

Inhaltsverzeichnis

1. Angabe der Rechtsgrundlagen	2
2. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziel	2
3. Lage im Stadtgebiet, örtliche Gegebenheiten und Bestand	3
4. Räumlicher Geltungsbereich	4
5. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	4
6. Überörtliche Planungen	5
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
8.1 Art der baulichen Nutzung	
8.2 Maß der baulichen Nutzung	
8.3 Gestalterische Festsetzungen	
8.4 Grünordnerische Festsetzungen	
9. Planungsgrundsätze und Abwägung	8
9.1 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	
9.2 Belange des gesunden Wohnens und Arbeitens und der Wirtschaft	
9.3 Belange des Gemeinbedarfs	
9.4 Belange der sozialen Infrastruktur, Freizeit und Erholung	
9.5 Belange des Ortsbildes sowie des Denkmalschutzes	
9.6 Belange des Verkehrs	
9.7 Belange der Ver- und Entsorgung	
9.8 Belange der Umwelt	
9.9 Belange der verbrauchernahen Versorgung	
10. Durchführung	12
10.1 Bodenordnung und Grundbesitzverhältnisse	
10.2 Kosten	

1. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziel

Im Februar 2001 wurde die Nutzung des Hallenbades am Kesselbrink aufgegeben und das Gebäude in der Folge abgerissen. Die Fläche liegt seither brach.

Mit dem nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/48.01 „Am Kesselbrink“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des ehemaligen Hallenbadgrundstückes am Kesselbrink geschaffen werden. Die Neuaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes sind die in den Sanierungszielen formulierten genannten Eckdaten (siehe Punkt 5 der Begründung), die im Zuge der Konkretisierung der Planung fortentwickelt wurden.

3. Lage im Stadtgebiet, örtliche Gegebenheiten und Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte, östlich des Kesselbrinks. Im Norden wird es die Werner-Bock-Straße, im Osten durch das Grundstück der Agentur für Arbeit und den Grünzug am Wiesenbad, im Süden durch die Straße „Am Hallenbad“ und im Westen durch die August-Bebel-Straße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,82 ha.

Zwischen der Werner-Bock-Straße und dem Grundstück des ehemaligen Kesselbrink-Hallenbades befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Anbindung an die weiteren Grünverbindungen des Ravensberger-Parks.

Nördlich des Plangebietes, an Werner-Bock-Straße, befinden sich Gebäude die überwiegend Wohnnutzungen aufweisen. In den Erdgeschossen sind z. T. auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Dieser nördliche Bereich ist aufgrund der Vorprägung als Mischgebiet einzustufen. Östlich an das Plangebiet grenzt das Grundstück der Agentur für Arbeit. Südlich entlang der Straße Am Hallenbad befindet sich das Polizeihochhaus, daran anschließend Wohnhäuser, sowie eine Kindertagesstätte. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/48.00 als Kerngebiet festgesetzt. In Richtung Westen über die August-Bebel-Straße hinweg befindet sich der Kesselbrink mit Parkplatz und Tiefgarage.

Die Wohnhäuser mit den teilweise gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen nördlich der Werner-Bock-Straße weisen 3 bis 4 Vollgeschosse auf. Das Gebäude der Agentur für Arbeit weist in der Höhe gestaffelte Gebäudeteile mit 1 bis 7 Geschossen auf. Der Gebäudeflügel in Richtung des Plangebietes weist 6 Geschosse auf. Das Polizeigebäude südlich an der Straße Am Hallenbad hat 9 Vollgeschosse. Die weiteren Wohngebäude südlich entlang der Straße Am Hallenbad sind überwiegend 3-geschossig.

Der westlich angrenzende Kesselbrink wird überwiegend als öffentlicher Parkplatz (z.T. Busparkplatz) und an Samstagen für den Wochenmarkt genutzt. Die Überdachungen der Zugänge zu der darunterliegenden Tiefgarage wurden im letzten Jahr neu gestaltet. Des weiteren befindet sich auf dem Kesselbrink an der August-Bebel-Straße auf Höhe des Polizeigebäudes eine Anlage für Skater. Weiter im Südwesten des Platzes Kesselbrink befinden sich zudem Pavillons in eingeschossiger Bauweise und mit Flachdächern. In den Pavillons sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen vorhanden.

Die Wohngebäude nördlich der Werner-Bock-Straße und südlich der Straße am Hallenbad sind relativ eng stehende Einzelhäuser mit sog. Traufgassen. Diese unterschreiten die nach heutiger Bauordnung geforderten Grenzabstände.

Die Gebäude der Polizei und der Agentur für Arbeit sind als Solitäre zu betrachten, wobei das Polizeigebäude jedoch aufgrund der geraden Gebäudefront und der Stellung in der Häuserflucht entlang der August-Bebel-Straße einen Bestandteil der Raumkante des Platzes Kesselbrink bildet.

Die Wohngebäude nördlich der Werner-Bock-Straße und südlich der Straße Am Hallenbad stehen jeweils in einer Flucht entlang der Straßenbegrenzungslinien. Sie haben geneigte Dächer und sind z. T. trauf- und z. T. giebelständig. Die Gebäude von Polizei und Agentur für Arbeit weisen Flachdächer auf.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.01 „Am Kesselbrink“ wird wie folgt begrenzt;

im Norden	durch die Südgrenze der Werner-Bock Straße,
im Osten	durch die Westgrenzen des Grundstückes der Agentur für Arbeit,
im Süden	durch die Südgrenze der Straße Am Hallenbad,
Im Westen	durch die Ostgrenze der August-Bebel-Straße

Das Plangebiet befindet sich in Flur 73 der Gemarkung Bielefeld.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.01 „Am Kesselbrink“ ist im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

5. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.00 „Arbeitsamt“, der im Jahr 1985 rechtskräftig wurde. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes wurde im Jahr 1993 geändert. Diese 1. Änderung betraf seinerzeit die Stellplatzsituation für die Einsatzfahrzeuge der Polizei.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des ehemaligen Hallenbadgrundstücks eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Hallenbad“ fest. Das Baufenster für die Errichtung des Hallenbades befindet sich, von der August-Bebel-Straße gesehen, im hinteren Grundstücksbereich. Zur August-Bebel-Straße hin bestand eine ca. 35,0 m tiefe Freifläche als Eingangssituation zum Hallenbad. Festgesetzt war zudem eine maximal III-geschossige Bauweise, eine maximale Höhe von 125 m üNN für die Oberkante des Daches und ein Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5°. Eine Grund- oder Geschossflächenzahl wurde für das Gemeinbedarfsgrundstück nicht festgesetzt.

Der Bereich südlich der Straße Am Hallenbad ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Auf dem Grundstück der Polizei ist entlang der Straße Am Hallenbad ein 3-geschossiger Anbau mit Flachdach in geschlossener Bauweise zulässig. Für die Wohngrundstücke im weiteren Verlauf der Straße sind ebenfalls 3-geschossige Gebäude plus Dachgeschoss in geschlossener Bauweise zulässig. Hier sind jedoch Dächer mit Neigungen von 42-48° auszuführen. Die Baugrenze verläuft unmittelbar entlang der Straßenbegrenzungslinie, so dass Vorgärten hier nicht zwingend anzulegen sind.

Sanierungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Ravensberger Spinnerei / Webereiviertel und Umgebung – östliche Innenstadt“, das 1989 förmlich festgelegt wurde. Im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen ist dieser Bereich ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit Erhalt des Kesselbrinkbades und Sicherung der vorhandenen Grünflächen und Fußwegeverbindungen dargestellt. Nach Aufgabe der Hallenbadnutzung sind für die weitere bauliche Entwicklung des Grundstückes der Bielefelder Bäder- und Freizeiteinrichtungen GmbH & Co Betriebs KG (BBF) die Sanierungsziele mit den Beschlüssen der BV Mitte vom 19.10.2000 und des UStA vom 24.10.2000 entsprechend geändert worden. Diese Beschlusslage wurde durch die politischen Gremien 2002 nochmals bestätigt. Die geänderten Sanierungsziele sind gemäß § 144 BauGB bei den Genehmigungen von Vorhaben zu berücksichtigen (eigenständiger sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt). Eine weitere Änderung der Sanierungsziele ist für die beabsichtigte Planung nicht erforderlich. Die Sanierungsziele werden vielmehr durch die Neuaufstellung des B-Planes „Am Kesselbrink“ mit den nachfolgend dargestellten Festsetzungen konkretisiert.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat am 24.10.2000, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 19.10.2000, die Änderung des bisherigen Sanierungszieles für das Grundstück (Erhalt des Bades am Standort Kesselbrink) beschlossen (Vorlage-Drucksach.-Nr. 2126). Die neuen Ziele der Sanierung wurden aus folgenden Eckdaten formuliert:

- Aufnahme der Baufluchten des Polizeipräsidiums entlang der August-Bebel-Straße und des benachbarten Gebäudeflügels des Arbeitsamtes entlang der Werner-Bock-Straße;
- Planung eines weiteren Gebäuderiegels als straßenbegleitende Bebauung an der Straße Am Hallenbad;
- Erhalt des Grünzuges sowie der Wegeverbindung Richtung Ravensberger Park;
- Einfügen in die vorhandene Struktur hinsichtlich der Gebäudehöhe an der August-Bebel-Straße; Berücksichtigung der prägenden Gebäudehöhen im näheren Umfeld: einerseits die vorherrschende Höhe von ca. 6 Geschossen, andererseits die Höhe des benachbarten Polizeipräsidiums von 9 Geschossen;
- gute Eignung für Nutzungen aus dem Bereich Dienstleistungen / Büros;
- aufgrund seiner Lage ist an diesem Standort; neben diesem Nutzungsschwerpunkt auch Wohnen denkbar, jedoch im Gebäudeteil an der August-Bebel-Straße nur in den Obergeschossen;
- Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie großflächiger Einzelhandelsnutzungen;

Zudem hat der Beirat für Stadtgestaltung empfohlen, die Eckdaten dahingehend zu ändern, dass die Erschließung der Tiefgarage über die Straße Am Hallenbad geführt werden soll, da ansonsten der Grünstreifen an der Werner-Bock-Straße empfindlich durchschnitten werden würde.

6. Überörtliche Planungen

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept (RSK) ist die Fläche des Plangebietes für zentrale Nutzung und teilweise für Grünnutzung vorgesehen.

Auf der August-Bebel-Straße ist nördlich und westlich entlang des Plangebietes eine alternative Trassenführung der Stadtbahnlinie vorgesehen, die über die August-Bebel-Straße und die Werner-Bock-Straße nach Heepen geführt werden soll.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt in seiner wirksamen Fassung den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung „Hallenbad“ dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a II Nr.2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung soll hier die Darstellung einer Gemischten Baufläche sein.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Auf Grundlage der bisherigen Beratungen in den politischen Gremien hat das Bauamt einen Entwurf für einen Nutzungsplan erarbeitet, welcher dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist. Dieser Entwurf überträgt im Wesentlichen die bisherigen Beschlüsse (insbesondere zu den konkretisierenden Sanierungszielen) in entsprechende Festsetzungen.

8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt und in ein MI 1 und ein MI 2 untergliedert. Im MI 1, entlang der August-Bebel-Straße, werden im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen zugelassen. Das Wohnen wird hier ausgeschlossen, da dieser Bereich durch den Verkehr auf den umgebenden Straßen und die Nutzungen auf dem Kesselbrink erheblich durch Lärm vorbelastet ist. Der zurückliegende Bereich entlang der Straße Am Hallenbad kann somit zum Teil gegen Schallquellen abschirmt werden. Dieser Bereich wird als MI 2 festgesetzt, in dem auch das Wohnen zulässig ist.

Um eine qualitätvolle citynahe Nutzung am Kesselbrink sowie eine ausgewogene Nutzerstruktur zu sichern, werden in den Festsetzungen einige der ansonsten nach der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich aus städtebaulicher Sicht störend auswirken könnten.

Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Hiermit sollen introvertierte Nutzungen wie stationäre Pflegeeinrichtungen ausgeschlossen werden, während andere unproblematische Nutzungen dann – über den Weg der Ausnahme – zugelassen werden können. Anlagen mit Sexdarbietungen fallen unter die Nutzungsart Vergnügungsstätten, welche ebenfalls ausgeschlossen werden sollen. Sexshops, als Untergruppe von Einzelhandel, werden ausgeschlossen, u. a. da der Bereich um das Plangebiet stark durch Kinder und Jugendliche frequentiert ist. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten generell unzulässig (vgl. gemäß § 11 (3)) BauNVO. Somit wird durch die Ausweisung des Bereiches als Mischgebiet auch die Innenstadt in seiner Funktion als Einkaufsstandort nicht beeinträchtigt.

8.1.1 Öffentliche Grünfläche

Durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünfläche kann die planerische Option für eine Grünwegeverbindung vom alten Friedhof über den Kesselbrink, Ravensberger Park, Carl-Severing-Schulen zum potentiellen grünen Band der ehem. Trasse der B 66n gewahrt werden.

8.1.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zur Freihaltung einer optionalen Streckenführung der Stadtbahn nach Heepen soll parallel zur August-Bebel-Straße und zur Werner-Bock-Straße in einer Tiefe von ca. 9,00 m eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Hierdurch soll nur eine entsprechende Streckenführung der Stadtbahn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes optional ermöglicht werden. Die tatsächliche planungsrechtliche Sicherung einer Stadtbahntrasse erfolgt erst im Rahmen eines dann erforderlichen Planfeststellungsverfahrens.

8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Städtebaulich ist das Grundstück und seine künftige straßenbegleitende Bebauung vorrangig vom Kesselbrink aus zu betrachten. Ein Neubau muss der Anforderung eines gestalterisch qualitätvollen Lückenschlusses als Bestandteil der Raumkante des Platzes Kesselbrink gerecht werden. Die künftige rückwärtige Bebauung des Grundstückes ist auf die weitere umgebende Bebauung abzustimmen und hiervon abzuleiten.

Um auf die unterschiedlichen, in der angrenzenden Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen baulich angemessen zu reagieren, wird entlang der August-Bebel-Straße eine mindestens 19,50 m hohe und maximal 26,00 m hohe Bebauung mit Flachdach festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird für die nördliche Teilfläche entlang des Grünzuges eine maximale Traufhöhe von max. 18,50 m und für die südliche Teilfläche entlang der Straße Am Hallenbad eine maximale Traufhöhe von 14,00 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet wird entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen bis zu 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO wird zugelassen. Zudem wird eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 (2) BauNVO im MI 1-Gebiet für die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen. Hierdurch soll in dieser zentralen Innenstadtlage das städtebauliche Ziel einer hohen Ausnutzbarkeit für die zulässigen Nutzungen ermöglicht werden, um auf dem Baugrundstück eine ausreichende Zahl an Stellplätzen in einer Tiefgarage unterbringen zu können. Aufgrund der Vorprägung der Umgebung mit einem kerngebietstypischen Maß der baulichen Nutzung ist der damit ermöglichte Versiegelungsgrad aus städtebaulicher Sicht zweckmäßig und vertretbar. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das MI-Gebiet nicht vorgegeben, da das Maß der Nutzung die Höhenbegrenzungen in Verbindung mit der festgesetzten GRZ hinreichend geregelt ist.

Um Gebäudelängen über 50 m der Gebäude zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Um für das innerstädtische Grundstück eine entsprechende bauliche städtebauliche Dichte zu ermöglichen, wird entsprechend § 9 (1) Nr. 2a BauGB der Faktor für die Abstandflächenermittlung nach § 6 BauO NRW in dem Mischgebiet analog eines Kerngebietes auf 0,5 H festgesetzt.

8.3 Baugestalterische Festsetzungen

Hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen, sowie der Einfriedungen und Werbeanlagen werden im Wesentlichen die im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/48.00 für das Kerngebiet getroffenen Festsetzungen übernommen. Hierdurch soll eine gestalterisch einheitliche Entwicklung des Bereiches gewährleistet werden. Gegenüber diesen Festsetzungen werden jedoch die nachfolgend aufgeführten Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Materialien und Farben

Neben verspiegeltem unbehandeltem Sichtbeton, Kunststoff und verspiegeltem Glas werden glänzende und reflektierende Fassadenmaterialien und Dacheindeckungen ausgeschlossen, um optische Beeinträchtigungen durch Spiegelungen und Blendwirkungen soweit wie möglich auszuschließen. Für untergeordnete Bauteile können diese jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Gestaltungsfestsetzung aus dem rechtskräftigem B-Plan Nr. III/3/48.00 zur feingliedrigen Fassadengestaltung durch vorgegebene Fensterformaten (Fensterachsmaß 1,80 m) wird nicht übernommen, da hierin eine übermäßig differenzierte Einschränkung der Fassadengestaltung gesehen wird.

In Bereichen, in denen Außenwände und sonstige Bauteile der Tiefgarage, z. B. gegenüber der Gebäudeflucht zur öffentlichen Grünfläche hin sichtbar hervortretende, wie beispielsweise Lichtschächte,

Sockel, etc., sind diese Außenflächen mit Sichtmauerwerk (z.B. Naturstein, Bruchstein) zu verblenden. Sichtbeton ist unzulässig. Hierdurch soll unter anderem gegenüber der öffentlichen Grünfläche eine qualitätvolle Gestaltung erreicht werden. Zudem wird Sichtmauerwerk im Allgemeinen und Natursteinverblendungen im Besonderen erfahrungsgemäß seltener mit Graffiti oder sonstigen Beschriftungen versehen.

Zur Absturzsicherung erforderliche Umwehungen sind in ihrer Erscheinung transparent (z. B. in Form von Gitterstäben) auszuführen, um optische Beeinträchtigungen durch weitere flächenhaft verwandte Materialien zu reduzieren.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie beispielsweise Einhausungen für Müllcontainer sollen in ihrer Gestaltung dem jeweiligen Hauptgebäude und der örtlichen Situation angepasst werden. Offene Stellplätze für Müllcontainer sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

Durch diese Festsetzungen sollen optische Beeinträchtigungen dieses von der Öffentlichkeit verhältnismäßig stark frequentierten Bereiches weitestgehend ausgeschlossen werden.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen werden nicht zugelassen, um hier optische Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Vorgaben zu Materialien werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Werbeanlagen

Die zulässige Länge von Werbeanlagen wird auf maximal 50 % der Fassadenlänge begrenzt. Die einzelne Werbeanlage darf 2,5 qm je Anlage flach auf den Fassadenflächen oder rechtwinklig zur Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Ausladung darf nicht mehr als 1,0 m betragen und nicht in den lichten Raum des Straßenquerschnitts hineinragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 3,0 m über dem Gehwegniveau, bzw. 4,5 m über dem Fahrbahnniveau liegen. Werbeanlagen über der Erdgeschossebene haben untereinander einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchteten Signalfarben der Verkehrsanlagen sind unzulässig, um optische Beeinträchtigungen und Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit zu vermeiden.

Zu den öffentlichen Grünflächen sind keine Werbeanlagen zulässig. Fahnenmasten und freistehende Pylone sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Wandmontierte und freistehende Werbeanlagen für Wechselwerbung sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

Sockel

Die zulässige Sockelhöhe wird gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Höhe von 0,5 m auf 1,20 m erhöht zugelassen. Hierdurch soll es ermöglicht werden, die direkte Einsichtnahme in die Wohn- und Büronutzungen durch Passanten auf öffentlichen Gehwegen auszuschließen.

Für die Tiefgarage wird in Angleichung an dieses Sockelmaß ebenfalls eine maximale Höhe von 1,20 m über dem natürlichen Geländeniveau zugelassen.

8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der im nördlichen Bereich befindliche, das Stadtbild gliedernde, belebende und prägende Grünzug mit Baumbestand soll durch die künftige überbaubare Fläche nicht tangiert werden und geschützt bleiben. Hierzu wird die entlang der Werner-Bock-Straße vorhandene öffentliche Grünfläche planungsrechtlich festgesetzt.

Zudem wurden nach einer Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2000 zunächst 5 Bäume als erhaltungswert eingestuft. Einer dieser im Vorentwurf des Bebauungsplanes dargestellten Bäume im Einmündungsbereich der Straße Am Hallenbad in die August-Bebel-Straße kann nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit dem Umweltamt ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan werden nun 4 Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Für den Fall, die im Nahbereich der nördlichen Baugrenze vorhanden Linde aufgrund der Auswirkungen von Baumaßnahmen abgängig werden sollte, ist eine Ersatzpflanzung in Form eines Großbaumes (Linde bzw. ein gleichwertiger Laubbaum in der Qualität Solitärbaum, mind. 4fach bis 5fach verpflanzt,

mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 30-40cm) in unmittelbarer Nähe erforderlich. Der Standort ist mit der Grünunterhaltung abzustimmen. Die Ersatzpflanzung ist vertraglich zu sichern.

Die ausnahmsweise zulässigen oberirdischen Pkw-Stellplätze für Besucher sind zum MI 2-Gebiet hin und zur öffentlichen Grünfläche durch Bepflanzung optisch abzuschirmen.

9. Planungsgrundsätze und Abwägung

9.1 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Es besteht eine anhaltende Nachfrage nach Gewerbeimmobilien und Wohnungen in zentraler Stadtlage. Städtebauliche Zielsetzung ist zudem eine innerstädtische Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen und die Stabilisierung der Bevölkerung in der Kernstadt. Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Innenstadtlage und der im Nahbereich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für die vorgesehenen Nutzungen besonders geeignet.

9.2 Belange des gesunden Wohnens und Arbeitens

Um in dem Quartier Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch störende Nutzungen zu vermeiden, werden die unter Punkt 8 aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen. Zur Vorbelastung des Plangebietes durch Schallimmissionen siehe unter Punkt 9.8.1 der Begründung, Belange der Umwelt.

9.3 Belange des Gemeinbedarfs

Die Nutzung des Kesselbrink-Hallenbades wurde im Jahr 2001 eingestellt. Die Fläche wird für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Hallenbad nicht mehr benötigt.

9.4 Belange der sozialen Infrastruktur, Freizeit und Erholung

Flächen und Anlagen für Freizeit und Erholung sind in Wohnortnähe vorhanden. Über die im Norden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche ist das Gebiet an den Grünzug zum Ravensberger Park angebunden. Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m ein Spielplatz zwischen der Werner-Bock-Straße und der Bleichstraße, der vom Plangebiet aus fußläufig gut erreichbar ist. Hinsichtlich der erforderlichen Spielflächen für Kleinkinder ist die Satzung der Stadt Bielefeld über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen zu beachten. In Richtung Osten, hinter der Agentur für Arbeit befindet sich das Freibad Wiesenbad. Auf dem Kesselbrink befindet sich eine Anlage für Skater. Kindergärten bzw. Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind vorhanden. Kulturelle, soziale und religiöse Einrichtungen, Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung und sonstige öffentliche Einrichtungen aller Art sind ebenfalls vorhanden.

9.5 Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes

Die den Kesselbrink umgebenden Gebäude weisen zum Teil sehr uneinheitliche Höhen auf. An der August-Bebel-Straße befindet sich im Bereich des Kesselbrinks das 9-geschossige Polizeigebäude. Der Gebäudekomplex der Agentur für Arbeit an der Werner-Bock-Straße ist gestaffelt von einem bis zu sieben Geschossen. Die Gebäude südlich der Straße Am Hallenbad sind überwiegend 3-geschossig und weisen zum Teil relativ große Geschosshöhen und Sockel auf. Durch die für das Vordergebäude vorgesehenen Mindest- und Maximaltraufhöhen, bzw. durch die für die zurückliegenden Wohngebäude festgesetzten Maximaltraufhöhen wird auf die vorhandenen, stark unterschiedlichen Gebäudehöhen, reagiert.

Entlang der August-Bebel-Straße nimmt die im Bebauungsplan festgesetzte vordere Baugrenze die Baufluchten von Polizeigebäude und der weiteren Gebäude entlang der Straße in Richtung Norden auf.

Etwa 50 % der Gebäude, die den Kesselbrink umgeben, sind mit Flachdächern ausgeführt, die weiteren 50 % mit geneigten Dächern versehen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Dachform und weitere gestalterische Festsetzungen sollen die Belange des Stadtbildes gewahrt werden.

Der durch die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) sowie die darüber hinaus zulässigen Überschreitungen ermöglichte Versiegelungsgrad ist innerhalb der umgebenden kerngebietstypischen Grundstücksausnutzungen aus städtebaulicher Sicht zweckmäßig und vertretbar.

Baudenkmäler, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, sind in im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

9.6 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Eine Grundstückszufahrt direkt von der August-Bebel-Straße ist aufgrund der Lage am Kreuzungsbereich aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich. Aufgrund der zu erwartenden Anzahl von Fahrzeugbewegungen würde dies zu Behinderungen in dem Bereich führen. Eine Erschließung durch den nördlichen Grünzug entlang der Werner-Bock-Straße kommt ebenfalls nicht in Betracht, da dieser nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden soll.

Die verkehrliche Erschließung soll deshalb über die Straße Am Hallenbad erfolgen. In einem ausreichenden Abstand zum Einmündungsbereich in die August-Bebel-Straße soll die Haupteinfahrt zur Tiefgarage möglichst weit im hinteren Bereich der Straße am Hallenbad angeordnet werden. Dies ist auch im Hinblick auf Einsätze von Polizeifahrzeugen erforderlich, deren Ausfahrt im vorderen Bereich der Straße Am Hallenbad liegt und nicht durch angestauten Verkehr auf der Straße Am Hallenbad behindert werden soll. Für mögliche Rückstaus bei der Grundstückszufahrt ist deshalb eine angemessene Aufstelllänge auf der Straße Am Hallenbad selbst oder/und auf der Tiefgaragenzufahrt herzustellen. Die zulässigen Bereiche der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich an der August-Bebel-Straße bzw. an der Werner-Bock-Straße Haltestellen der Buslinien 24, 25, 26 und 27. Darüber hinaus befindet sich der Bahnhof, als zentraler Knotenpunkt für Linienbusse und Stadtbahn, in ca. 600 m Entfernung. Der Hauptbahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. einem Kilometer vom Plangebiet. Über die August-Bebel-Straße und einmündend in die Werner-Bock-Straße ist zudem eine optionale Trassenführung der Stadtbahnlinie nach Heepen vorgesehen. Im Bebauungsplan wird diese Option durch die Aufweitung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht. Nach erfolgter Wahl der Streckenführung kann die Stadtbahntrasse dann im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens planungsrechtlich gesichert werden.

Fußwegeverbindungen

Um die entlang der Zufahrt zur Tiefgarage der Agentur für Arbeit bestehende Fußwegeverbindung zwischen der Straße Am Hallenbad und dem nördlichen Bereich des öffentlichen Grünzuges weiterhin zu ermöglichen, wird für die entsprechende Teilfläche der zukünftigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Von der nördlichen Baugrenze des MI 2-Gebietes zu dem innerhalb des öffentlichen Grünzuges vorhandenen Weg wird ein Gehrecht zu Gunsten der Bewohner bzw. Eigentümer der neu entstehenden Wohnungen festgesetzt, um den Nutzern eine direkte fußläufige Anbindung an den Weg innerhalb des Grünzuges zu ermöglichen.

9.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann durch Anschluss an die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Leitungen erfolgen, ebenso die Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser.

9.8 Belange der Umwelt

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/48.01 dient der Wiedernutzbarmachung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB als ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Auf einen naturschutzfachlichen Ausgleich gem. § 1a BauGB kann verzichtet werden, da die innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung zu erwartenden Eingriffe auf Grundlage des z. Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/48.00 bereits zulässig waren.

9.8.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm auf den umgebenden Straßen vorbelastet. Über die Straße Am Hallenbad wird zudem die Tiefgarage der Agentur für Arbeit erschlossen, deren Zufahrtsrampe unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Südlich der Straße Am Hallenbad befindet sich die Zufahrt zu den Stellplätzen der Polizei, deren Fahrzeuge von hier aus teilweise mit eingeschalteten Sirenen starten. Vom Parkplatz Kesselbrink geht Parkplatzlärm aus. Des Weiteren wird dort eine Skateranlage betrieben. Zweimal pro Woche findet auf dem Kesselbrink Markt statt. Der Aufbau der Stände beginnt z. T. bereits in den frühen Morgenstunden. Auf dem Kesselbrink wird einmal jährlich die mehrtägige Sommerkirmes veranstaltet. In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich das Freibad Wiesenbad.

Die im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse öko-contol GmbH, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck (Elbe), durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass der Neubau des Bürohauses und der beiden Wohnheime an der vorgesehene Stelle vom Grundsatz her möglich ist, obwohl es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt.

Im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass durch die konstruktive Bauausführung die zu erreichenden Schallpegel innerhalb der Räumlichkeiten mit Schutzanspruch entsprechend der Werte der unten stehenden Tabelle gewährleistet werden.

Art der Nutzung	zu gewährleistender Innenschallpegel		mittlere Maximalpegel
	tags	nachts	
Innenpegel Schlafräume		30 - 35 dB(A)	40 – 45 dB(A)
Innenpegel Wohnräume*	35 - 40 dB(A)	35 - 40 dB(A)	45 – 50 dB(A)
Innenpegel Büroräume	35 - 40 dB(A)		45 – 55 dB(A)
Innenpegel Großraumbüros	40 - 50 dB(A)		50 – 60 dB (A)

Anhaltswerte für Innenschallpegel L_i nach VDI 2719 für MI-Gebiet

* Dienen Wohnräume nachts auch als Schlafräume, wie es bei Studentenwohnheimen üblicherweise der Fall ist, sollten die Anhaltswerte für Schlafräume (nachts) gewährleistet sein.

Um diese Innenschallpegel im Bürohaus wie auch in den Studentenwohnheimen zu gewährleisten, ist der Einsatz von Fenster- und Türelementen mit der **Schallschutzklasse 3** an den im Gutachten ermittelten Immissionsorten erforderlich. Damit ist es entsprechend der durchgeführten Modellrechnung möglich, die genannten Innenpegel zu erreichen, ohne weitergehende Anforderungen im Bebauungsplan festsetzen zu müssen. Moderne Schallschutzfenster weisen entsprechend den Vorschriften auch sehr gute Wärmedämmeigenschaften auf. Dementsprechend ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende schallgedämmte Lüftung ausgeführt wird.

9.8.2 Belange der Tier- und Pflanzenwelt

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren schützenswerten Pflanzen- oder Tierarten bekannt.

9.8.3 Belange des Bodenschutzes

Nach § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 1 Abs. 2 LBodSchG sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der

natürlichen Bodenfunktion zu treffen. Die Böden sind vor Erosion, vor Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 4 Abs. 2 LBodSchG im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Da das Grundstück bis zum Abriss des ehemaligen Hallenbades überwiegend versiegelt war, handelt es sich hier um die Wiedernutzung einer Baulandbrache. Das zu überplanende Grundstück befindet sich in zentraler Innenstadtlage. Der Standort ist wegen seiner Lage im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Mit der Ausweisung wird dem anhaltenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum Rechnung getragen. Die genannten städtebaulichen Gesichtspunkte rechtfertigen in der Abwägung den Belang des Erhaltes schutzwürdiger Böden zurückzustellen. Zum Schutz des Bodens sind die Normen DIN 18300 „Erdarbeiten“ und DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

9.8.4 Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

9.8.5 Kampfmittel

Die Fläche des Plangebietes ist als kampfmittelbelastet eingestuft. Vor Beginn von Erdarbeiten ist der Bereich deshalb vom Kampfmittelräumdienst auf Bombenblindgänger zu untersuchen.

9.8.6 Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt nicht in einem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

9.8.7 Luft und Klima

Durch das Vorhaben bedingte erhebliche negative Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9.9 Landschaft und Ortsbild

Der im nördlichen Bereich befindliche, das Stadtbild gliedernde, belebende und prägende Baumbestand soll durch die künftige überbaubare Fläche nicht tangiert werden und geschützt bleiben. Die angrenzenden Grünflächen stellen eine wichtige innerstädtische Grünverbindung dar, welche vom Kesselbrink bzw. von der Werner-Bock-Straße u.a. zur Bleichstraße führt und sich von dort im Ravensberger Park in verschiedene Richtungen fortsetzt. Da hier die planerische Option für eine Grünwegeverbindung vom alten Friedhof über den Kesselbrink, Ravensberger Park, Carl-Severing-Schulen zum grünen Band der ehem. Trasse der B 66n besteht, sollen durch entsprechende Festsetzungen die bestehenden öffentlichen Grünflächen gesichert werden und Beeinträchtigungen durch eine Neubebauung ausgeschlossen werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche des Geltungsbereiches war bereits ein beplanter Bereich und wurde vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes baulich genutzt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient somit der Wiedernutzbarmachung von Bauland im Innenbereich.

Das bestehende Planungsrecht trifft für die Gemeinbedarfsfläche keine Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ). Die durch das ehemalige Hallenbad und dessen Nebenanlagen versiegelte Fläche belief sich auf ca. 80 % der Grundstücksfläche. Aufgrund der zentralen Innenstadtlage und des südlich der Straße am Hallenbad ausgewiesenen Kerngebietes ist hier jedoch aus städtebaulicher Sicht eine GRZ von bis zu 1,0 vertretbar.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich.

9.10 Belange der verbrauchernahen Versorgung

Aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Im Bebauungsplan werden großflächige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, um vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.

10. Durchführung

10.1 Bodenordnung und Grundbesitzverhältnisse

Die für eine geordnete Erschließung und bauliche Nutzung notwendige Neuordnung von Grund und Boden soll auf Grundlage von An- und Verkauf erfolgen. Besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches werden voraussichtlich nicht erforderlich.

10.2 Kosten /Finanzielle Auswirkungen:

Die Entstehung von Kosten für die Stadt Bielefeld wird im weiteren Verfahren geklärt. Die Übernahme etwaiger anfallender Kosten soll im Rahmen eines städtebaulichen oder privatrechtlichen Vertrages mit dem zukünftigen Eigentümer geregelt werden.