

Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 07.03.2014, 51- 3260

Drucksachen-Nr.

**7115/2009-2014**

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                    | Sitzung am | Beratung   |
|----------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Mitte    | 03.04.2014 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 29.04.2014 | öffentlich |
| Rat der Stadt Bielefeld    | 08.05.2014 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

**Beschluss über Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

*A u f s t e l l u n g s b e s c h l u s s*

BV Mitte 05.05.2011 öff. - TOP 9 – Drucks. 2343/2009-2014,

StEA 17.05.2011 öff. - TOP 21.1- Drucks. 2343/2099-2014

*E n t w u r f s b e s c h l u s s*

BV Mitte 10.10.2013 öff. - TOP 11 – Drucks. 6249/2009-2014,

StEA 03.12.2013 öff. - TOP 23.1- Drucks. 6249/2099-2014

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A 1** zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (lfd. Nr. 1) wird gemäß der **Anlage A 2** nicht stattgegeben.
3. Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB (lfd. Nr. 1 - 7) werden gemäß der **Anlage A 2** stattgegeben bzw. nicht stattgegeben oder als Hinweis zur Kenntnis genommen.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ werden beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ für das Gebiet nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof, zwischen den Bahngleisen im Westen und einschließlich der Herforder Straße im Osten wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (3) BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen und mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitzuhalten.
7. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst. (Berichtigung Nr. 2/2011 „Gemischte Baufläche nördlich der Nahariyastraße“)

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen 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 wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

#### **Anmerkung:**

*Der Investor hat sich bereits verpflichtet die mit der Umsetzung bzw. Genehmigung konkreter Vorhaben anfallenden Kosten für den Umbau der Herforder Straße (neue Zu- und Ausfahrten, Abbiegespur etc.) zu übernehmen. Ein entsprechender Mehrkostenvertrag mit der Stadt Bielefeld (Amt für Verkehr) und dem Investor bzw. Bauherren wird hierzu abgeschlossen.*

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### **Verfahren**

#### **zu 1.)**

Zur Wiedernutzung der Brachflächen des ehemaligen Postfrachtzentrums wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2011, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 05.05.2011, den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Außerdem wurde gem. § 13a BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB für den Bebauungsplan auf der Grundlage der in der Vorlage zum Vorentwurf dargestellten Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 04.07.2011 bis 22.07.2011 im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden.

Im Zeitraum Juli/August 2011 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A 1** der Vorlage wiedergegeben.

#### **zu 2.) und 3.)**

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung (gemäß § 4 (1) BauGB) wurden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Soweit die Anregungen zur Planung städtebaulich vertretbar waren, wurden diese in die Planung eingearbeitet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2013, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 10.10.2013, den Entwurfsbeschluss gefasst.

Die Bauleitpläne wurden im Anschluss im Zeitraum vom 22.01.2014 bis zum 24.02.2014 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden im Zeitraum vom 10.01.2014 bis zum 21.02.2014 beteiligt.

Im Rahmen der Offenlegung wurden zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahme sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung in der **Anlage A 2** der Beschlussvorlage wiedergegeben.

#### zu 4.)

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt. (**Anlage A 2** Änderungsvorschläge der Verwaltung).

Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise und Erläuterungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan. Sie dienen zur Klarstellung und zum besseren Verständnis.

#### **zu 5.) und 6.)**

Der Bebauungsplan Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

#### zu 7.)

Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2011 „Gemischte Baufläche nördlich der Nahariyastraße“) ist zur Kenntnis zu nehmen. (**Anlage C**)

### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

#### 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.

Informationen zur Anpassung des Flächennutzungsplanes sind in der Beschlussvorlage (**Anlage Teil C**) dargestellt.

#### Planungsziel

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 dem nördlich geplanten bis zu 19 Vollgeschosse umfassenden „Tower“ sollen Wohnnutzungen oberhalb des 7. Obergeschosses in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden.



## Planungskonzept

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.

Die Einrichtungen der Post sind aufgrund der geänderten Unternehmensstruktur nicht mehr den Einrichtungen des Gemeinbedarfes zuzurechnen. Teile des Objektes werden zudem bereits heute fremdgenutzt.

Der heutige Eigentümer der Brachflächen beabsichtigt, das Gelände in mehreren Abschnitten zu entwickeln.

Insgesamt kann das Plangebiet in drei Bereiche eingeteilt werden, die sich hinsichtlich der geplanten Nutzung und Architektur voneinander unterscheiden.

Im **Süden des Plangebietes** soll das Bestandsgebäude der Post planungsrechtlich gesichert werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses geschaffen werden. Das Parkhaus soll entlang der Bahngleise in mehrgeschossiger Bauweise mit einer Gesamtkapazität von ca. 450 Stellplätzen errichtet werden.

Sowohl im EG-Bereich wie auch im Obergeschoss soll das Parkhaus gut durch sekundäre Nutzungen ergänzt werden (z. B. Autovermietung, etc.).

Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie der topographischen Situation soll das geplante Parkhaus eine Mindestgebäudehöhe von 136,5 m ü.NN. und eine maximale Gebäudehöhe von 140,5 m ü.NN. aufweisen (ca. 18 bis 22 m in Anbetracht der vorhandenen Topographie). Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu verstehen.

Diese Mindest- und Maximalgebäudehöhen orientieren sich am baulichen Umgebungsbereich: Für den Bereich Stadthalle, Hotel und Erweiterungsbau werden gemäß dem B-Plan-Entwurf (Nr. III/3/47.04) für die Gebäudehöhe der Stadthalle maximal 25 m und dessen Parkhaus 18,0 m, für das Hotel maximal 20,0 und für dessen Erweiterungsbau maximal 23,3 m festgesetzt.

Im Bereich des vorhandenen Postgebäudes sind maximale Gebäudehöhen von 140,5 m ü. NN mit mindestens 5 bis maximal 6 Geschossen entlang der Herforder Straße bzw. im Innenbereich maximal 6 Geschosse als Höchstmaß zulässig. Hier orientieren sich die geplanten Höhen eventuell neu entstehender Büro- und Dienstleistungsgebäude am Bestandsgebäude der Post (5-6-geschossig) sowie an der Stadthalle und der teilweise bis zu 6-geschossigen Straßenrandbebauung entlang der Herforder Straße.

Der **zweite Bereich** umfasst den mittleren Teil des Plangebietes. Hier sollen in mehreren Abschnitten Büro- / Dienstleistungsgebäude errichtet werden, die in den Erdgeschossbereichen entlang der Herforder Straße durch Bistro-/Gastronomienutzungen oder auch durch Annex-Nutzung zu den Dienstleistungsbereichen ergänzt werden.

Hier sind maximale Gebäudehöhen von 143,0 m ü. NN mit 4 bis zu 6 Geschossen zulässig.

Ein **dritter Bereich** umfasst die Spitze des Areals, auf dem ein bis zu 19 Stockwerke umfassendes Hochhaus errichtet werden soll. Hier fällt das Gelände in Bezug auf das restliche Plangebiet um ca. 2 bis 5 m ab.

Durch die Lage dieses bis zu ca. 75 m hohen „Leuchtturmprojektes“ im Kurvenbereich der Herforder Straße wird das Objekt sowohl aus Richtung der Innenstadt als auch für den stadteinwärts fahrenden Verkehr deutlich sichtbar sein und somit einen städtebaulichen Akzent für das Quartier und den gesamten innerstädtischen Bereich setzen. Insgesamt wird das Gebäude mindestens 6 bis maximal 19 Geschosse aufweisen. In den oberen Geschossen – oberhalb des 7. Geschosses – sollen Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Die Ausweisung eines Kerngebietes ist hier aufgrund der geplanten vielfältigen innerstädtischen Nutzungsstruktur sinnvoll. Die für das Gebiet gewünschten und mit einzuplanenden Nutzungsarten entsprechen den Eigenarten eines Kerngebietes.

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 kleinteilige Einzelhandel soll - ohne Sortimentsbeschränkung

- in den Erdgeschosszonen zulässig sein, da dieser Bereich mit den Nutzungen östlich der Herforder Straße korrespondiert.

Diese geplante urbane Nutzungsstruktur soll auch fußläufig erreichbar sein. Dazu soll eine Fußwegeverbindung vom Bahnhof, durch bzw. entlang des geplanten Parkhauses, in Richtung Norden in das neue Quartier geschaffen werden.

Aufgrund der Priorisierung der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und des Handels werden bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten – gewerbliche Betriebe die einen sexuellen Charakter haben- über eine Feinsteuerung im Zuge einer Ausschlussplanung im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen können sich gem. § 15 Abs. 1 BauNVO nicht verträglich in das Zielkonzept für die Neuordnung des Bahnhofumfeldes integrieren. Durch den Ausschluss soll unerwünschten Trading-Down-Effekten entgegenwirkt werden.

Grundsätzlich wird im Plangebiet die Priorität auf die allgemein zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen gelegt. Dennoch soll Wohnen -unter Berücksichtigung der Belange von gesundem Wohnen und Arbeiten- in untergeordnetem Umfang -d.h. nur oberhalb des 7. Obergeschosses und damit nur im nördlichen Bereich (Tower)- planungsrechtlich ermöglicht werden.

Aus Gründen der Nutzungsmischung und dem Ziel, einer Verödung der Innenstädte nach Geschäftsschluss entgegen zu wirken, soll oberhalb des 7. Obergeschosses ein qualitativ hochwertiges Wohnen ermöglicht werden. Aufgrund der sehr guten Lagegunst, die sich aus den Vorteilen des zentralen und innerstädtischen sowie städtebaulich besonderen Leuchtturmprojektes ergeben, können hier hochwertige Penthouse-Wohnungen entstehen.

Da die Wohnnutzung nur in untergeordnetem Umfang als zulässig festgesetzt wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt.

Die zukünftige Bebauung soll zur Herforder Straße und Nahariyastraße eine dem Umgebungsbereich angemessene Raumkante bilden. Daher wird im Bebauungsplan entlang dieser Verkehrsachsen eine Mindest- und Maximalgeschossigkeit, eine geschlossenen Bauweise sowie entlang der Herforder Straße eine Baulinie festgesetzt. Ebenso wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe planungsrechtlich gesteuert.

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.

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, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Beigeordneter

Anlagen

## Anlagen:

### Anlage A 1

---

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10  
"Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum"**  
(Stand April 2011)

– Vorentwurf –

- **Nutzungs- und Gestaltungsplan** (Verkleinerung)  
Zeichenerklärung
  - **Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren**
- 

### Anlage A 2

---

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10  
"Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum"**  
(Stand Oktober 2013)

– Entwurf –

- **Nutzungs- und Gestaltungsplan** (Verkleinerung)  
Zeichenerklärung
  - **Auswertung der Offenlage**
  - **Änderungsvorschläge der Verwaltung**
- 

### Anlage B

---

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10  
"Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum"**  
(Stand März 2014)

– Satzung –

- **Übersichtsplan**
  - **Nutzungsplan** (Verkleinerung)
  - **Gestaltungsplan** (Verkleinerung)
  - **Angabe der Rechtsgrundlagen**
  - **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Zeichenerklärungen**
  - **Begründung**
- 

### Anlage C

---

**Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung**  
(beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2011 „Gemischte Baufläche nördlich der Nahariyastraße“)

