

A

Teil A

Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ - Entwurf – (Stand Januar 2016)

- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Beteiligung sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung des Bebauungsplanes

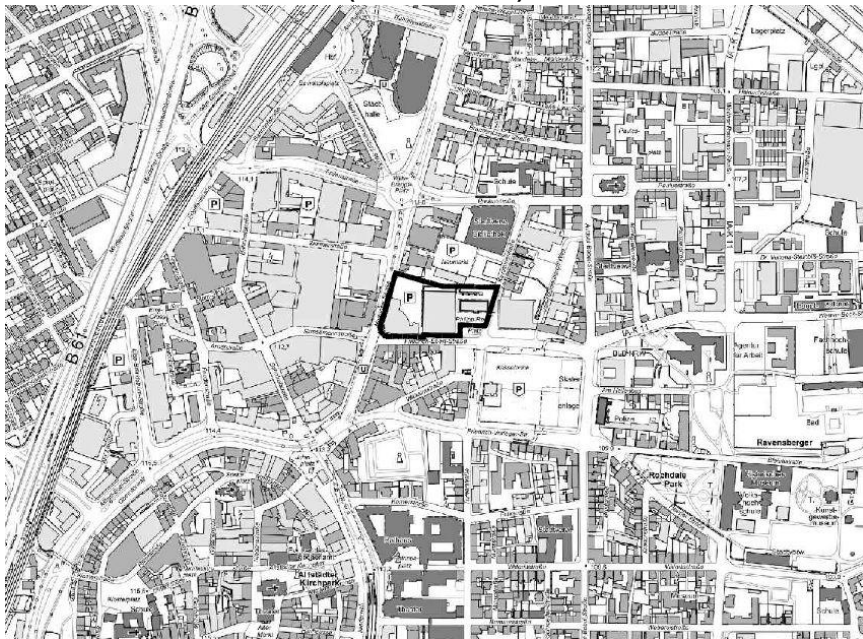
Nr. III/3/67.02

„Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“

Teil A

Nutzungsplan -Vorentwurf-
Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

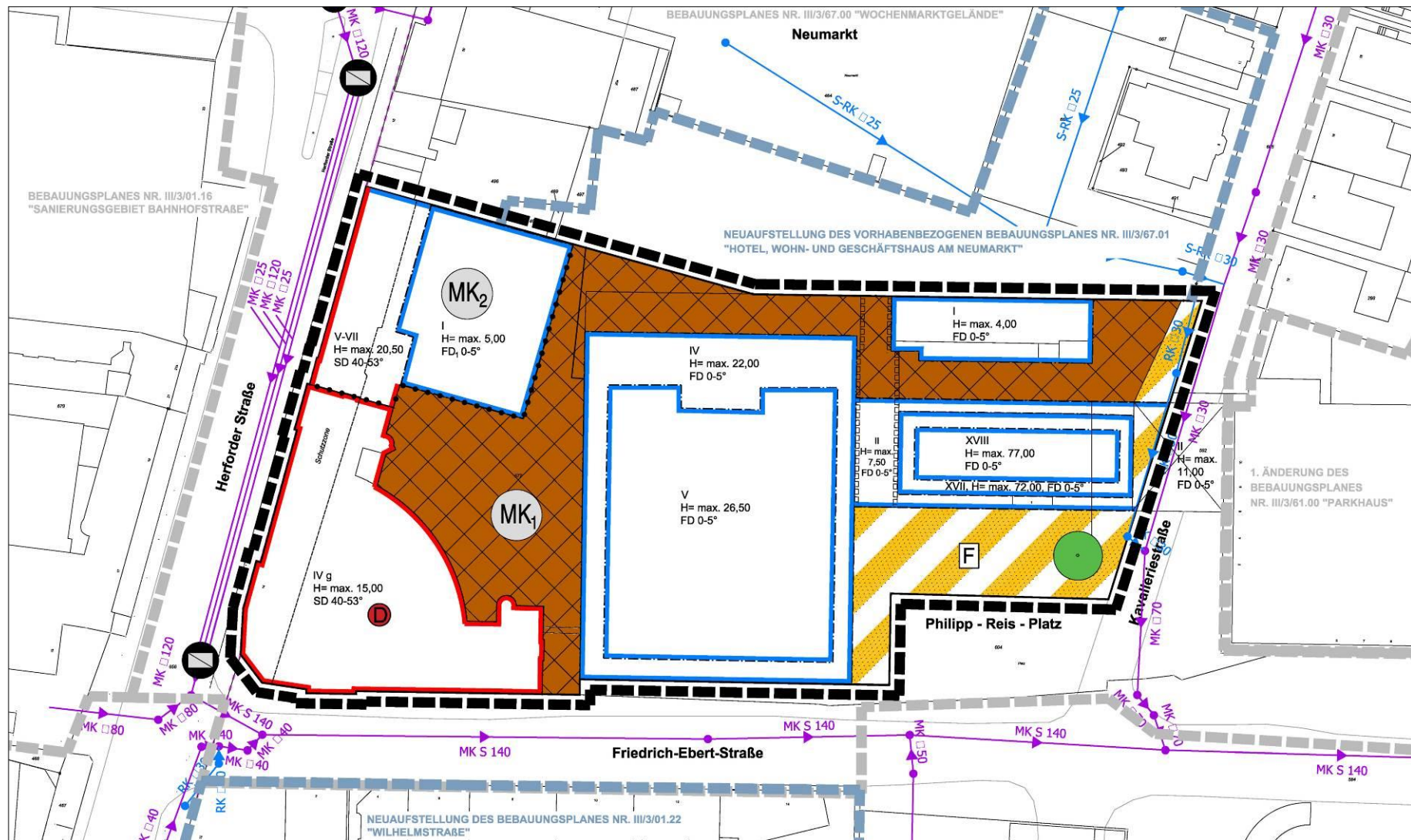
(Stand Januar 2016)



Bauamt 600.42

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ - Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf



Auswertung Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren

Übersicht der Stellungnahmen aus

- I. **der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**
- II. **der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 den Aufstellungsbeschluss und in seiner Sitzung am 14.04.2015 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ – jeweils nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte – gefasst.

Das Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ wurde zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ eingestellt (Drucks.- Nr. 0345/2014-2020/1).

Gemäß § 13 a (3) Ziffer 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

I. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde wie folgt durchgeführt: Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst voraussichtlicher Auswirkungen konnten vom 11.05.2015 bis einschließlich 29.05.2015 in der Bauberatung des Bauamtes und nachrichtlich auch im Internet eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger zu der Planung – Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung – erfolgte am 19.05.2015 im Else-Zimmermann-Saal des Technischen Rathauses, August-Bebel-Str. 92, 33602 Bielefeld.

Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung wurden verschiedene Fragen zur künftigen Nutzung und Bebauung sowie zum Rad- und Fußverkehr gestellt. Schriftliche Stellungnahmen oder Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern gingen zum Planvorhaben nicht ein.

Zwischenzeitlich wurden die Fragen zu dem vorhandenen Durchgang zwischen Telekomhochhaus und Technikgebäude i.V.m. den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beantwortet und abschließend geklärt.

Die Übersicht der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

I. Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Einwender; Datum Einwendung	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung:
	Bürgerbeteiligung Erörterungstermin 19.05.2015	Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden folgende Fragen gestellt: 1. Wird sich irgendetwas an den bestehenden Gebäuden ändern? 2. Werden bestimmte Gebäude abgerissen? 3. Wie wird der Neubau an der Herforder Straße aussehen?	Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es vorrangiges Planungsziel, die zulässige Art der baulichen Nutzung zu ändern. Es wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post aufgehoben und ein Kerngebiet an entsprechender Stelle festgesetzt. Dabei soll auf absehbare Zeit an der Kubatur der bereits bestehenden Gebäude (Telekomgebäude, Alte Post, Technikgebäude) nichts durchgreifend geändert werden. Es ist auf absehbare Zeit auch nicht vorgesehen, die bestehenden Gebäude abzureißen. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung wird der Katalog der zulässigen Nutzungen neu geregelt und an die zwischenzeitlich eingetretene Entwicklung hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse sowie der Rechtsform der Post / Telekom angepasst. Zurzeit ist noch keine konkrete Planung für den Bereich des MK₂ vorgesehen. Städtebaulich ist es wünschenswert, dass diese Baulücke geschlossen wird, sofern sich ein neues Gebäude in die Umgebung einfügt. Im Bebauungsplan wird durch die Festsetzung von überbaubaren Bereichen, der Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Dachform ein Rahmen abgesteckt, der die mögliche Kubatur beschreibt. Die Festsetzungen zur Kubatur sollen auch die Belange des Denkmalschutzes für das angrenzende Gebäude der Alten Post beachten.

Nr.	Einwender; Datum Einwendung	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung:
		4. Es wird angeregt den Innenbereich der Alten Post als Markthalle zu nutzen. 5. Wird der Durchgang zum Ostmannviertel beibehalten und planungsrechtlich gesichert? 6. Es wird nach den Eigentumsverhältnissen gefragt und ob die Telekom weiter ansässig sei und Nutzer bleibe. 7. Zur Tiefgarage am Neumarkt und dem Telekom-Parkhaus, die an das Plangebiet angrenzen wird nach der zukünftigen Nutzung gefragt.	Die Anregung, den Innenbereich als Markthalle zu nutzen, wurde bereits Ende 2008 diskutiert. Diese Überlegungen sind aufgrund des Denkmalschutzes sowie der Notwendigkeit der Barrierefreiheit und den damit verbundenen Einschränkungen für die Nutzungsmöglichkeiten nicht weiter verfolgt wurden. Der vorhandene Durchgang zwischen dem Telekomgebäude und dem Techniktrakt wird planungsrechtlich für Fußgänger und Radfahrer gesichert, um die Wegeverbindung zwischen Ostmannviertel sowie Kesselbrink zu sichern. Im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 Hotel, Wohn- und Geschäftshaus Neumarkt ist diese Verbindung ebenfalls berücksichtigt, so dass nach Abschluss der Bauarbeiten die Verbindung wieder geöffnet werden kann. Der gesamte Gebäudekomplex befindet sich im Eigentum einer Fondsgesellschaft, deren Hauptmieter nach wie vor die Deutsche Telekom ist. Der Standort soll, auch wegen der hier eingebauten Technik, weiterbetrieben werden. Einzelne Flächen sind aber schon an Dritte vermietet. Beide Einrichtungen liegen außerhalb des Plangebietes, haben aber Funktionen für den Gesamtbereich. Im Telekom-Parkhaus sind Stellplätze für die heute im Plangebiet vorhandene Nutzungen nachgewiesen. In der Neumarkt Tiefgarage befindet sich auf Teilflächen ein Archiv. Die Stellplätze sind teilweise den auf dem Neumarkt vorhandenen Nutzungen zugeordnet.

Übersicht der Stellungnahmen aus

II. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 10.05.2015 bis einschließlich 10.06.2015 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Die Übersicht der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

II. Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Einwender; Datum Einwendung	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung:
2.7	Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 02.06.2015	Die vorliegenden Planungen wurden im Hinblick auf kommunales Abwasser geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung bestehen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 (1) LPIG erforderlich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landesplanerische Anfrage wurde im Dezember gestellt und mit dem Schreiben vom 08.12.2014 positiv beschieden. Somit besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
2.10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 07.05.2015	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen weiterhin gewährleistet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein weiterer Abstimmungsbedarf und keine Abwägung notwendig.
2.11	Unitymedia NRW GmbH 29.05.2015	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung.	Kein weiterer Abstimmungsbedarf und keine Abwägung notwendig.
2.12	Stadtwerke Bielefeld 16.06.2015	Es wird angeregt, die dargestellten TK-, Elt-, Fernwärme-, Gas- und Wasserversorgungstrassen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Des Weiteren für die an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Fernwärmeleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld festzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fernwärmeleitung an der Grundstücksgrenze im nordwestlichen Planungsbereich nicht überbaut werden darf. Die Fernwärmeleitung muss während der Bauphase außer Betrieb genommen und abgetrennt werden sowie zu einem späteren Zeitpunkt als Gebäudeleitung im Kellergeschoss wieder eingebaut werden.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die unterschiedlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden in die Planzeichnung sowie in die textlichen Festsetzungen und die Begründung übernommen. Nach telefonischer Abstimmung mit den Stadtwerken am 10.12.2015 wird abweichend von der vorliegenden Stellungnahme im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche im Nordwesten des Plangebietes lediglich ein Geh- und Leitungsrecht anstelle des geforderten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt. Bei Errichtung eines Baukörpers am Standort ist die Fernwärmeleitung in das Kellergeschoss zu integrieren. Eine Befahrung der Flächen im Bereich des Baukörpers ist nicht erforderlich. Die Zugänglichkeit ist jedoch dauerhaft zu gewährleisten.

Nr.	Einwender; Datum Einwendung	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung:
			Die Erläuterungen zur Fernwärmeleitung werden sowohl in die Begründung unter dem Punkt 5.7 als auch in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.
2.13	Stadtwerke Bielefeld mo-Biel 08.06.2015	Es wird auf die verschiedenen Buslinien hingewiesen, die die Haltestellen Jahnplatz, Paulusstraße und Kesselbrink bedienen. Zudem liegen die Stadtbahnhaltestellen Jahnplatz und Hauptbahnhof in fußläufiger Entfernung. Für die Kavalleriestraße wird die Einrichtung einer Bushaltestelle im Bereich des Telekomhochhauses vorgeschlagen, um die fußläufige Anbindung zu verbessern.	Die Anregungen und Hinweise zu den verschiedenen Buslinien, die das Plangebiet tangieren, werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf übernommen. Eine zeichnerische oder textliche Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich und auch nicht möglich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Bebauungsplan, da diese Haltestelle außerhalb des Planungsgebietes liegen würde. Demnach sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich. Aus verkehrstechnischer Sicht müssten bei einer Weiterverfolgung des Vorhabens außerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Stellplatzflächen an der Kavalleriestraße und die vorhandenen Zufahrten zur Tiefgarage sowie die neugeplante Zufahrt zum Hotel am Neumarkt beachtet werden.
2.15	Westnetz GmbH 03.06.2015	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung.	Kein weiterer Abstimmungsbedarf und keine Abwägung notwendig.
2.16	PLEdoc GmbH 11.05.2015	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung.	Kein weiterer Abstimmungsbedarf und keine Abwägung notwendig.
2.17	Gascade Gastransport GmbH 21.05.2015	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung.	Kein weiterer Abstimmungsbedarf und keine Abwägung notwendig.
2.18	ExxonMobil Production 30.04.2015	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung.	Kein weiterer Abstimmungsbedarf und keine Abwägung notwendig.
2.19	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung.	Kein weiterer Abstimmungsbedarf und keine Abwägung notwendig.

Nr.	Einwender; Datum Einwendung	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung:
	06.05.2015		
2.20	Avacon AG Prozesssteuerung 15.05.2015	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung.	Kein weiterer Abstimmungsbedarf und keine Abwägung notwendig.
2.21	Tennet TSO GmbH 06.05.2015	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung.	Kein weiterer Abstimmungsbedarf und keine Abwägung notwendig.
2.22	Amprion GmbH 06.05.2015	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung.	Kein weiterer Abstimmungsbedarf und keine Abwägung notwendig.
2.30	LWL Denkmalpflege 08.06.2015	Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Baulückenbebauung direkt an das Baudenkmal ehem. Hauptpost angrenzend. Das Baudenkmal hat eine seitliche Befensterung, so dass eine geschlossene Bebauung nicht möglich ist. Das Bau- fenster sollte in seiner Größe reduziert werden und die bau- rechtlichen Abstandsflächen einhalten. Die Anzahl der Vollge- schosse sollte sich an der Trauf- und Firsthöhe des Denkmals ausrichten.	Die Festsetzungen im Vorentwurf wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Um die Belange des Denkmalschutzes im Bebauungsplan zu beachten, wird der Anregung weitgehend gefolgt. In dem betreffenden Baufeld werden im Entwurf des Planes die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angepasst: Um entsprechende Abstände zwischen dem Baudenkmal und einer evtl. Neubebauung einzuhalten, soll die überbaubare Fläche nördlicher der Alten Post von abgerückt werden. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde wird ein Abstand von 6 m zwischen Baudenkmal und möglicher Bebauung im Bereich der Baulücke an der Herforder Straße über Baulinien festgesetzt. Durch entsprechend angepasste Traufhöhen, die sich an der Firsthöhe / der Wandhöhe der Alten Post und den Traufhöhen der Nachbarbebauung orientieren, soll ein einheitliches städtebauliches Bild entstehen, bei dem sich der Neubau in die Umgebung einfügt.