

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	10.10.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.11.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 47.10 "Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum" für das Gebiet nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof zwischen den Bahngleisen im Westen und einschließlich der Herforder Straße im Osten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Mitte -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss

BV Mitte 05.05.2011 öff. - TOP 9 – Drucks. 2343/2009-2014,

StEA 17.05.2011 öff. - TOP 21.1- Drucks. 2343/2099-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ für das Gebiet nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof, zwischen den Bahngleisen im Westen und einschließlich der Herforder Straße im Osten wird mit der Begründung gemäß § 2a BauGB als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB 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 des Bebauungsplanes einzuholen.
4. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst. (Berichtigung Nr. 2/2011 „Gemischte Baufläche nördlich der Nahariyastraße“)

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben 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.

Anmerkung:

Die erst in Verbindung mit der Umsetzung bzw. Genehmigung konkreter Vorhaben anfallenden Kosten für den Umbau der Herforder Straße (neue Zu- und Ausfahrten etc.) werden in einem entsprechenden Mehrkostenvertrag mit der Stadt Bielefeld (Amt für Verkehr) und dem Investor bzw. Bauherren geregelt.

Inhaltsangabe der Beschlussvorlage

Seite

Begründung zum Beschlussvorschlag:

4 - 7

Anlage Teil A

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10
"Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum"****– Vorentwurf –**

(Stand April 2011)

- **Nutzungs- und Gestaltungsplan** (Verkleinerung)
Zeichenerklärung
- **Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

Anlage Teil B

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10
"Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum"****– Entwurf –**

(Stand September 2013)

- **Übersichtsplan**
- **Abgrenzung Geltungsbereich** (Verkleinerung)
- **Nutzungsplan** (Verkleinerung)
- **Gestaltungsplan** (Verkleinerung)
- **Angabe der Rechtsgrundlagen**
- **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Zeichenerklärungen**
- **Begründung**

Anlage Teil C

Information über die Anpassung des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung
(beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2011 „Gemischte Baufläche nördlich der Nahariyastraße“)

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Zur Wiedernutzung der Brachflächen des ehemaligen Postfrachtzentrums wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2011, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 05.05.2011, den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Außerdem wurde gem. § 13a BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Ziffer 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 04.07.2011 bis 22.07.2011 im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden.

Im Zeitraum Juli/August 2011 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung (gemäß § 4 (1) BauGB) wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Soweit die Anregungen zur Planung städtebaulich vertretbar waren, wurden diese in die Planung eingearbeitet.

Die Bauleitpläne sind nunmehr als Entwürfe zu beschließen und für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2011 „Gemischte Baufläche nördlich der Nahariyastraße“) ist zur Kenntnis zu nehmen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist überwiegend „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Messe / Ausstellung / Beherbergung“ dargestellt. Lediglich der nordöstlichste Bereich ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Überlagert wird die Darstellung durch die Trassenführung der Stadtbahn.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung ist die Festsetzung eines Kerngebietes erforderlich. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig 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.

Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“. Der FNP soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung nicht beeinträchtigt.

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

Örtliche Gegebenheiten

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof, zwischen den Bahngleisen im Westen und einschließlich der Herforder Straße im Osten.

Eine bauliche Nutzung des Plangebietes findet derzeit lediglich im südlichen Bereich statt. Hier befindet sich entlang der Nahariyastraße / Herforder Straße das in Teilen sechsgeschossige Gebäude der Post.

Neben den Einrichtungen der Post und der mit ihr verbundenen Unternehmen ist im Gebäude eine Versicherung ansässig.

Die Erschließung des Objektes erfolgt sowohl von der Herforder Straße als auch von der Nahariyastraße aus, wobei sich der größte Teil der Stellplätze an der Nordseite des Objektes befindet.

Die nördlich des Postgebäudes gelegenen Flächen des Plangebietes stellen sich derzeit als Brachfläche dar. Hier befand sich zu früherer Zeit das Postfrachtzentrum.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes schließen sich die Flächen der Deutschen Bahn mit dem südwestlich gelegenen Bahnhof an. Unmittelbar südlich befinden sich die Stadthalle, Messehalle sowie ein Hotel.

Der Umgebungsbereich des Standortes östlich der Herforder Straße ist geprägt durch eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung mit zum Teil 5-6 geschossiger Bauweise.

Hier finden sich eine Mischung aus kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen sowie gastronomische Betriebe bzw. Wohnnutzungen.

Unterhalb des Geländes verlaufen mehrere Tunnelanlagen der Stadtbahn sowie der Ostwestfalentunnel (B 61).

Planungsziel

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen, die den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht wird.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Kultur, der Verwaltung mit hochwertigen Büronutzungen und untergeordneten Einzelhandel. In dem nördlich geplanten bis zu 19 Vollgeschosse umfassenden „Tower“ sollen Wohnnutzungen oberhalb des 7. Obergeschosses in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden.

Planungskonzept

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 des Bebauungsplans, sodass auf der Fläche gleichartige Nutzungen entwickelt werden sollen.

Die Einrichtungen der Post sind aufgrund der geänderten Unternehmensstruktur nicht mehr den Einrichtungen des Gemeinbedarfes zuzurechnen. Teile des Objektes werden zudem bereits heute fremdgenutzt.

Der heutige Eigentümer der Brachflächen beabsichtigt, das Gelände in mehreren Abschnitten zu entwickeln.

Insgesamt kann das Plangebiet in drei Bereiche eingeteilt werden, die sich hinsichtlich der geplanten Nutzung und Architektur voneinander unterscheiden.

Im **Süden des Plangebietes** soll das Bestandsgebäude der Post planungsrechtlich gesichert werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses geschaffen werden. Das Parkhaus soll entlang der Bahngleise in mehrgeschossiger Bauweise mit einer Gesamtkapazität von ca. 450 Stellplätzen errichtet werden.

Sowohl im EG-Bereich wie auch im Obergeschoss soll das Parkhaus gut durch sekundäre Nutzungen ergänzt werden (z. B. Autovermietung, etc.).

Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie der topographischen Situation soll das geplante Parkhaus eine Mindestgebäudehöhe von 136,5 m ü.NN. und eine maximale Gebäudehöhe von 140,5 m ü.NN. aufweisen (ca. 18 bis 22 m in Anbetracht der vorhandenen Topographie). Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu verstehen.

Diese Mindest- und Maximalgebäudehöhen orientieren sich am baulichen Umgebungsbereich: Für den Bereich Stadthalle, Hotel und Erweiterungsbau werden gemäß dem B-Plan-Entwurf (Nr. III/3/47.04) für die Gebäudehöhe der Stadthalle maximal 25 m und dessen Parkhaus 18,0 m, für das Hotel maximal 20,0 und für dessen Erweiterungsbau maximal 23,3 m festgesetzt.

Im Bereich des vorhandenen Postgebäudes sind maximale Gebäudehöhen von 140,5 m ü. NN mit mindestens 5 bis maximal 6 Geschossen entlang der Herforder Straße bzw. im Innenbereich maximal 6 Geschosse als Höchstmaß zulässig. Hier orientieren sich die geplanten Höhen eventuell neu entstehender Büro- und Dienstleistungsgebäude am Bestandsgebäude der Post (5-6-geschossig) sowie an der Stadthalle und der teilweise bis zu 6-geschossigen Straßenrandbebauung entlang der Herforder Straße.

Der **zweite Bereich** umfasst den mittleren Teil des Plangebietes. Hier sollen in mehreren Abschnitten Büro- / Dienstleistungsgebäude errichtet werden, die in den Erdgeschossbereichen entlang der Herforder Straße durch Bistro-/Gastronomienutzungen oder auch durch Annex-Nutzung zu den Dienstleistungsbereichen ergänzt werden.

Hier sind maximale Gebäudehöhen von 143,0 m ü. NN mit 4 bis zu 6 Geschossen zulässig.

Ein **dritter Bereich** umfasst die Spitze des Areals, auf dem ein bis zu 19 Stockwerke umfassendes Hochhaus errichtet werden soll. Hier fällt das Gelände in Bezug auf das restliche Plangebiet um ca. 2 bis 5 m ab.

Durch die Lage dieses bis zu ca. 75 m hohen „Leuchtturmprojektes“ im Kurvenbereich der Herforder Straße wird das Objekt sowohl aus Richtung der Innenstadt als auch für den stadteinwärts fahrenden Verkehr deutlich sichtbar sein und somit einen städtebaulichen Akzent für das Quartier und den gesamten innerstädtischen Bereich setzen. Insgesamt wird das Gebäude mindestens 6 bis maximal 19 Geschosse aufweisen. In den oberen Geschossen – oberhalb des 7. Geschosses – sollen Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Die Ausweisung eines Kerngebietes ist hier aufgrund der geplanten vielfältigen innerstädtischen Nutzungsstruktur sinnvoll. Die für das Gebiet gewünschten und mit einzuplanenden Nutzungsarten entsprechen den Eigenarten eines Kerngebietes.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf die straßenbegleitende Bebauung entlang der Herforder Straße (MK1) begrenzt, wobei hier eine Feinsteuerung in Form einer vertikalen Gliederung vorgenommen wird. Der kleinteilige Einzelhandel soll - ohne Sortimentsbeschränkung - in den Erdgeschosszonen zulässig sein, da dieser Bereich mit den Nutzungen östlich der Herforder Straße korrespondiert.

Diese geplante urbane Nutzungsstruktur soll auch fußläufig erreichbar sein. Dazu soll eine Fußwegeverbindung vom Bahnhof, durch bzw. entlang des geplanten Parkhauses, in Richtung Norden in das neue Quartier geschaffen werden.

Aufgrund der Priorisierung der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und des Handels werden bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten – gewerbliche Betriebe die einen sexuellen Charakter haben- über eine Feinsteuerung im Zuge einer Ausschlussplanung im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen können sich gem. § 15 Abs. 1 BauNVO nicht verträglich in das Zielkonzept für die Neuordnung des Bahnhofumfeldes integrieren. Durch den Ausschluss soll unerwünschten Trading-Down-Effekten entgegenwirkt werden.

Grundsätzlich wird im Plangebiet die Priorität auf die allgemein zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen gelegt. Dennoch soll Wohnen -unter Berücksichtigung der Belange von gesundem Wohnen und Arbeiten- in untergeordnetem Umfang -d.h. nur oberhalb des 7. Obergeschosses und damit nur im nördlichen Bereich (Tower)- planungsrechtlich ermöglicht werden.

Aus Gründen der Nutzungsmischung und dem Ziel, einer Verödung der Innenstädte nach Geschäftsschluss entgegen zu wirken, soll oberhalb des 7. Obergeschosses ein qualitativ hochwertiges Wohnen ermöglicht werden. Aufgrund der sehr guten Lagegunst, die sich aus den Vorteilen des zentralen und innerstädtischen sowie städtebaulich besonderen Leuchtturmprojektes ergeben, können hier hochwertige Penthouse-Wohnungen entstehen.

Da die Wohnnutzung nur in untergeordnetem Umfang als zulässig festgesetzt wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt.

Die zukünftige Bebauung soll zur Herforder Straße und Nahariyastraße eine dem Umgebungsbereich angemessene Raumkante bilden. Daher wird im Bebauungsplan entlang dieser Verkehrsachsen eine Mindest- und Maximalgeschossigkeit, eine geschlossen Bauweise sowie entlang der Herforder Straße eine Baulinie festgesetzt. Ebenso wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe planungsrechtlich gesteuert.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen ein Einfügen der geplanten Bebauung in den Umgebungsbereich gewährleisten, jedoch bezogen auf das im Norden des Plangebietes geplante Hochhaus, die Realisierung eines „Leuchtturmprojektes“ ermöglichen.

Durch den Bebauungsplan Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen