

BEZIRKSVERTRETUNG MITTE

Auszug
aus der nichtunterzeichneten Niederschrift
der Sitzung vom 18.02.2016

Zu Punkt 12
(öffentlich)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes 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 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Entwurfsbeschluss

Beratungsgrundlage:

Drucksache: 2687/2014-2020

Herr Ellermann weist darauf hin, dass es im Entwurfsbeschluss gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Änderungen gebe. Zum einen werde vorgeschlagen, den Gebietscharakter von MK (Kerngebiet) in MI (Mischgebiet) zu ändern. Durch diese Änderung würde dem Investor ein größerer Handlungsspielraum insbesondere hinsichtlich einer Wohnnutzung des Hochhauses eingeräumt, da das Wohnen in einem Kerngebiet in Teilen ausgeschlossen sei. Des Weiteren sei nunmehr an der Herforder Straße zwischen der Alten Post und dem ersten Bestandsgebäude ein Baufenster geplant.

Herr Meichsner wünscht nähere Erläuterungen zur Höhenentwicklung der an das Baudenkmal angrenzenden Objekte. In diesem Zusammenhang sollte bauleitplanerisch sichergestellt werden, dass durch technische Aufbauten im Nachhinein keine wesentlichen Erhöhungen erfolgten, so dass auf das denkmalsgeschützte Objekt Rücksicht genommen werde. Des Weiteren stelle sich ihm die Frage, wie mit der kleinen Restfläche des Philipp-Reis-Platzes, die im städtischen Eigentum verbleibe, umgegangen werden solle. Der Platz, der ursprünglich im Gesamtkonzept zum Wochenmarkt am Kesselbrink Berücksichtigung hätte finden sollen, sei zu einem späteren Zeitpunkt aus diesem Konzept herausgenommen worden. Er sehe es mit einer gewissen Skepsis, dass entsprechend der Bauleitplanung noch eine kleine öffentliche Restfläche verbleibe, da es aus seiner Sicht sinnvoller wäre, wenn das Hausrecht auf der Gesamtfläche ausgeübt werden könnte. Aus diesem Grunde würde seine Fraktion eine gesamthändige private Gestaltung begrüßen. Im Übrigen sei der Gesamtbereich auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten von nicht unerheblicher Bedeutung, da es dort neben dem Wanderfalken, der bei den Stadtwerken brüte, auch den Turmfalken gebe, der auf dem Hochhaus brüte. Die in der Vorlage enthaltene Aussage, es sollten rechtzeitig im Vorfeld geeignete Ersatzhabitate für die Turmfalken geschaffen werden, sei ihm aufgrund der Überschneidung der Jagdgebiete zu unbestimmt. Von daher spreche er sich dafür aus, die auf dem Hochhaus befindliche Nistmöglichkeit zu erhalten.

Zu Frage der Höhenentwicklung erläutert Herr Meyer, dass sich diese

Festsetzungen gegenüber dem aus dem Aufstellungsbeschluss bekannten Plan nicht verändert hätten. Die Höhenfestsetzungen seien über Normalhöhennull (NHN) getroffen worden, was eine gängige und rechtssichere Festsetzung sei. Die Grundlage des Bebauungsplanes sei durch einen öffentlich bestellten Vermesser erstellt worden, der die Geländehöhen über NHN aufgenommen habe. Auf diese Bezugspunkte seien die zulässigen und erforderlichen Trauf- und maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert worden. Im Entwurfsbeschluss seien die Höhen überwiegend zwingend festgesetzt, so dass diese Höhen auch eingehalten werden müssten. Zur Höhenüberschreitung sei festgesetzt worden, dass auf max. 20 % der Fläche der darunterliegenden Dachfläche in Teilen Höhenüberschreitungen bis max. 3,50 m über die festgesetzte Höhe stattfinden könnten. Hierbei handele es sich beispielsweise um Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc. Das Vorkommen des Turmfalkens als planungsrelevante Art sei im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gutachterlich untersucht worden. Da es momentan im Bebauungsplan um eine reine Bestandssicherung gehe, würden keine Ausgleichsmaßnahmen für die artenschutzrechtlichen Belange ausgelöst, so dass die Situation somit gesichert sei. Sollten zukünftig Änderungen auf dem Gebäude bzw. an den Antennenanlagen vorgenommen werden, sei hierfür ein Bauantrag notwendig, in dessen Prüfung dann auch das Umweltamt einbezogen werde.

Zum Philipp-Reis-Platz merkt Herr Ellermann an, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes exakt dem Eigentumsbereich des Investors entspreche. Die nicht im Gebiet des Bebauungsplanes liegende Fläche sei im städtischen Besitz und - gemeinsam mit der Friedrich-Ebert-Straße und der Kavalleriestraße als ein Flurstück - als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Sollte möglicherweise eine Veräußerung oder Überlassung der Fläche beschlossen werden, müsste diese entsprechend herausparzelliert und entwidmet werden. Da es sich hierbei jedoch um ein Parallelverfahren handele, sollte die Frage aus seiner Sicht nicht mit dem Entwurfsbeschluss verknüpft werden.

Herr Ridder-Wilkens begrüßt den Entwurfsbeschluss, durch den der über lange Zeit in dem Quartier zu beobachtende Stillstand beendet werde. Aus Sicht seiner Fraktion sei es in Anbetracht der defizitären Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt wichtig und richtig, im Hochhaus Wohnungen einzurichten. In diesem Kontext sollte der Investor gebeten werden, in dem Objekt - entsprechend des Ratsbeschlusses zu Geschosswohnungsbau - 25 % der Wohnungen als Sozialwohnungen einzurichten. Den von der CDU angeregten Verkauf der städtischen Fläche sehe seine Fraktion kritisch.

Herr Meichsner begründet nochmals seinen Vorschlag und betont in diesem Zusammenhang, dass auch der Umgang mit der Skulptur „Sonile“ geklärt werden müsse. Im Übrigen bitte er um nähere Erläuterungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Insbesondere stelle sich ihm die Frage, ob aus dem am Gebäude noch vorhandenen Telekom-T ein Rechtsanspruch abgeleitet werden könne.

Unter Verweis auf die zur Zulässigkeit von Werbeanlagen enthaltenen allgemeinen Festsetzungen im Bebauungsplan betont Herr Meyer, dass Ausleger bis zu einer Größe von 0,7 x 0,7 m unterhalb der Unterkante des Fensters des 2. Obergeschosses zulässig seien. Herr Ellermann er-

gänzt in diesem Zusammenhang, dass es sich bei den inzwischen des Öfteren verwendeten Leuchtbändern an Fassaden oder Gebäudekanten nicht um Werbeanlagen handele. Im Übrigen gehe er davon aus, dass das Telekom-T bei einer neuen Nutzung entfernt werde.

Zur Frage des Philipp-Reis-Platz schlägt Herr Gutwald folgende Formulierung vor:

Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt zu prüfen, ob die städtische Restfläche des Philipp-Reis-Platzes durch den Investor gesamthändig mit bewirtschaftet werden kann.

B e s c h l u s s:

1. **Der Bebauungsplan 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 mit der Begründung als Entwurf beschlossen.**
2. **Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ ist gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.**
3. **Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.**
4. **Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.**
5. **Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt zu prüfen, ob die städtische Restfläche des Philipp-Reis-Platzes durch den Investor gesamthändig mit bewirtschaftet werden kann.**

- einstimmig beschlossen -

-.-.-

004 Büro des Rates, 24.02.2016, 51-6588

An

600.4

zur Kenntnis und ggf. weiteren Veranlassung.
i. A.

Kricke