

Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 22.01.2015, 51- 3820

Drucksachen-Nr.

0993/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	14.04.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015	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-Ebert-Straße und östlich der Herforder Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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. 1622/2009-2014/1
BV-Mitte, 25.09.2014, TOP 9, Stadtentwicklungsausschuss, 21.10.2014, TOP 24.1, Drucks.- Nr. 0345/2014-2020

Beschlussvorschlag:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan 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-Ebert-Straße und östlich der Herforder Straße soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

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 zum Beschlussvorschlag:

Bisheriges Verfahren

Die Bezirksvertretung Mitte hat in ihrer Sitzung am 18.11.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ für das Gebiet zwischen Kavalleriestraße, Friedrich-Ebert-Straße, Herforder Straße und dem südlichen Teil der Platzfläche des Neumarktes (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 (Drucks.- Nr. 1622/2009-2014/1) erarbeitet.

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.

Dieses Änderungsverfahren wurde zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ durch die BV Mitte am 25.09.2014 sowie durch den StEA am 21.10.2014 eingestellt (Drucks.- Nr. 0345/2014-2020).

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 als gegliedertes Kerngebiet geschaffen werden. Diese sollen den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht werden. Das Telekomhochhaus soll in Hinblick auf die zukünftig geplante Gesamtentwicklung in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekom-hochhaus“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Da sich das innerstädtische Grundstück in einem bebauten Bereich befindet und die zulässige Grundfläche deutlich 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).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit Interesse an der Überplanung dieses innerstädtischen Areals hat.

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, soll der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gefasst werden. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einfachere wirtschaftliche (Um-)Nutzung der bisher an die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post“ gebundenen Immobilien geschaffen werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines gegliederten 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 Bebauungsplan sind die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes sowie weitere Flächen in den angrenzenden Bebauungsplänen als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Anpassung der zulässigen Nutzung an die umgebende Nutzungsstruktur sinnvoll. Städtebauliches Ziel ist es, an dieser Stelle dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern.

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

Der Katalog der in dem Bereich städtebaulich grundsätzlich als wünschenswert einzuordnenden Nutzungsarten gemäß § 7 (2) BauNVO wird in den festgesetzten Kerngebieten MK₁ und MK₂

unter Beachtung der im § 9 Abs. 2 BauGB festgelegten Regelungen zur Zulässigkeit eingeschränkt. Diese Einschränkung betreffen insbesondere Vergnügungsstätten und artverwandte Betriebe.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Flächen werden gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan nicht geändert, sondern hieraus übernommen bzw. an dem baulichen Bestand orientiert. Es sind auf absehbare Zeit keine baulich gravierenden Eingriffe im Sinne von Abbruch und Neubau in dem betreffenden Bereich geplant, so dass die vorhandene Substanz in Bezug auf die Festsetzungen maßgeblich ist.

Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des in dieser Vorlage dargestellten Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

- Lageplan des Geltungsbereich (Verkleinerung)
- Bestandsplan und Legende (Verkleinerung)
- Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 mit Darstellung des Geltungsbereiches der Neuaufstellung (Verkleinerung)

A

**Teil A Bebauungsplan Nr. III/3/67.02
„Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“
– Vorentwurf (Stand Januar 2015)**

- Nutzungsplan (M 1:500 i.O. – hier verkleinert)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

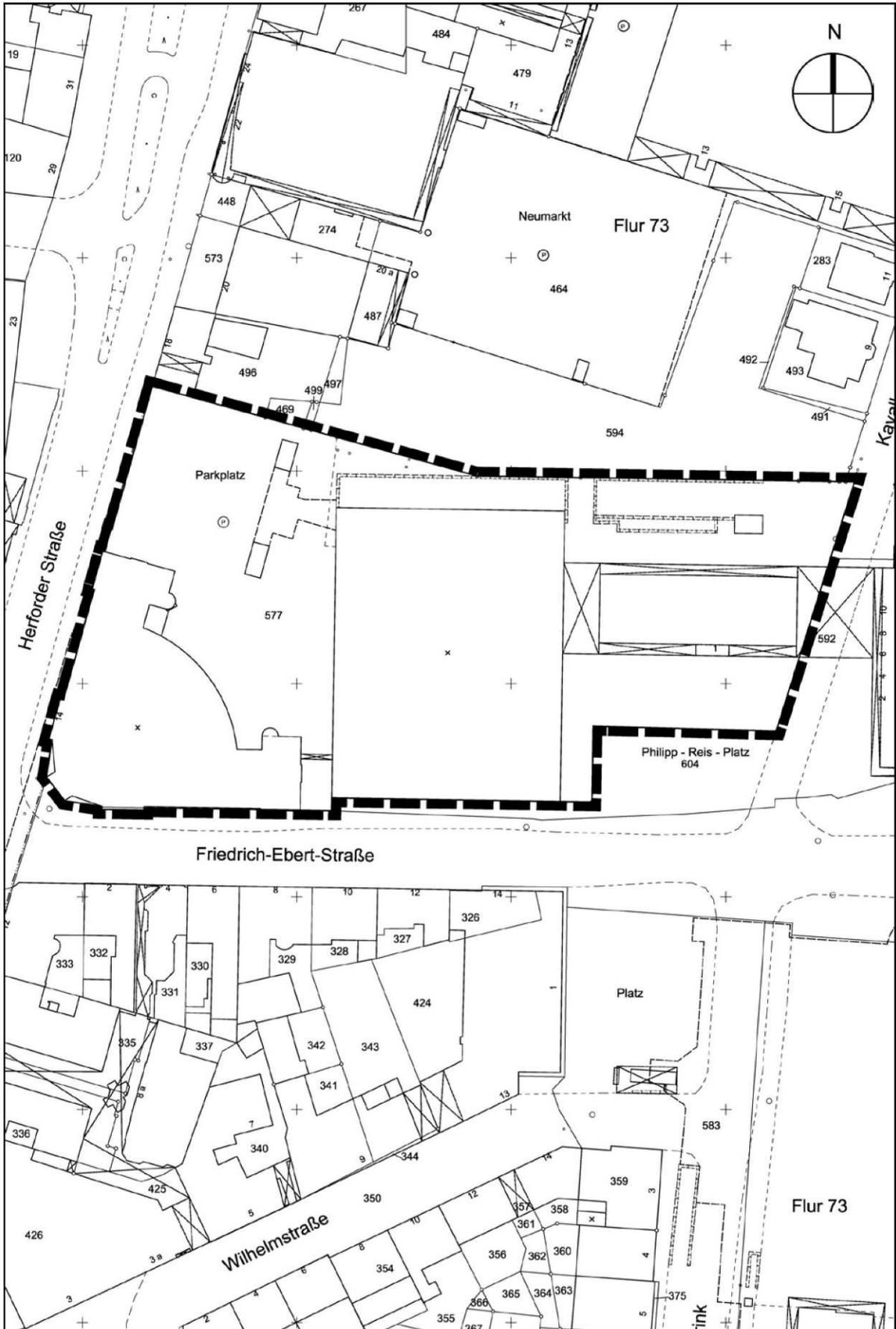
B

**Teil B Bebauungsplan Nr. III/3/67.02
„Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“
– Vorentwurf (Stand Januar 2015)**

- Allgemeine Ziele und Zwecke / Begründung



Anlage: Lageplan des Geltungsbereiches (Verkleinerung)



Anlage: Bestandsplan und Legende (Verkleinerung)

