

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	25.09.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss		öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" für das Gebiet südlich der Platzfläche des Neumarktes, westlich der Kavalleriestraße, nördlich und westlich des Philipp-Reis-Platzes, nördlich der Friedrich-Ebertstraße und östlich der Herforder Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

**- Stadtbezirk Mitte -
Aufstellungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

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

BV Mitte, 18.11.2010, TOP 8, Stadtentwicklungsausschuss, 30.11.2010, TOP 20.1, Drucks.- Nr. 1622/2009-2014
 BV Mitte, 13.01.2011, TOP 8, Stadtentwicklungsausschuss, 25.01.2011, TOP 4.1, Drucks.- Nr. 1622/2009-2014 –
 ersetzende Nachtragsvorlage

Beschlussvorschlag:

1. Das 2011 eingeleitete Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ für das Gebiet zwischen Kavalleriestraße, Friedrich-Ebert-Straße, Herforder Straße und dem südlichen Teil der Platzfläche des Neumarktes (Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2011) wird eingestellt.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 „Wochenmarktgelände“ für das Gebiet südlich der Platzfläche des Neumarktes, westlich der Kavalleriestraße, nördlich und westlich des Philipp-Reis-Platzes, nördlich der Friedrich-Ebert-Straße und östlich der Herforder Straße ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.
3. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Wochenmarktgelände“ dient der Mobilisierung von Brachflächen im Innenbereich und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Information zur Einsichtnahme der Öffentlichkeit erfolgen nach Ausarbeitung des Vorentwurfes bzw. der konkreten Planungsziele zu einem späteren Zeitpunkt.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Die Planung erfolgt auf Initiative der Grundstückseigentümerin, die sich für die Übernahme der Kosten bereiterklärt hat.

Begründung:

Beschlusspunkte 1 und 2:

Die Bezirksvertretung Mitte hat in ihrer Sitzung am 18.11.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ (TOP 8, Drucks.- Nr. 1622/2009-2014) beraten und mit der Maßgabe beschlossen, dass die im nichtöffentlichen Teil der Sitzung (TOP 23.1) aufgeworfenen Fragen in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30.11.2010 beantwortet werden.

Die Verwaltung hat daraufhin die Ursprungsvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30.11.2010 zurückgezogen und eine neue Vorlage für die Sitzungsfolgen im Januar 2011 angekündigt.

Im Vergleich zu der Ursprungsvorlage wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 "Wochenmarktgelände" auf den Gebäudebestand Herforder Straße 14 (ehem. Postamt 2) und Friedrich-Ebert-Straße 1 (Technikgebäude/ Fernmeldeamt 1) reduziert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und das weitere Verfahren entsprachen den Ausführungen in der Ursprungsvorlage.

Aufgrund neuer städtebaulicher Entwicklungen im unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Umfeld des Neumarktes (Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“) sowie aufgrund der Entbehrlichkeit der bisher planungsrechtlichen Ausweisung als Flächen für Gemeinbedarf „Post“ (ursprüngliche Nutzung durch Post und Fernmeldeamt) sollen für das „Quartier Alte Post und Telekomgebäude“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte bauliche Nutzung geschaffen werden, die den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht wird.

Das Telekomhochhaus soll in Hinblick auf die zukünftig geplante Gesamtentwicklung in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Beschlusspunkte 3, 4 und 5: Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

Nach Ausarbeitung des Vorentwurfes bzw. Konkretisierung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihren Auswirkungen soll der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und für die Information zur Einsichtnahme der Öffentlichkeit gefasst werden.

Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich entsprechend der früheren Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Kerngebietes.

Die Bebauungsplan-Neuaufstellung wird 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 ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.

Ziel der Anpassung ist die Darstellung „Gemischte Baufläche“.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Stadtumbau-West (ISEK integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept)

Der Planbereich ist Teil des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand/Stadtbezirk Mitte“. Mit der Umwandlung von einer Gemeinbedarfsfläche in ein Kerngebiet wird grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet, das Quartier einer innenstadtadäquaten Nutzung zuzuführen und damit städtebaulich aufzuwerten.

Diese Entwicklung entspricht damit den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“, dass am 24.11.1992 förmlich festgelegt worden ist. Aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet ist es als Cityergänzungsgebiet anzusehen. Jenseits der das Gebiet begrenzenden Straßen Paulusstraße/Kavalleriestraße

befindet sich der Übergang zu den innerstädtischen Wohn- und Mischgebieten. Generelles Sanierungsziel ist die Neuordnung und Sanierung des Neumarktes mit seinem Umfeld. Auf Grundlage der Sanierungsziele wurde seinerzeit der Wettbewerb für den Neumarkt durchgeführt, der wiederum Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes war.

Bebauungsplan

In dem seit 25.04.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ist der Bereich der Neuaufstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Post- festgesetzt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" 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 Neuaufstellung betroffenen Bebauungsplanes sind die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches 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.

Beispielhaft wird hier das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Postamt 2 (Herforder Straße 14) an der Herforder Straße / Friedrich- Ebert- Straße aufgeführt, in dem es immer wieder zu Leerständen gekommen ist.

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

Weiteres Verfahren

Im weiteren Verfahren sollen die Planungsziele, auch bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet, konkretisiert werden.

Gemäß dem am 10.09.2009 vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde der Bereich des Neumarktes lediglich im Rahmen einer Bautiefe entlang der Herforder und Friedrich-Ebert-Straße in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt einbezogen.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung geht über diesen Bereich hinaus.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" werden die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ersetzt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

- A: Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus"
Abgrenzungsplan (im Original M.= 1:500)
- B: Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“
mit Darstellung des Geltungsbereiches der Neuaufstellung