

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	07.09.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2017	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	28.09.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 - Teilplan A - "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)

- **Stadtbezirk Mitte** -

- **Aufteilung des Geltungsbereiches in zwei Teilbebauungspläne (Teilplan A und Teilplan B)**

- **Beschluss über Stellungnahmen**

- **Satzungsbeschluss für den Teilplan A**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 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, 25.09.2014, TOP 9, Stadtentwicklungsausschuss, 21.10.2014, TOP 24.1, Drucks.- Nr. 0345/2014-2020 und Drucks.- Nr. 0345/2014-2020/1

BV Mitte, 19.03.2015, TOP 7, Stadtentwicklungsausschuss, 14.04.2015, TOP 21.1, Drucks.- Nr. 0993/2014-2020

BV-Mitte, 18.02.2016, TOP 12, Stadtentwicklungsausschuss, 01.03.2016, TOP 22.3, Drucks.- Nr. 2687/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 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 wird in zwei Teilbebauungspläne (Teilpläne A und B) aufgeteilt:

Teilplan A

Für das Gebiet begrenzt durch die Platzfläche des Neumarktes im Norden, der Kavalleriestraße im Osten, der Friedrich-Ebert-Straße im Süden und der Flurstücke 673 und 676 im Westen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Teilplan B

Für das Gebiet begrenzt durch die Bebauung Herforder Straße 18 im Norden, des Gebäudes der Technikzentrale im Osten, der Friedrich-Ebert-Straße im Süden und der Herforder Straße im Westen.

2. Für die genauen Grenzen der Teilbebauungspläne sind die Eintragungen in den Plänen des Bauamtes verbindlich.
3. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden gemäß Darstellung der Anlage A1 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
4. Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A2** stattgegeben.
Die Stellungnahmen der Bezirksregierung Detmold, der Deutschen Telekom Technik, der moBiel GmbH und LWL Denkmalpflege aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß **Anlage A2** zur Kenntnis genommen.
5. Die durch die Verwaltung vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen in der Planbegründung und den textlichen Festsetzungen werden beschlossen.
6. Der Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 - Teilplan A - „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 wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.
7. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
8. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (FNP-Berichtigung Nr. 3/2015) wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Die Planung erfolgt auf Initiative des Grundstückseigentümers. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten wie schallgutachterliche Untersuchungen, artenschutzrechtliche Prüfung, Luftschadstoffuntersuchung und Abfalltechnische Untersuchung von Bodenmassen inklusive orientierender Untersuchung.

Begründung zum Beschlussvorschlag:Zu 1 und 2.

Aufgrund neuer abwägungsbeachtlicher Ergebnisse im Planverfahren hat sich die Stadt Bielefeld dazu entschieden, den Bereich der heutigen Baulücke an der Herforder Straße sowie das Grundstück des Gebäudes Alte Post als Teilplan B des Bebauungsplanes abzutrennen und das Verfahren zunächst nur mit dem Teilplan A für die Grundstücke des Telekomhochhauses und des Technikgebäudes zur Satzung zu bringen. (Übersicht zur Aufteilung der Geltungsbereiche siehe Anhang der Beschlussvorlage)

Für den Teilplan B des Bebauungsplanes sind im weiteren Verfahren die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB vorgesehen.

Zu 4.

Die Stadtwerke Bielefeld baten darum, die im Nutzungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Darüber hinaus wurde unter Verweis auf das Energiekonzept 2020 angeregt, die Begründung zu ergänzen um die Empfehlung die Raumwärmeversorgung durch Verdichtung im bestehenden Fernwärmenetz sicherzustellen.

Die Bezirksregierung Detmold stellt fest, dass Ihre Belange nicht betroffen sind. Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass die Bauausführenden im Plangebiet vorhandene Telekommunikationsleitungen berücksichtigen sollten. Das LWL Denkmalpflege begrüßt die Übernahme der Anregungen (zum Einfügen eines neuen Baukörpers angrenzend an das Baudenkmal an der Herforder Straße) aus der frühzeitigen Beteiligung. (Hinweis: Diese Fläche liegt nun im Geltungsbereich des Teilplanes B.)

Zu 5.

Es wurden im Nachgang zur Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) des Baugesetzbuches im Wesentlichen folgende Anpassungen vorgenommen. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen.

- Ergänzende Erarbeitung einer Luftschadstoffuntersuchung und Darstellung der Ergebnisse für den Teilplan A in der Planbegründung. Für den Teilplan A ergeben sich diesbezüglich keine neuen umweltrelevanten Fragestellungen.
- Aufgrund der Aufteilung des Geltungsbereiches in zwei Teilbereiche (Teilplan A und B) resultieren für den Teilplan A Änderungen in der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung. Diese sind lediglich von redaktionellem Charakter.
- Es wurden redaktionelle Anpassungen in den textlichen Festsetzungen zur Definition der Traufhöhe und zu den Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen vorgenommen.

Zu 6. und 7.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplans Nr. III/3/67.02 - Teilplan A -"Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" mit der Begründung als Satzung zu beschließen; der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Zu 8.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Post und nur untergeordnet als gemischte Baufläche dar. Die vorliegende Planung kann damit größtenteils nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung Nr. 3/2015 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und zukünftig das gesamte Plangebiet (Teilpläne A und B) als gemischte Baufläche darstellen. Die FNP-Berichtigung wird weiterhin für die gesamte Fläche (Teilplan A und Teilplan B) vorgenommen.

Kurzzusammenfassung der Planungsziele und -inhalte

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 Bestandsimmobilien geschaffen werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Durch diese geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird sowohl der innerstädtischen Lage wie auch der umgebenden Nutzungsstruktur entsprochen.

Die im Geltungsbereich aktuell und zukünftig verbleibenden Nutzungen der privatwirtschaftlichen Nachfolgeunternehmen der Post sind sämtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig.

Städtebauliches Ziel ist es, an diesem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern. Eine teilweise angestrebte Umnutzung der im Plangebiet vorhandenen Immobilien soll ermöglicht werden. Dabei soll über die Festsetzung eines Mischgebietes die Entstehung eines entsprechenden Anteils an Wohnnutzung in innerstädtischer Lage gesichert und damit der bestehenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum sowie den aktuellen Marktbewegungen Rechnung getragen werden.

Der Katalog der in dem Bereich städtebaulich grundsätzlich als wünschenswert einzuordnenden Nutzungsarten gemäß § 6 (2) BauNVO wird in den festgesetzten Mischgebieten MI1 und MI2 eingeschränkt. Diese Einschränkungen betreffen insbesondere Vergnügungsstätten und artverwandte Betriebe aus dem Bereich Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Flächen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kaum geändert, sondern weitgehend übernommen und an den baulichen Bestand unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes (Denkmal: Alte Post; Lage im Teilplan B) angepasst. 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.

Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 - Teilplan A - „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ 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 BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

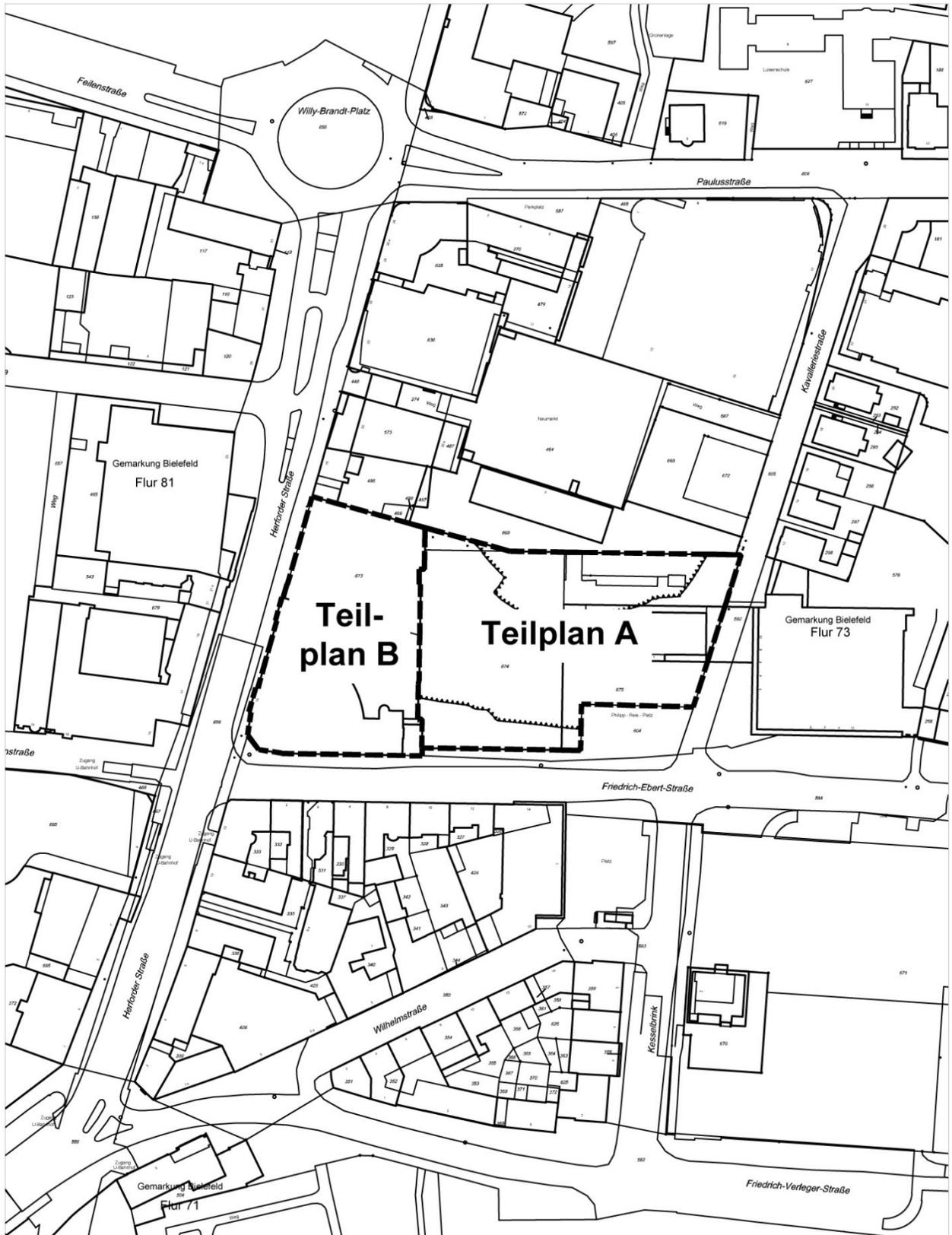
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 245 (1) BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anhang:

Übersicht Gesamtgeltungsbereich B-Plan III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ (Verkleinerung) mit Abgrenzung der Geltungsbereiche der Teilbebauungspläne (Teilpläne A und B)



Anlagen:

A1**Nr. III/3/67.02 - Teilplan A - „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ - Satzung
(Stand August 2017)**

- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Beteiligungsverfahren
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

A2**Nr. III/3/67.02 - Teilplan A - „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ - Satzung
(Stand August 2017)**

- Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Beteiligungsverfahren
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

B1**Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 - Teilplan A - „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ -
Satzung
(Stand August 2017)**

- Nutzungsplan (M1:500 i.O. – hier verkleinert)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

B2**Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 - Teilplan A - „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ -
Satzung
(Stand August 2017)**

- Begründung

C**Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 - Teilplan A - „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ -
Satzung
(Stand August 2017)**

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2015 „Gemischte Baufläche Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“)