

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	28.05.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Folgenutzung Stadtquartier Wilhelmstraße / Kesselbrink / Friedrich-Ebert-Straße / Herforder Straße**

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

Bezirksvertretung Mitte, 06.05.2009, Drucksachen-Nr.: 6878/2004-2009

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bezirksvertretung Mitte nimmt die in der Anlage aufgeführte räumlich-funktionale Analyse zur Einfügung eines Einkaufszentrums in die Bielefelder Innenstadt zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwicklung des Standorts insbesondere für Einzelhandelsnutzungen zu unterstützen und – sofern erforderlich – in Abhängigkeit eines zu konkretisierenden Nutzungskonzeptes für das Stadtquartier Wilhelmstraße/ Kesselbrink/ Friedrich-Ebert-Straße/ Herforder Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung zu schaffen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Entstehung von Kosten für die Stadt Bielefeld wird im weiteren Verfahren geklärt.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

**Begründung:**

Die Verwaltung hat die Bezirksvertretung Mitte in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb, dem Kulturausschuss und dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 06.05.2009 (Drucksachen-Nr. 6878/2004-2009) informiert, dass auf der Grundlage der vorliegenden räumlichen Fassung (Abgrenzung) des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Zentrum Typ A) im Rahmen des im Entwurf vorliegenden gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine räumlich-funktionale Analyse zur Einfügung eines Einkaufszentrums in die Innenstadt durch das Planungsbüro Junker & Kruse erarbeitet wurde.

Ziel war die Auswahl eines geeigneten Standorts für ein innerstädtisches Einkaufszentrum.

Die Analyse bewertet verschiedene Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs hinsichtlich ihrer Eignung für eine solche Nutzung anhand vergleichbarer Lagekriterien (u. a. mögliche Aufwertung/ Entwicklungsimpuls, Eigentumsverhältnisse, mögliche (Um-)Nutzung des Gebäudebestandes etc.).

Im Ergebnis des Gutachtens wird dem Quartier Wilhelmstraße/ Kesselbrink/ Friedrich-Ebert-Straße/ Herforder Straße eine große Standorteignung unter Beachtung bestimmter Rahmenbedingungen beigemessen. Durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums im o. g. Bereich wird keine 1a-Lage geschaffen. Dennoch bestehen für den Bereich entsprechende Entwicklungsperspektiven.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung des Quartiers zu begrüßen, da neben einer sinnvollen Nachfolgenutzung für den derzeitigen Standort der Stadtbibliothek auch bestehende Leerstände bzw. Mindernutzungen beseitigt werden und das Quartier einschließlich der historischen Architektur insgesamt aufgewertet wird. Eine solche Aufwertung steht in Einklang mit den Zielen des begonnenen Stadtumbauprozesses für das Gebiet „Nördlicher Innenstadtrand“ (vgl. Drucksachen-Nr. 6932), insbesondere im Zusammenspiel mit der vorgesehenen Neugestaltung des Kesselbrinks. Eine Entwicklung des Quartiers kann als Trittstein zwischen dem heutigen Geschäftszentrum und dem Kesselbrink hohe Personenfrequenzen erzeugen. Die beiden Stadtbausteine „Kesselbrink“ und „Quartier Wilhelmstraße/ Kesselbrink/ Friedrich-Ebert-Straße/ Herforder Straße“ zusammen können langfristig zur Bildung eines attraktiven innerstädtischen Bereichs führen (vgl. Analyse in der Anlage).

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens sollen nun die weiteren Schritte zur Konkretisierung und anschließenden Umnutzung des Quartiers geschaffen werden.

Planungsrechtlich liegt der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 11.08.1956 rechtsverbindlichen und übergeleiteten Bebauungsplanes Nr. III/3/01.08 (Durchführungsplan D 21).

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen „Einfachen Bebauungsplan“ gem. § 30 (3) BauGB, in dem nur Festsetzungen zu der Anzahl von Vollgeschossen an der Wilhelmstraße und Aussagen zur Dachgestaltung sowie von Werbeanlagen getroffen wurden. Alle weiteren Kriterien zur Zulassung eines Vorhabens wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebung) zu beurteilen.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes ist die Zulassung eines Einkaufszentrums oder großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO in dem Quartier grundsätzlich möglich, da dieser Bereich bezüglich der Art der Nutzung als Kerngebiet zu typisieren ist.

Bei einer Entwicklung des gesamten Stadtquartiers kann dennoch eine städtebauliche Steuerung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Dabei sind durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) gegeben.

Falls erforderlich, wird in Abhängigkeit eines zu konkretisierenden Nutzungskonzeptes in Kürze ein Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Bezirksvertretung Mitte/ UStA eingebracht.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den