Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 11.04.2011, 51- 3260

Drucksachen-Nr.

2343/2009-2014

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	05.05.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.05.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 47.10 "Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum" im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof , zwischen der Nowgorodstraße /Bahngleisen im Westen und einschließlich der Herforder Straße im Osten

- Stadtbezirk Mitte -
Aufstellungsbeschluss

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

- *Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3.47.08 „OWL - Dienstleistungs- und Einkaufszentrum“ und des Bebauungsplanes Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ sowie der 175. Änderung des FNP`s*
  BV Mitte 08.11.01 - TOP 7 – Drucks. 4426, USTA 20.11.01 - TOP 11- Drucks. 4426 und 4426 N
- *Künftige Nutzung des Postgrundstückes*
  USTA 16.07.02 nö., TOP 3 / *Mitteilung des Bauamtes* BV Mitte 09.08.07 nö. und USTA 21.08.07 nö., Drucks. 5782
- *Weiterentwicklung der Brachfläche nördlich der Nahariyastraße, zwischen den Bahngleisen im Westen und der Herforder Straße im Osten*
  BV Mitte 03.04.2008 ö, TOP 12; UStA 15.04.2008 ö, TOP 29, Drucks. 2009/5009
- *Weiteres Vorgehen zur Entwicklung der Brachfläche (Neubau eines Parkhauses an der Nahariyastraße)*
  BV Mitte 20.05.2010 nö., TOP 23, StEA 01.06.2010 nö., TOP 32.1 Drucks. 0292/2009-2014/1
  BV Mitte 07.01.2010 nö., TOP 17, StEA 19.01.2010 nö., TOP 45.1, BV Mitte 04.02.2010 nö., TOP 22, Drucks. 0292/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ für das Gebiet nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof, zwischen der Nowgorodstraße / Bahngleisen im Westen und einschließlich der Herforder Straße im Osten ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen.
   Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:1.000 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ dient der Mobilisierung von Brachflächen im Innenbereich und erfolgt als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“).
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.

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

4. Das 2001 eingeleitete Aufhebungsverfahren (Entwurfsbeschluss UStA 20.11.2001) wird nur für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3.47.08 „OWL - Dienstleistungs- und Einkaufszentrum“ weitergeführt.
   Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ für das Gebiet zwischen Nahariastraße, Am Bahnhof, Bahngleisen und Herforder Straße sowie das Verfahren zur 175. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren werden eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Anmerkung:
Die erst in Verbindung mit der Umsetzung bzw. Genehmigung konkreter Vorhaben anfallenden Kosten für den Umbau der Herforder Straße (neue Zu- und Ausfahrten etc.) werden in einem entsprechenden Mehrkostenvertrag mit der Stadt Bielefeld (Amt für Verkehr) und dem Investor bzw. Bauherren geregelt.

Inhaltsangabe

Seite

Begründung zum Beschlussvorschlag: **1 - 8**

Anhang: **9 - 14**

- Lageplan des Geltungsbereiches (Verkleinerung)
- Blaulinienplan, (Verkleinerung)
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches, (Verkleinerung)
- Übersicht: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches, (Verkleinerung)
- Übersicht: rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3.47.08 „OWL - Dienstleistungs- und Einkaufszentrum“ mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches, (Verkleinerung)
- Übersicht: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, (Verkleinerung)

Anlage:

Bebauungsplan Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ -Vorentwurf- (Stand April 2011) **15 - 43**

- Übersichtsplan 15
- Nutzungs- und Gestaltungsplan, (Verkleinerung) Zeichenerklärung / Legende 16 - 18
- Angabe der Rechtsgrundlagen 19
- Textliche Festsetzungen 20 - 26
- Allgemeine Ziele und Zwecke 27 - 43

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Zur Wiedernutzung der Brachflächen des ehemaligen Postfrachtzentrums soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.
Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist es bei Vorhaben, deren zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, dass im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles geprüft wurde, ob das Planungsvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe hierzu Anlage zur Beschlussvorlage).
Zudem sollen im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB für den Bebauungsplan auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden. Hierzu sollen die Unterlagen zur Planung im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3.47.08 „OWL - Dienstleistungs- und Einkaufszentrum“ (seit dem 19.02.2001 rechtsverbindlich) und ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ (seit dem 21.09.1987 rechtsverbindlich).
Für beide Planverfahren wurde mit Beschluss vom 20.11.2001 ein Aufhebungsverfahren eingeleitet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ setzt für den betreffenden Planbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Deutsche Bundespost“ bzw. in Teilen als Flächen für Bahnanlagen fest.

Durch den Bebauungsplan Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ ersetzt werden.

Zur besseren Übersicht und Handhabung („später nur einen Rechtsplan“) soll der Geltungsbereich der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehem. Postfrachtzentrum“ den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ umfassen. Die Teilbereiche der Bahngleise im Westen und der Herforder Straße im Osten werden somit in den Geltungsbereich der Neuaufstellung mit einbezogen.

Aufhebungsverfahren:

Das 2001 eingeleitete Aufhebungsverfahren wird nur für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/47.08 „OWL - Dienstleistungs- und Einkaufszentrum“ weitergeführt.
Da die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan -mithin das Vorhaben selbst und die Erschließungsmaßnahmen- nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag bestimmten Frist durchgeführt wird, ist hier eine Fortführung des Aufhebungsverfahren weiterhin erforderlich.

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ für das Gebiet zwischen Nahariastraße, Am Bahnhof, Bahngleisen und Herforder Straße sowie die 175. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sollen gemäß dem Beschlussvorschlag nunmehr eingestellt werden.
Die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ ist nicht mehr erforderlich, da durch die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quatier ehem. Postfrachtzentrum“ die Festsetzungen in Gänze ersetzt werden.
Auch die Aufhebung der 175. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht mehr erforderlich, da der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung entsprechend angepasst wird.

Planungsvorgaben

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist überwiegend „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Messe / Ausstellung / Beherbergung“ dargestellt. Lediglich der nordöstlichste Bereich ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Überlagert wird die Darstellung durch die Trassenführung der Stadtbahn.
Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung ist die Festsetzung eines Kerngebietes erforderlich. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig 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 worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.
Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“. Der FNP soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.
Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung nicht beeinträchtigt.

Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist die Fläche als Bereich für zentrale Nutzungen dargestellt.

Stadtumbau-West (ISEK)

Die Stadt Bielefeld hat im Rahmen des Förderprogrammes „Stadtumbau West“ ein gesamtstädtisches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau) erarbeitet. Auf der Grundlage des ISEK Stadtumbau wurde das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand” (INSEK Nördlicher Innenstadtrand) erarbeitet.
Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 23.09.2010 das INSEK „Nördlicher Innenstadtrand“ beschlossen und das Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist Teil des Stadtumbaugebietes.

Sanierungsgebiet Hauptbahnhof/nördliche Innenstadt

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Bielefeld Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt". Generelles Sanierungsziel ist hier die Neuordnung des Bahnhofumfeldes.
Der städtebauliche Rahmenplan sieht für die neu zu bebauenden Teilflächen Citynutzungen vor.
Es muss aber u.a. wegen der problematischen Entwicklung von Vergnügungsstätten im Bahnhofsumfeld insoweit eingeschränkt werden, als unter Bezug auf die Konzeption zur bauleitplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten" (1991) solche Einrichtungen zukünftig hier auszuschließen sind.

Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) für den Stadtbezirk Mitte (West)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (Zentrum Typ A) grenzt südwestlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes, liegt aber außerhalb desselben.
Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist ein umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen (auch im Bereich der Nahversorgung) auf. Als Handlungsempfehlung formuliert das Konzept die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.
Die Notwendigkeit der Ansiedlung großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet ist daher nicht gegeben.

Örtliche Gegebenheiten

Das ca. 5,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof, zwischen der Nowgorodstraße / Bahngleisen im Westen und einschließlich der Herforder Straße im Osten.

Eine bauliche Nutzung des Plangebietes findet derzeit lediglich im südlichen Bereich statt. Hier befindet sich entlang der Nahariyastraße / Herforder Straße das in Teilen sechsgeschossige Gebäude der Post. Neben den Einrichtungen der Post und der mit ihr verbundenen Unternehmen ist im Gebäude eine Versicherung ansässig.
Die Erschließung des Objektes erfolgt sowohl von der Herforder Straße als auch von der Nahariyastraße aus, wobei sich der größte Teil der Stellplätze an der Nordseite des Objektes befindet.

Die nördlich des Postgebäudes gelegenen Flächen des Plangebietes stellen sich derzeit als Brachfläche dar. Hier befand sich zu früherer Zeit das Postfrachtzentrum.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes schließen sich die Flächen der Deutschen Bahn mit dem südwestlich gelegenen Bahnhof an. Unmittelbar südlich befinden sich die Stadthalle, Messehalle sowie ein Hotel.

Der Umgebungsbereich des Standortes östlich der Herforder Straße ist geprägt durch eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung mit zum Teil 5-6 geschossiger Bauweise.
Hier finden sich eine Mischung aus kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen sowie gastronomische Betriebe bzw. Wohnnutzungen.

Unterhalb des Geländes verlaufen mehrere Tunnelanlagen der Stadtbahn sowie der Ostwestfalentunnel (B 61).

Planungsziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen, die den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht wird.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Kultur, der Verwaltung mit hochwertigen Büronutzungen und untergeordneten Einzelhandel.

In der Vergangenheit hatte es bereits Bestrebungen gegeben, die Brachfläche des ehemaligen Postfrachtzentrums wieder zu nutzen. Unter anderem sollte ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum entstehen. Diese Konzepte kamen jedoch nicht zur Realisierung.

Im Jahr 2008 hatte der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung durch die BV Mitte Rahmenvorgaben für die zukünftige Entwicklung der Flächen beschlossen.
Diese sahen folgende Nutzungen vor:

- Hochwertiges vier bis fünf Sterne Hotel
- Gastronomiebetriebe (unabhängig von Nutzungen im Neuen Bahnhofsviertel)
- Hochwertige und großflächige Büronutzung
- Dienstleistungen
- In untergeordnetem Maß Einzelhandel unter Ausschluss von großflächigem und zentrenrelevantem Einzelhandel
- Gesundheitseinrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Stellplätze evtl. als Mitnutzungsoption für Stadthalle bei Großveranstaltungen (keine Verpflichtung)
- Sporteinrichtungen
- Kultur (Museum)
- Science-Center, Event – Nutzungen
- keine Wohnnutzungen

Hintergrund des damaligen Beschlussvorschlags der Verwaltung war ein Eigentümerwechsel der betroffenen Flächen und der damit verbundenen Wunsch des neuen Eigentümers zur Entwicklung des Bereiches. Durch diese Beschlussfassung sollte der bereits durch die Beschlüsse des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 20.11.2001 und 16.07.2002 gefasste Nutzungsrahmen (u.a. Ausschluss von Vergnügungsstätten) bestätigt und konkretisiert werden.

Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)

Die Einrichtungen der Post sind aufgrund der geänderten Unternehmensstruktur nicht mehr den Einrichtungen des Gemeinbedarfes zuzurechnen. Teile des Objektes werden zudem bereits heute fremdgenutzt. Ziel ist es hier, durch eine geänderte planungsrechtliche Festsetzung langfristig dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern und bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Der heutige Eigentümer der Brachflächen beabsichtigt, das Gelände in mehreren Abschnitten zu entwickeln.
Zwischen dem derzeitigen Postgebäude und dem Bahngelände soll ein mehrgeschossiges Parkhaus errichtet werden. In der Erdgeschossebene soll eine fußläufige sowie für Pkw-Verkehr nutzbare Verbindung zwischen dem neuen Gelände und der Nahariyastraße geschaffen werden. Sowohl im EG-Bereich wie auch im Obergeschoss soll das Parkhaus durch sekundäre Nutzungen ergänzt werden (z. B. Autovermietung, etc.).

Auf dem spitz zulaufenden Gesamtgrundstück zwischen Herforder Straße und der Bahntrasse sollen unter anderem in mehreren Abschnitten Büro- / Dienstleistungsgebäude errichtet werden, die in den Erdgeschossbereichen durch Bistro-/Gastronomienutzungen oder auch durch Annex-Nutzung zu den Dienstleistungsbereichen ergänzt werden.
Ein dritter Bauabschnitt umfasst die Spitze des Areals, auf dem ein bis zu 19 Stockwerke umfassendes Hochhaus errichtet werden soll.
Durch die Lage dieses „Leuchtturmprojektes“ im Kurvenbereich der Herforder Straße wird das Objekt sowohl aus Richtung der Innenstadt sowie für den stadteinwärts fahrenden Verkehr deutlich sichtbar sein und somit einen städtebaulichen Akzent für das Quartier und den gesamten innerstädtischen Bereich setzen.

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und den angrenzenden innerstädtischen Wohnquartieren.
Die kerngebietstypischen Nutzungen des direkten Umfeldes prägen den Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass auf der Fläche gleichartige Nutzungen entwickelt werden sollen.

Für den Bereich nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof, zwischen den Bahngleisen und der Herforder Straße soll ein Kerngebiet gemäß des § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Da das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe -unabhängig vom deren zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten- gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Vor diesem Hintergrund werden die gemäß § 7 (2) Nr. 2, i.V.m. § 1 (5 und 9) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nur eingeschränkt zugelassen.
Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf die straßenbegleitende Bebauung entlang der Herforder Straße (MK1) begrenzt. Wobei hier eine Feinsteuerung in Form einer vertikalen Gliederung vorgenommen wird.
Der kleinteiliger Einzelhandel soll -ohne Sortimentsbeschränkung- in den Erdgeschosszonen zulässig sein, da dieser Bereich mit den Nutzungen östlich der Herforder Straße korrespondiert.

Aufgrund der Priorisierung der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und des Handels werden Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung und unter Berücksichtigung des Immissionsniveaus sollen Wohnnutzungen auf die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt werden

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen ein Einfügen der geplanten Bebauung in den Umgebungsbereich gewährleisten, jedoch bezogen auf das im Norden des Plangebietes geplante Hochhaus, die Realisierung eines „Leuchtturmprojektes“ ermöglichen.

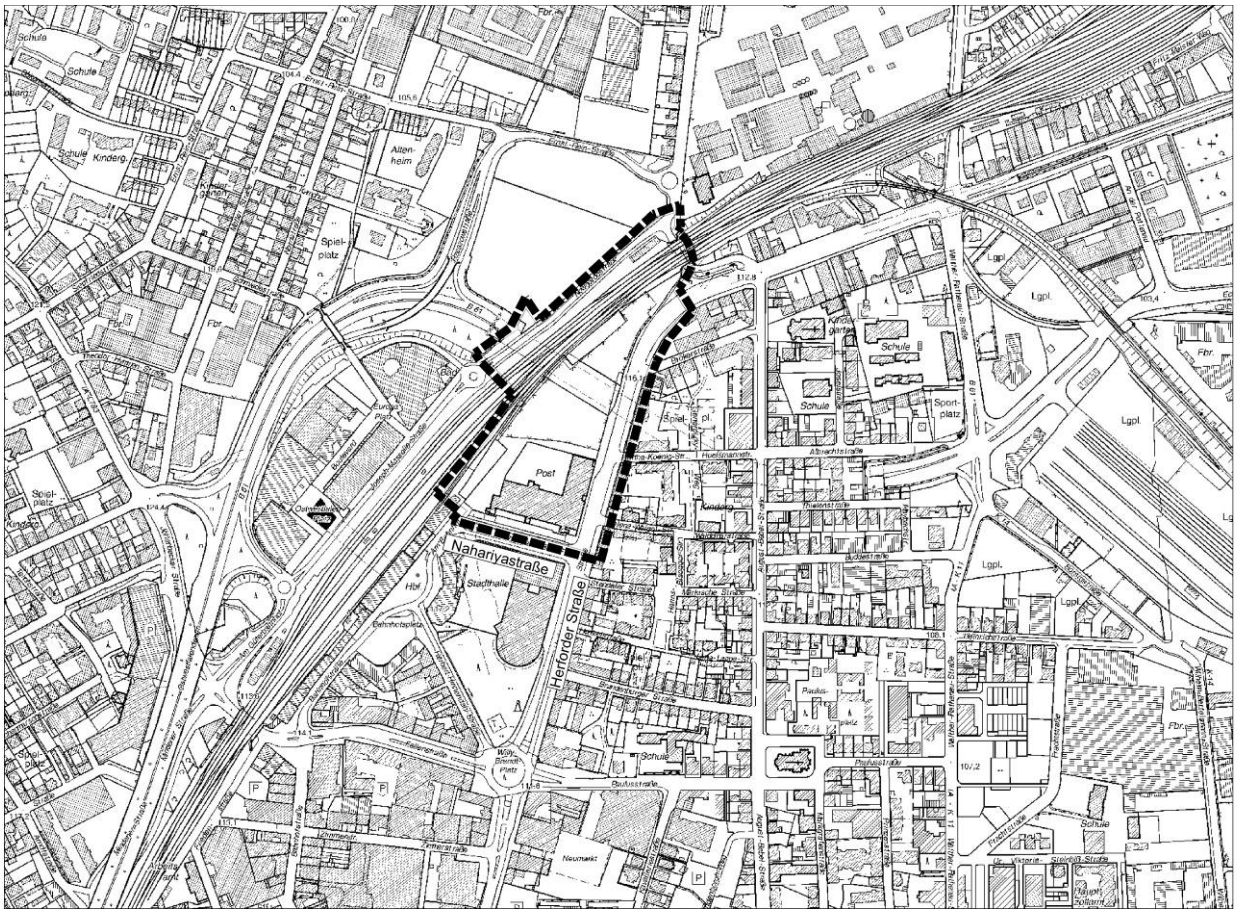
Eine Konkretisierung der gestalterischen Festsetzung soll im weiteren Verfahren erfolgen.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.
Einzelheiten sollen im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

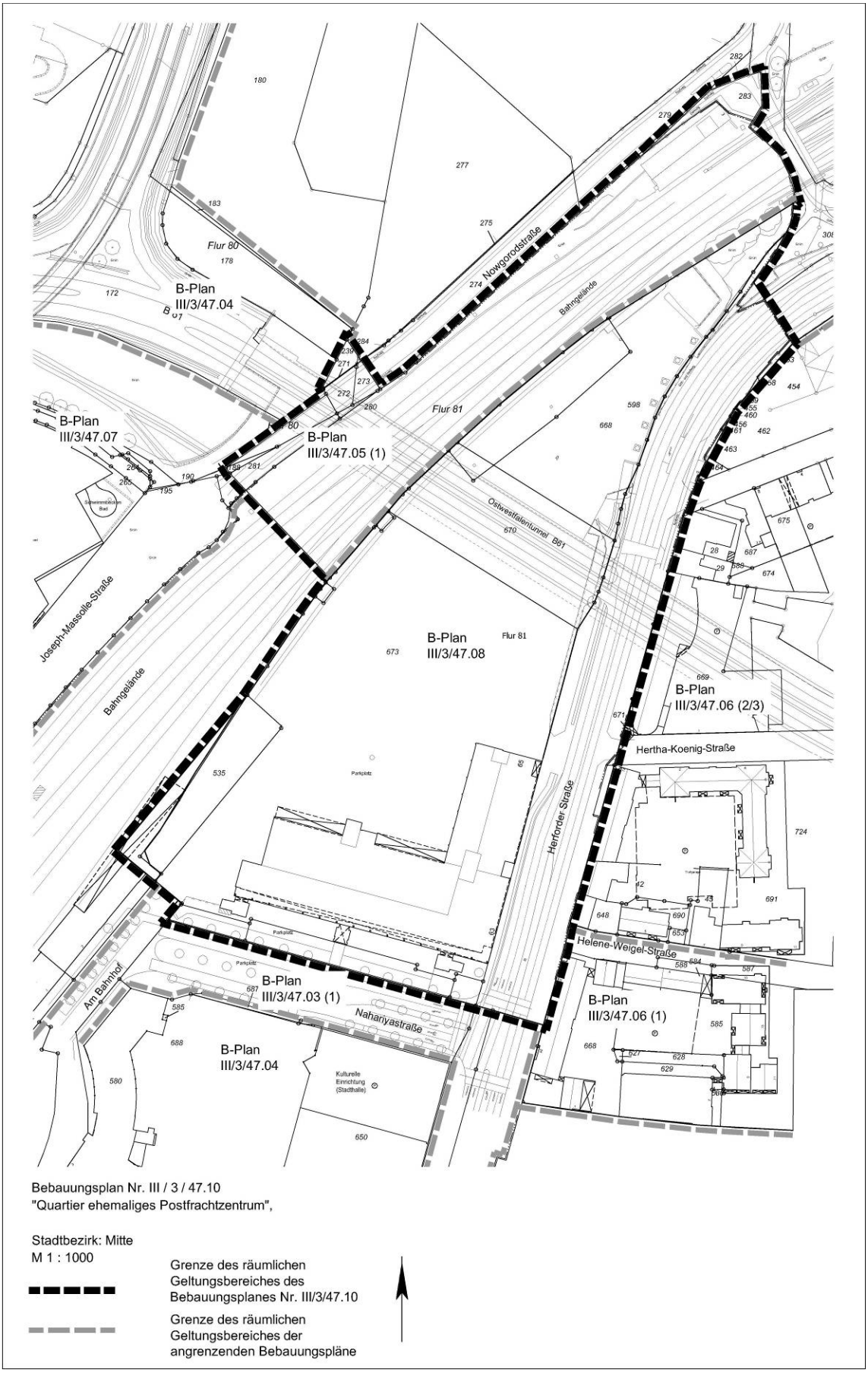
Lageplan des Geltungsbereiches (Verkleinerung)
des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“



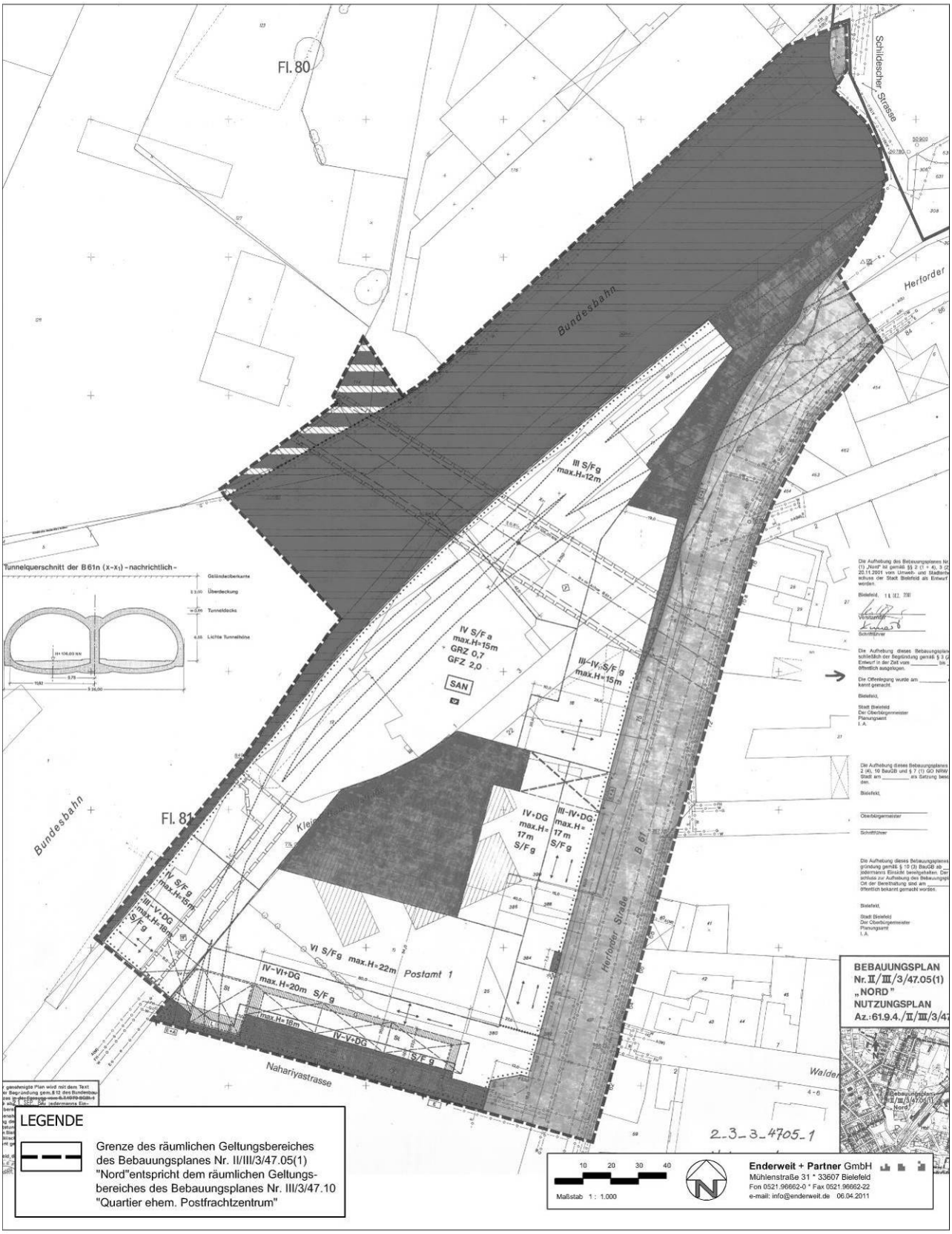
Blaulinienplan, (Verkleinerung)



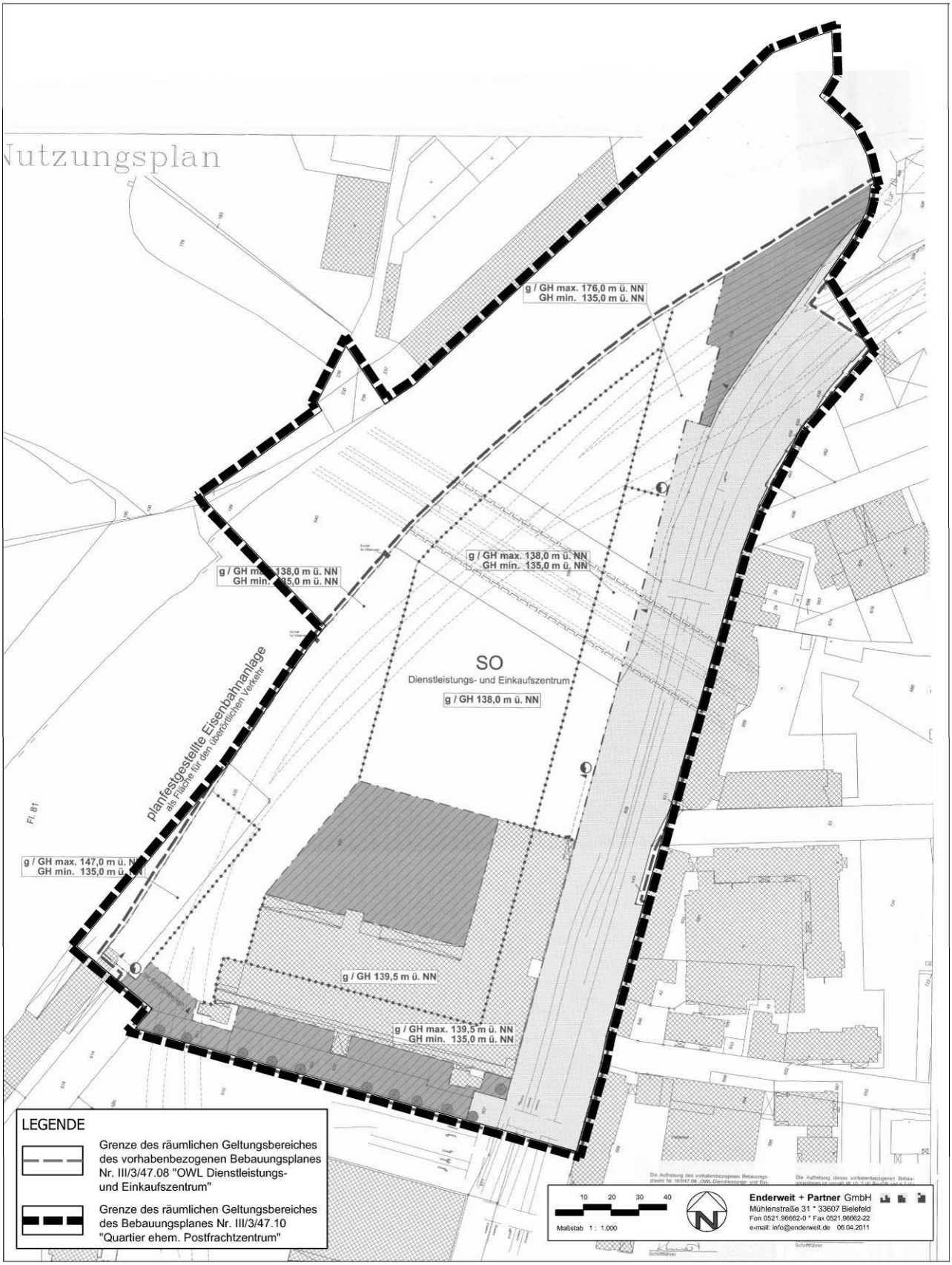
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches, (Verkleinerung)



Übersicht: rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“
mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches, (Verkleinerung)



Übersicht: rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3.47.08 „OWL - Dienstleistungs- und Einkaufszentrum“
mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches , (Verkleinerung)



Übersicht: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Verkleinerung)



Flächen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Sonderbauflächen
- Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
- Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
- Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
- Trassenverlauf unbestimmt
- Bundesbahn
- Stadtbahn mit Station

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung Immissionsschutz beachten

- Flächen für den ruhenden Verkehr

M Messe Ausstellung Beherbergung

E großflächiger Lebensmitteleinzelhandel