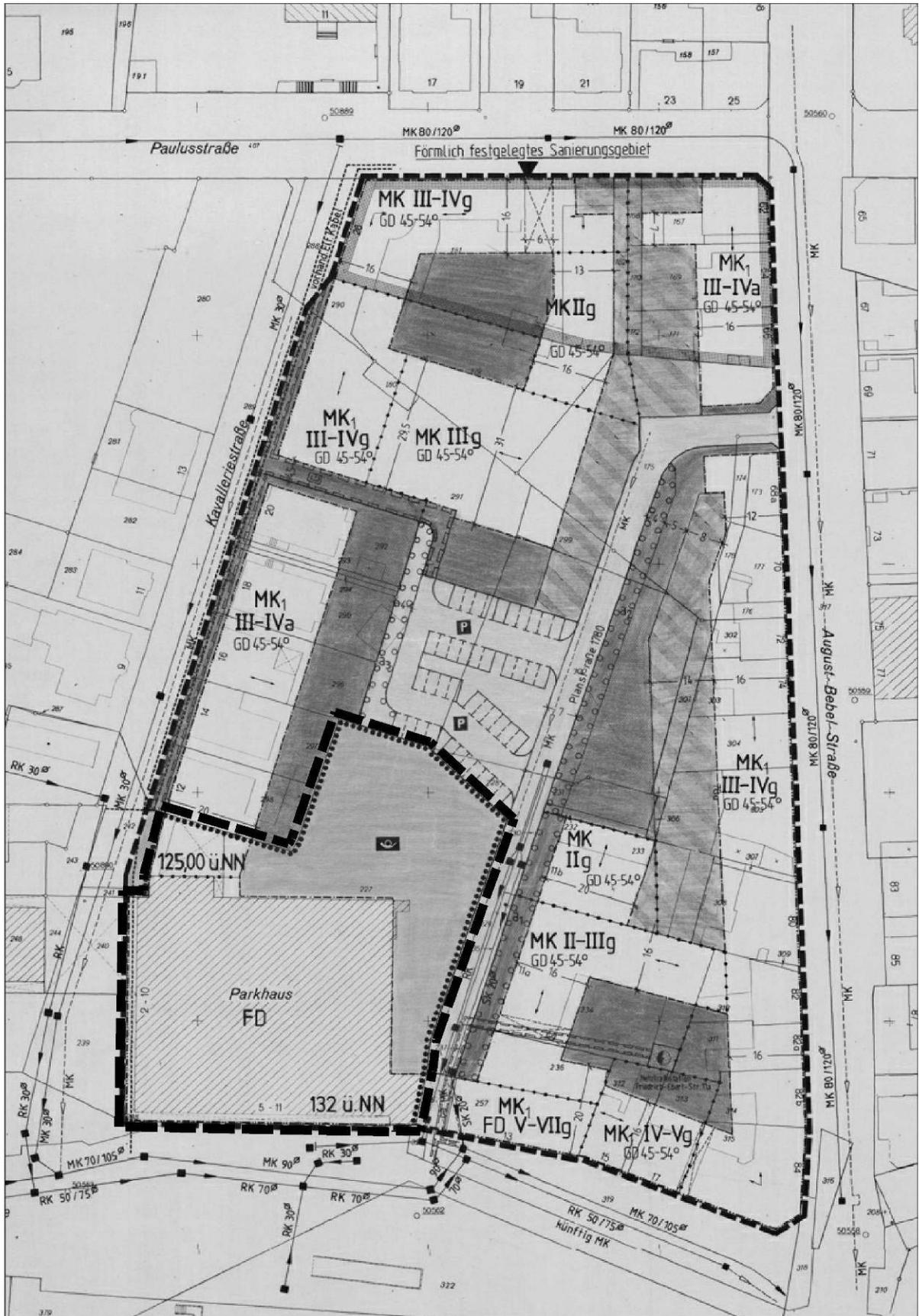
Lageplan des Geltungsbereiches der 1. Änderung, (Verkleinerung)  
des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“



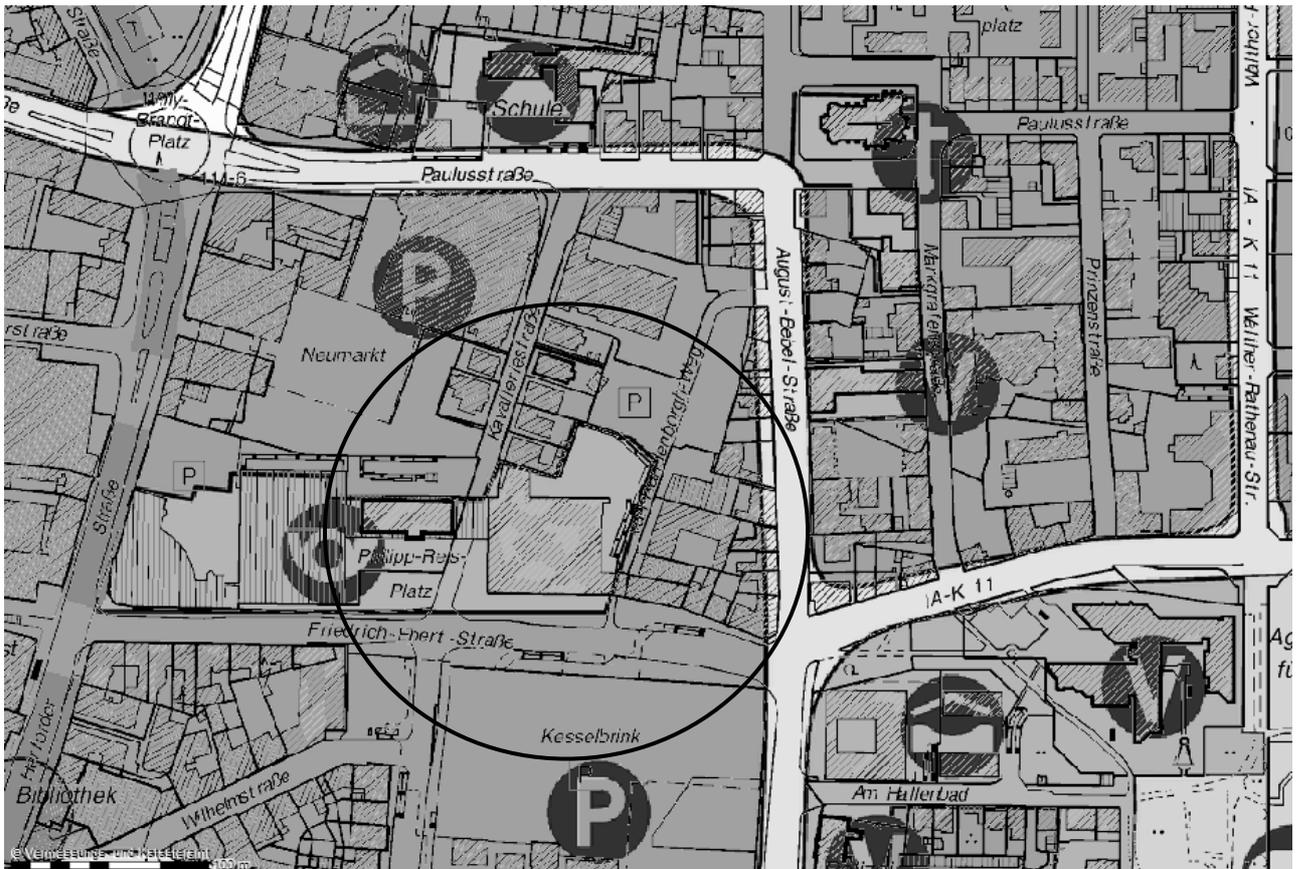
# Blaulinienplan, (Verkleinerung)



**Übersicht: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/61.00**  
mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches, (Verkleinerung)



Übersicht: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Verkleinerung)



Flächen

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Sonderbauflächen
-  Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
-  Straßennetz I. und II. Ordnung  
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
-  Straßennetz III. Ordnung  
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
-  Trassenverlauf unbestimmt
-  Bundesbahn
-  Stadtbahn mit Station
-  Flächen für den ruhenden Verkehr

Gemeinbedarf: Post

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
Immissionsschutz beachten