

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	24.11.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

**- Stadtbezirk Mitte -
Entwurfsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

BV Mitte, 07.07.2011, TOP 14, StEA 19.07.2011, TOP 20.2, Drucks.-Nr. 2724 (Aufstellungsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Die 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 (Gemarkung Bielefeld, Flur 73, Flurstück 57) wird gemäß §§ 2 und 3 (2) BauGB mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung ist mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf und der Begründung einzuholen; eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB entfällt gemäß § 13a (3) Nr. 1 BauGB.
4. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung wird gemäß § 13a BauGB (Berichtigung Nr. 7 / 2011 „Parkhaus nördlich der Friedrich-Ebert-Straße“) wird zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach heutigem Kenntnisstand keine Kosten.

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.

Inhaltsangabe der Beschlussvorlage

Seite

Begründung zum Beschlussvorschlag**3 - 7****Anhang:****Anlage : Teil A**

Teil A 1**1. Änderung Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ -Vorentwurf-
(Stand Juni 2011)**

- **Nutzungs- und Gestaltungsplan** (Verkleinerung) **2 - 3**
- **Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** **4**

Teil A 2**1. Änderung Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ -Entwurf-
(Stand Oktober 2011)**

- **Übersichtsplan** **1**
- **Nutzungsplan** (Verkleinerung) **2**
- **Gestaltungsplan** (Verkleinerung) **3**
- **Angabe der Rechtsgrundlagen** **4**
- **Textliche Festsetzungen** **5 - 7**
- **Begründung** **8 - 20**

Anlage: Teil B

Information**über die Anpassung des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung
(beabsichtigte Berichtigung Nr. 7/2011 „Parkhaus nördlich der Friedrich-Ebert-Straße“)**

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahrensablauf

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 m² 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).

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.07.2011, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 07.07.2011, den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan auf der Grundlage der in der Vorlage zum Vorentwurf dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 15.08.2011 bis zum 13.09.2011 im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden. Der Vorentwurf zur 1. Änderung ist in der Beschlussvorlage dargestellt (Anlage A1).

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden daher keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen. Lediglich die Begründung wurde redaktionell angepasst.

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. Die angrenzenden Flächen sind im B-Plan überwiegend als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

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. 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.

Informationen zur Anpassung des Flächennutzungsplanes sind in der Beschlussvorlage dargestellt (Anlage Teil B).

Räumliches Stadtentwicklungskonzept

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

Stadtumbau-West (INSEK „nördlicher Innenstadtrand“)

Der Änderungsbereich ist Teil des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand/Stadtbezirk Mitte“. Für den Bereich Kavalleriestraße/ August-Bebel-Straße, indem sich das Plangebiet befindet, wird im Zuge des INSEK eine Neuordnung bzw. eine Aufwertung angestrebt.

Dazu sollen unter anderem Nutzungskonzepte sowie städtebauliche Strukturen für den mindergenutzten Blockinnenbereich (van-Randenborgh-Weg) erarbeitet werden.

Die geplante 1. Änderung der baulichen Nutzung von Fläche für Gemeinbedarf „Post“ in Kerngebiet soll im Wesentlichen eine Nutzung des bestehenden Parkhauses für die Öffentlichkeit ermöglichen. Dies stimmt mit den Zielen des INSEK „nördlicher Innenstadtrand“ für den Änderungsbereich überein.

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

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (Zentrum Typ A) grenzt westlich an den Änderungsbereich an. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt somit 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 m² 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 liegt zwischen den beiden innerstädtischen Plätzen „Neumarkt“ im Nordwesten (westlich der Kavalleriestraße) und „Kesselbrink“ im Süden. Wobei der Platz „Kesselbrink“, der zurzeit zu einem hochwertigen Platz umgestaltet und aufgewertet wird, unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzt.

Westlich des Änderungsbereichs befinden sich ein 18-geschossiges Hochhaus sowie ein Technikgebäude der Deutschen Telekom AG. Östlich entlang der Friedrich-Ebert-Straße grenzt eine 5 - 7 geschossige Straßenrandbebauung mit gemischten Nutzungen (Stoffmarkt, Friseur etc.) an. Nördlich entlang der Kavalleriestraße grenzen 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 Bereich der 1. Änderung wird 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.

Ein Brückengebäude über der Kavalleriestraße verbindet das „Telekom“ Hochhaus mit dem Parkhausgebäude (Anbindung Kantine, Stellplätze).

Das Gebäude wird -bis auf Teilflächen im Keller- und Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss- zum Parken genutzt. Auf Teilflächen im Erdgeschoss und Kellergeschoss (Lager etc.) bestehen extern vermietete Nutzungen. Derzeit werden im Erdgeschoss (kleinflächige) Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen betrieben (Kiosk, Friseur, Minimarkt, Restaurant, Asia-Markt, Änderungsschneiderei). Im ersten Obergeschoss wird ein Teilbereich innerhalb des Parkhauses als Kantine der Telekom AG betrieben.

Anlass der Planung und Planungsziele

Der seit 22.08.1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ sieht für den Änderungsbereich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Post“ vor. Die restlichen Bereiche sind als MK-Gebiet festgesetzt.

Die Einrichtungen der Post bzw. der Deutschen Telekom sind aufgrund der geänderten Unternehmensstruktur nicht mehr den Einrichtungen des Gemeinbedarfes zuzurechnen. Weiterhin werden Teile des Bestandsobjektes zudem bereits heute fremd genutzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Erfordernissen angemessene Nutzung der bisher an die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ gebundenen Immobilien zu schaffen, die den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht wird.

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 im Quartier entsprochen.

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.

Planungskonzept und Festsetzungen im Entwurf zur 1. B-Plan-Änderung

Der Änderungsbereich 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.

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 (kleinteilige) Einzelhandel soll -ohne Sortimentsbeschränkung- in den Erdgeschosszonen, wie in den Festsetzungen zeichnerisch dargestellt, zulässig sein, da dieser Bereich mit den Nutzungen im Umfeld korrespondiert.

Entsprechend der städtebaulichen Vorprägung im Quartier und der Nähe zu den zukünftig bedeutsamen innerstädtischen Plätzen „Kesselbrink“ und „Neumarkt“ sowie der Priorisierung der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung, des Handels und der Kultur wird eine Steuerung von Vergnügungsstätten städtebaulich für erforderlich gehalten.

Der Änderungsbereich bzw. das Parkhausgebäude bildet, zusammen mit der benachbarten Straßenrandbebauung an der Friedrich-Ebert-Str., die nördliche Raumkante des Platzes „Kesselbrink“, der zurzeit umgestaltet wird.

Weiterhin liegt -nordwestlich des Änderungsbereiches- ein weiterer bedeutsamer innerstädtischer Platz, der „Neumarkt“. Da beide Plätze im direkten Umfeld zur Innenstadt („Einkaufsquartier Bahnhofstraße“ westlich und der Altstadtbereich südwestlich) liegen, werden sie nach ihrer Aufwertung und Umgestaltung attraktive Verweilräume und Treffbereiche für die Bevölkerung bieten.

Dem „Kesselbrink“ kommt dabei eine wichtige Funktion als Gelenk zwischen verschiedenen innerstädtischen Stadträumen und Quartieren zu. Insbesondere dient er als Bindeglied zwischen dem Kultur- und Grünbereich „Ravensberger Park“ und der Innenstadt.

Die Bedeutung des Platzes als innerstädtischer „öffentlicher Raum“ mit hoher Aufenthaltsqualität soll sich auch positiv auf die zukünftige Nutzungs- und Sozialstruktur im Umfeld auswirken.

Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation im Nahbereich der B-Planänderung sollen die in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der 1. Änderung ausgeschlossen werden.

Eine bauliche Veränderung der im Geltungsbereich befindlichen Gebäude bzw. des bestehenden Parkhauses ist nicht angedacht.

Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung (von Gemeinbedarf in Kerngebiet) soll im Wesentlichen eine Nutzung des bestehenden Parkhauses für die Öffentlichkeit ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Bereiche sollen, wie im Bestand vorhanden und im Bebauungsplan bislang festgesetzt, übernommen werden.

Zudem wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe planungsrechtlich gesteuert.

Einer Nutzungsänderung zugunsten des Wohnens soll aufgrund der Lärmproblematik und bisherigen Nutzungsstruktur nicht erfolgen. Da die Bestandsimmobilie als Parkhaus und nicht für Wohnnutzungen konzipiert wurde, sollen sonstige Wohnungen ausgeschlossen werden. Lediglich betriebsbedingte Wohnnutzungen sollen zulässig sein.

Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ soll nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt und gemäß § 4 (2)

BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis zum Entwurfsbeschluss eingeholt werden.

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

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den