

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Mitte

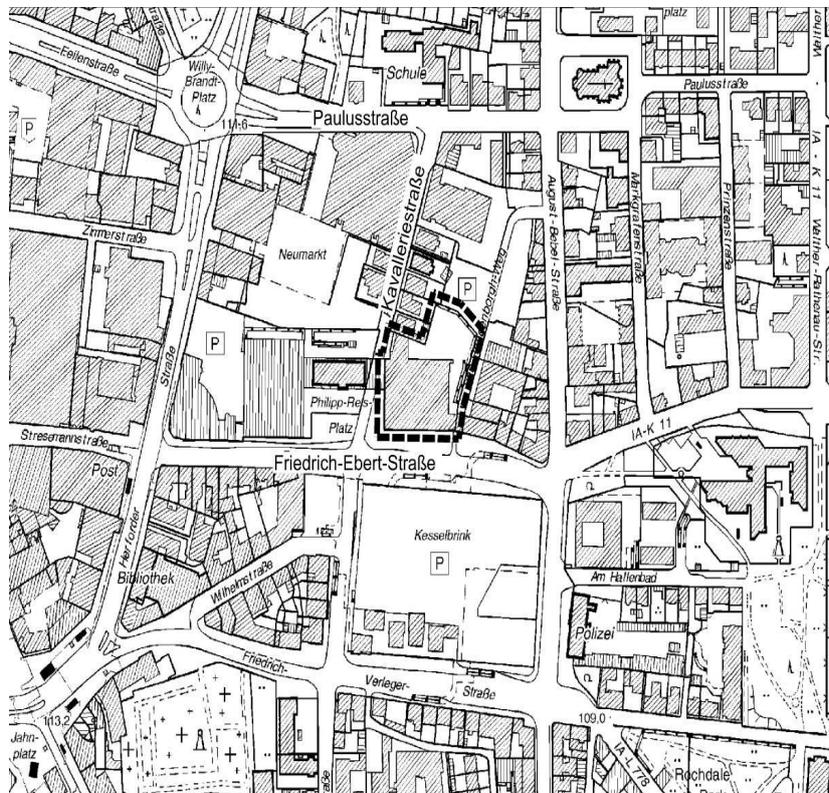
### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“

#### Teil B

#### Nutzungsplan und Gestaltungsplan Textliche Festsetzungen Begründung

#### **-Satzung-** (Stand Mai 2012)

Übersichtsplan

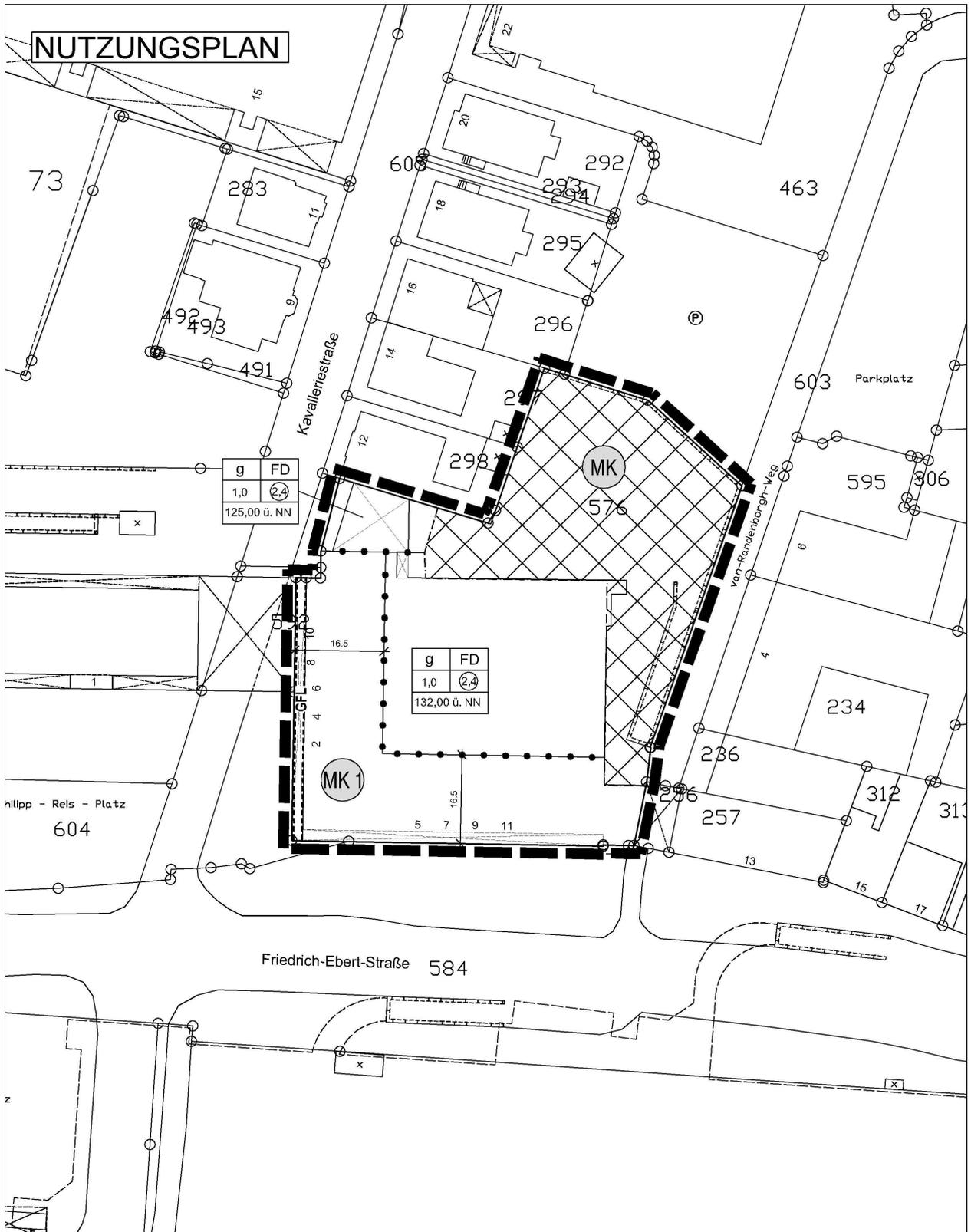


Bauamt 600.42

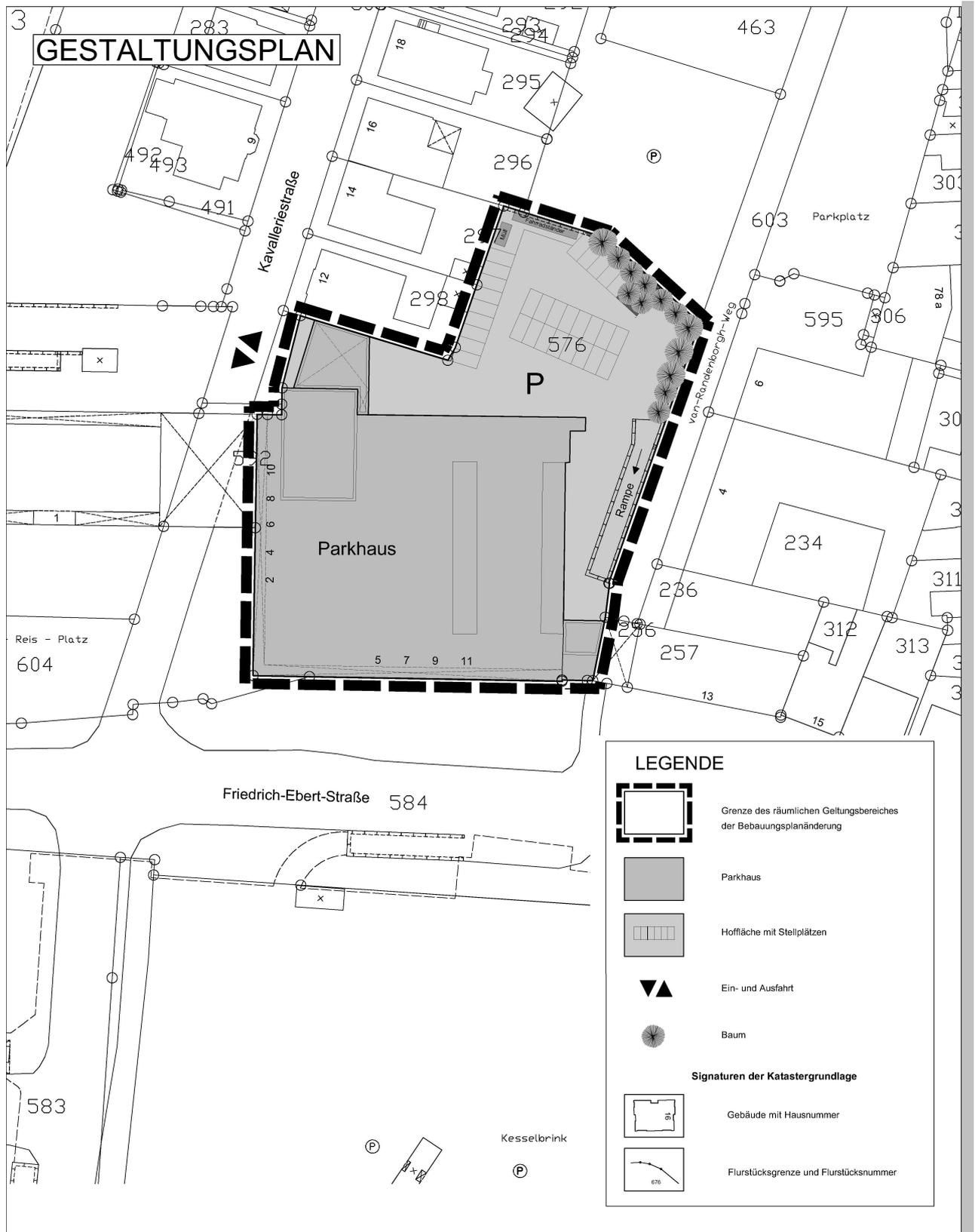
Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld



**1. Änderung**  
**Bebauungsplan -Satzung- Nutzungsplan (unmaßstäblich)**



**1. Änderung  
Bebauungsplan -Satzung-      Gestaltungsplan (unmaßstäblich)**



## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

§ 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 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).

### Anmerkung

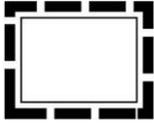
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen 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.

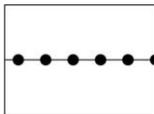
# Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

## 1. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
Bebauungsplanänderung  
gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb  
von Bau- und sonstigen Gebieten  
gemäß § 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergibt -

## 2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Kerngebiet  
gemäß § 7 BauNVO



Kerngebiet  
gemäß § 7 BauNVO

### 1.1 Im festgesetzten Kerngebiet MK sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig:

Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe sind nur in dem mit MK1 bezeichnetem Gebiet - straßenbegleitend zur Kavalleriestraße sowie zur Friedrich-Ebert-Straße orientiert - im Erdgeschoss (EG) zulässig.

(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.2)

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe  
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.2),

Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

- 1.2 Unzulässig im Kerngebiet sind gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 7 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

*allgemein zulässige Nutzungen:*

- Nr. 2 Unterarten von „Einzelhandelsbetriebe“ (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen), Vergnügungsstätten,
- Nr. 3 Unterarten von „Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“, wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Eroscenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).
- Nr. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Nr. 7 sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans,

*ausnahmsweise zulässige Nutzungen:*

- Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen,
- Nr. 2 Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO**

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

- 1,0** zulässige Grundflächenzahl, z.B. 1,0

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

- 2,4** zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 2,4

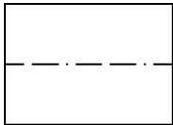
2.4 Höhe baulicher Anlagen  
gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH<sub>max</sub>. Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß 132,00 m ü.N.N. (z. B. 132,00 m ü.N.N.) überschreiten. 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.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen, Antennen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,5 m.

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**g** 3.2 geschlossene Bauweise



3.4 Baugrenze  
gemäß § 23 (3) BauNVO

**5. Fläche für Stellplätze**  
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Die Flächen für Stellplätze sind im regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m<sup>2</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen.

**6.**

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**



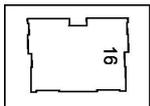
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH

**6. Sonstige Hinweise**

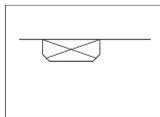
Kampfmittelüberprüfung

Ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

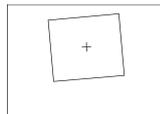
**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**



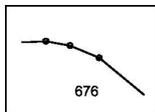
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



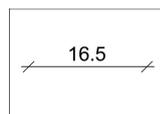
vorhandene Überdachung oder Balkon



vorhandene Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



vorhandene Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 16,5 m

**1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ -Satzung-**

**Begründung**

	<b>Seite</b>
<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	9
1. Allgemeines und Verfahren	10
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	11
Bestandsplan / Legende	12
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	14
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	15
4.1 Belange der Wirtschaft sowie der Zentrenstruktur	16
4.2 Belange des Verkehrs	19
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	19
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	19
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes	20
4.6 Belange des Umweltschutzes	20
4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Kompensationsmaßnahmen	21
4.8 Belange des Artenschutzes / Spezielle Artenschutzprüfung	22
5. Bodenordnung	22
6. Flächenbilanz	22
7. Kostenschätzung	22
8. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne	23

## Begründung

Zur **1. Änderung des Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“** für das Gebiet östlich der Kavalleriestraße und nördlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie westlich des van-Randenborgh-Weges (Flurstück 576, Flur 73, Gemarkung Bielefeld)

– **Stadtbezirk Mitte-**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

### 1. Allgemeines und Verfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ ist erforderlich, um die zulässige Art der baulichen Nutzung den heutigen Rahmenbedingungen anzupassen.

In dem seit dem 22.08.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.

Das bisher auf die Funktion „Gemeinbedarfseinrichtung Post“ ausgerichtete Nutzungsspektrum soll geändert werden, um hier künftig MK-typische Nutzungen zu ermöglichen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Da das innerstädtische Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Bereich liegt und die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.07.2011, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 07.07.2011, den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Nr. 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 15.08.2011 bis zum 13.09.2011 im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden. Der Entwurf zur 1. Änderung ist in der Beschlussvorlage dargestellt (Anlage A2).

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden daher keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen. Lediglich die Begründung wurde redaktionell angepasst.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2011, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 24.11.2011, den Entwurfsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 10.03.2012. Im Zeitraum vom 23.03.2012 bis zum 23.04.2012 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 06.03. bis zum 18.04.2012 statt.

Im Rahmen der Offenlage gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die lediglich von der Stadtwerke Bielefeld GmbH eingegangene Stellungnahme wurde in die Planung eingearbeitet. Demnach wurde entlang der westlichen Plangebietsgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld festgesetzt.

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen.

## **2. Örtliche Gegebenheiten des Änderungsbereiches**

Der ca. 5.336 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Stadtbezirk Mitte östlich der Kavalleriestraße und nördlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie westlich des van-Randenborgh-Weges.

Der Änderungsbereich liegt zwischen den beiden innerstädtischen Plätzen „Neumarkt“ im Nordwesten (westlich der Kavalleriestraße) und „Kesselbrink“ im Süden. Wobei der Platz „Kesselbrink“, der zurzeit zu einem hochwertigen Platz umgestaltet und aufgewertet wird, unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzt.

Westlich des Änderungsbereichs befinden sich ein 18-geschossiges Hochhaus sowie ein Technikgebäude der Deutschen Telekom AG.

Östlich entlang der Friedrich-Ebert-Straße grenzt eine 5 - 7 geschossige Straßenrandbebauung mit gemischten Nutzungen (Stoffmarkt, Friseur etc.) an.

Nördlich entlang der Kavalleriestraße grenzen mehrere 2 - 4-geschossige Einzelgebäude, die teils zu Wohnzwecken und teils von Dienstleistern und Freiberuflern genutzt werden. Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich weitere kleinere sowie einzelne großflächige Einzelhandelsnutzungen, private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Bürogebäude, im Blockinnenbereich auch gewerbliche Nutzungen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Umfeld des Plangebietes eine typisch innerstädtische Bebauung und eine kerngebietstypische Nutzungsmischung aufweist.

Der Bereich der 1. Änderung wird überwiegend baulich genutzt. Den größten Anteil nimmt das „Parkhaus am Hochhaus“ in der Friedrich-Ebert-Straße 5-11/ Kavalleriestraße ein. Dieses verfügt über ein Kellergeschoss, 5 Vollgeschosse sowie ein sechstes Obergeschoss bzw. das Flachdach.

Ein Brückengebäude über der Kavalleriestraße verbindet das „Telekom“ Hochhaus mit dem Parkhausgebäude (Anbindung Kantine, Stellplätze).

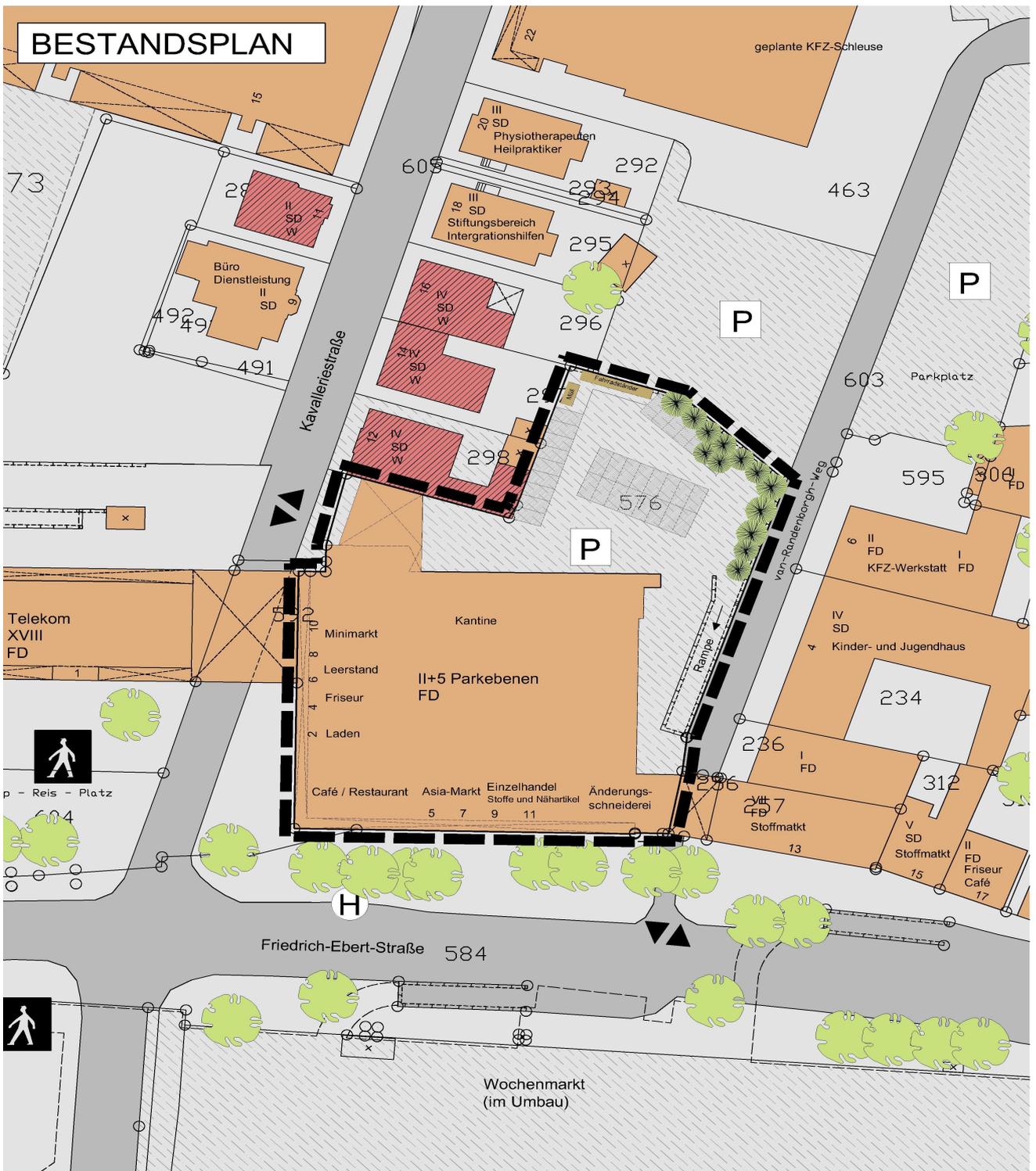
Das Gebäude wird -bis auf Teilflächen im Keller- und Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss- zum Parken genutzt.

Insgesamt sind im Parkhaus 553 Stellplätze vorhanden, zusätzlich befinden sich auf dem Hof hinter dem Parkhaus weitere 31 offene Stellplätze. Die Stellplätze werden zurzeit überwiegend von den Mitarbeitern der Deutschen Telekom AG sowie des vorhandenen Einzelhandels genutzt. Öffentlich nutzbare Stellplätze stehen jedoch auch in untergeordneter Anzahl zur Verfügung. Die Ein- und Ausfahrt sowohl zum Parkhaus, wie auch zu den auf dem rückwärtigen Grundstücksteil vorhandenen Freiflächen, die ebenfalls überwiegend als Parkplatz genutzt werden, befindet sich an der Kavalleriestraße. Zum van-Randenborgh-Weg bestehen keine Zufahrten, hierhin ist das Grundstück mit einer Mauer abgegrenzt.

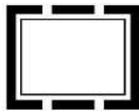


Auf Teilflächen im Erdgeschoss und Kellergeschoss (Lager etc.) bestehen extern vermietete Nutzungen. Derzeit werden im Erdgeschoss (kleinflächige) Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen betrieben (Kiosk, Friseur, Minimarkt, Restaurant, Asia-Markt, Änderungsschneiderei). Im ersten Obergeschoss wird ein Teilbereich innerhalb des Parkhauses als Kantine der Telekom AG betrieben. Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

**Bestandsplan** (Verkleinerung)



## Legende / Zeichenerklärung zum Bestandsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### Hauptnutzung



allgemeines Wohnen



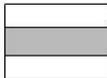
sonstige Nutzung

II

Geschossigkeit, z.B. II-geschossig

SD

Dachform, z.B. Satteldach



öffentliche Verkehrsfläche



Bushaltestelle



vorh. Stellplatzfläche



Tiefgarage



Zufahrt Tiefgarage



Fußgängerbereich



Ein- und Ausfahrt

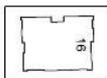


versiegelte Grundstücksfläche/Hof



vorhandener Baum (nicht eingemessen)

### Signaturen der Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

### **3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**

#### Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den zu betrachtenden Geltungsbereich der 1. Änderung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Für die im Änderungsbereich angestrebten Nutzungen ist die Festsetzung eines Kerngebietes beabsichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht 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 und der FNP dann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“, wie sie im überwiegenden Teil des Umfeldes dargestellt ist, ist auch im Geltungsbereich der 1. Änderung Ziel der Anpassung. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung nicht beeinträchtigt.

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

#### Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist der Änderungsbereich als Bereich für zentrale Nutzungen dargestellt.

#### Stadtumbau-West (INSEK)

*(gebietsbezogene, städtebauliche Entwicklungskonzepte „nördlicher Innenstadtrand“)*

Die Stadt Bielefeld hat im Rahmen des Förderprogramms „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“ erarbeitet. Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 23.09.2010 das ISEK „Nördlicher Innenstadtrand“ beschlossen und das Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt.

Der Änderungsbereich ist Teil des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand/Stadtbezirk Mitte“. Für den Bereich Kavalleriestraße/ August-Bebel-Straße, indem sich das Plangebiet befindet, wird im Zuge des INSEK eine Neuordnung bzw. eine Aufwertung angestrebt.

Dazu sollen unter anderem Nutzungskonzepte sowie städtebauliche Strukturen für den mindergenutzten Blockinnenbereich (van-Randenborgh-Weg) erarbeitet werden.

Die geplante 1. Änderung der baulichen Nutzung von Fläche für Gemeinbedarf „Post“ in Kerngebiet soll im Wesentlichen eine Nutzung des bestehenden Parkhauses für die Öffentlichkeit ermöglichen. Dies stimmt mit den Zielen des INSEK „nördlicher Innenstadtrand“ für den Änderungsbereich überein.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für den Stadtbezirk Mitte (West)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (Zentrum Typ A) grenzt westlich an den Änderungsbereich an. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt somit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

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.

### Bisherige planungsrechtliche Situation / B-Plan Nr. III/3/61.00

Der Geltungsbereich des seit dem 22.08.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 umfasst den Baublock zwischen Paulusstraße, August-Bebel-Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Kavalleriestraße.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 setzt für das seinerzeit im Bestand bereits vorhandene und von der Post genutzte Parkhaus im Planbereich der 1. Änderung (Flurstück 576, Flur 73) Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest.

Ausnahmsweise sind auf Teilflächen des Erdgeschosses an der Kavalleriestraße und der Friedrich-Ebert-Straße, wie in den Festsetzungen dargestellt, kleinräumige Kerngebietsnutzungen zulässig. Hierdurch sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Belebung des Straßenraum entlang der Kavalleriestraße und der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden und die vorhandene kleinteilige Geschäftsstruktur erhalten und gefördert werden.

Die angrenzenden Flächen sind im B-Plan überwiegend als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, wobei großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen sind. Diese sollten dem engeren Citybereich vorbehalten bleiben.

## **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Erfordernissen angemessene Nutzung der bisher an die Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ gebundenen Immobilien zu schaffen, die den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht wird. Eine für die Zukunft rechtssichere wirtschaftliche Nutzung der gebundenen Immobilien soll ermöglicht werden.

#### **4.1 Belange der Wirtschaft sowie der Zentrenstruktur**

Der seit 22.08.1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ sieht für den Änderungsbereich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Post“ vor. Die restlichen Bereiche sind als MK-Gebiet festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfestsetzung erfolgte seinerzeit, weil es sich bei der Deutschen Post bzw. der Deutschen Telekom, um Staatsunternehmen gehandelt hat.

Die Post als Gemeinbedarfseinrichtung ist nicht mehr Nutzer und auch nicht mehr Eigentümer der Immobilie. Hauptmieter der Liegenschaft ist die Deutsche Telekom AG, die das Gebäude zum größten Teil als Parkhaus für Mitarbeiter, die in den angrenzenden Einrichtungen der Telekom beschäftigt sind, nutzt. Zudem sind kleinere Teile des Objektes fremdgenutzt und -vermietet.

Da sich die Deutsche Telekom zu einem börsennotierten Unternehmen entwickelt hat, ist der für die Gemeinbedarfsfestsetzung erforderliche „öffentliche Charakter“ (bzw. dass öffentliche Aufgaben mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung wahrgenommen werden) nicht mehr gegeben.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO.

Durch diese geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird sowohl der innerstädtischen Lage wie auch der umgebenden Nutzungsstruktur im Quartier entsprochen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Anpassung der zulässigen Nutzung an die umgebende Nutzungsstruktur sinnvoll, da hierdurch insgesamt der innerstädtische Bereich gestärkt werden kann.

Die im Änderungsbereich verbleibenden Nutzungen der privatwirtschaftlichen Nachfolgeunternehmen der Post sind in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässig.

#### *Planungskonzept und Festsetzungen im Entwurf zur 1. B-Plan-Änderung*

Der Änderungsbereich liegt in einem Übergangsbereich zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und den angrenzenden innerstädtischen Wohnquartieren.

Die kerngebietstypischen Nutzungen des direkten Umfeldes prägen den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, so dass auf der Fläche gleichartige Nutzungen entwickelt werden sollen.

Für den Änderungsbereich wird ein Kerngebiet gemäß des § 7 BauNVO festgesetzt.

Da das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe -unabhängig von deren zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten- gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Plangebiet ausgeschlossen.

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 Friedrich-Ebert-Straße und Kavalleriestraße (MK1) begrenzt, wobei hier eine Feinsteuerung in Form einer vertikalen Gliederung vorgenommen wird.

Der (kleinteilige) Einzelhandel ist -ohne Sortimentsbeschränkung- in den Erdgeschosszonen, wie in den Festsetzungen zeichnerisch dargestellt, zulässig, da dieser Bereich mit den Nutzungen im Umfeld korrespondiert.

Entsprechend der städtebaulichen Vorprägung im Quartier und der Nähe zu den zukünftig bedeutsamen innerstädtischen Plätzen „Kesselbrink“ und „Neumarkt“ sowie der Priorisierung der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung, des Handels und der Kultur wird eine Steuerung von Vergnügungsstätten städtebaulich für erforderlich gehalten.

Vergnügungsstätten prägen eine städtebauliche Situation stärker als viele andere Nutzungsarten und beeinflussen nicht selten ihre weitere Entwicklung. Außerdem gilt für diese Nutzung wie für kaum eine andere, ein enormer Konkurrenzdruck und so bilden sich in der Stadtstruktur schnell „Agglomerationen“ dieser Nutzungen.

Der Änderungsbereich bzw. das Parkhausgebäude bildet, zusammen mit der benachbarten Straßenrandbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße, die nördliche Raumkante des Platzes „Kesselbrink“, der zurzeit umgestaltet wird.

Weiterhin liegt -nordwestlich des Änderungsbereiches- ein weiterer bedeutsamer innerstädtischer Platz, der „Neumarkt“. Da beide Plätze im direkten Umfeld zur Innenstadt („Einkaufsquartier Bahnhofstraße“ westlich und der Altstadtbereich südwestlich) liegen, werden sie nach ihrer Aufwertung und Umgestaltung attraktive Verweilräume und Treffbereiche für die Bevölkerung bieten.

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes INSEK für das Stadtumbaugebiet „Nördlicher Innenstadtrand“ wird dem „Kesselbrink“ eine zentrale Funktion für die Entwicklung dieses Quartiers zugesprochen. Mit ca. 2,5 ha reiner Platzfläche ist er der größte innerstädtische Platz. Die Neugestaltung des Platzes „Kesselbrink“ bezieht sich insbesondere auf das programmatische Ziel „Der öffentliche Raum als Projekt“. Die Stadt Bielefeld versucht über dieses Ziel, den öffentlichen Raum zu qualifizieren und zu verknüpfen, um neue Lagequalitäten und Adressen auszubilden. Es soll ein Netzwerk unterschiedlicher Raumqualitäten entstehen. Als öffentlicher Raum gelten dabei auch innenstadtnahe, urbane Freiflächen.

Dem „Kesselbrink“ kommt dabei eine wichtige Funktion als Gelenk zwischen verschiedenen innerstädtischen Stadträumen und Quartieren zu. Insbesondere dient er als Bindeglied zwischen dem Kultur- und Grünbereich „Ravensberger Park“ und der Innenstadt.

Die Bedeutung des Platzes als innerstädtischer „öffentlicher Raum“ mit hoher Aufenthaltsqualität soll sich auch positiv auf die zukünftige Nutzungs- und Sozialstruktur im Umfeld auswirken.

Aufgrund dieser besonderen und durch verschiedene Maßnahmen angestrebten städtebaulichen Situation im Nahbereich des B-Plan-Änderungsbereiches sollen die in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie artverwandte sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe wie Bordellbetriebe, Sexshops etc. im Geltungsbereich der 1. Änderung ausgeschlossen werden.

Die Einordnung von Bordellen, Massage-Clubs, Eroscenter und ähnliche Dienstleistungsunternehmen (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) ist planungsrechtlich umstritten. Bei kleineren Betrieben wie z.B. die Wohnungsprostitution und ähnliche Betriebe werden sie m.E. planungsrechtlich „nur“ als sonstige Gewerbebetriebe“ eingeordnet. Vor diesem Hintergrund werden sie entsprechend unter § 7 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO -ergänzend zu den Vergnügungsstätten - ausgeschlossen.

Ein Sexshop, der in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbietet bzw. verkauft und ggf. auch Sexvideos in einer kleinen Videokabine vorführt, ist planungsrechtlich ein Laden/Einzelhandelsbetrieb.

Die Einordnung von Bordellen, Massage-Clubs, Eroscenter und ähnliche Dienstleistungsunternehmen (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) ist planungsrechtlich umstritten. Bei kleineren Betrieben wie z.B. die Wohnungsprostitution und ähnliche Betriebe werden sie m.E. planungsrechtlich „nur“ als sonstige Gewerbebetriebe“ eingeordnet.

Vor diesem Hintergrund werden sie entsprechend als „Unterart der Einzelhandelsbetriebe bzw. als „Unterart“ der sonstigen Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. (2) Nr. 2 und 3 BauNVO -ergänzend zu den Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Wettbüros, in denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund) steht und somit Anreize für den Verbleib gegeben sind (d.h. nicht nur bloßes Ladengeschäft, wie z. B. eine Toto- und Lottoannahmestelle) werden als „Unterart“ der Vergnügungsstätten angesehen und werden ausgeschlossen.

Diese Betriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht und bei denen in unterschiedlicher Ausprägung der Sexual-, Spiel- und/oder der Geselligkeitsbetrieb für gewinnbringende Freizeitunterhaltung angesprochen oder auch ausgenutzt wird, integrieren sich nicht verträglich in das Zielkonzept zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und widersprechen damit der angestrebten Eigenart des städtebaulichen Umfeld des Geltungsbereichs.

Die Ansiedlung derartiger Nutzungen könnte schließlich dazu führen, dass Bestrebungen zur Ansiedlung hochwertiger Anbieter und Dienstleister gestört bzw. das Niveau sowie die Aufenthaltsqualität abgesenkt werden.

Diese sich aus der Lage des Plangebietes und der geplanten städtebaulichen Ordnung ergebenden, besonderen städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO rechtfertigen die Feinsteuerung bzw. den Ausschluss der v.g. Nutzungen.

Städtebaulich verträgliche Standorte für Vergnügungsstätten und deren Unterarten werden derzeit im Zuge der Aufstellung des Vergnügungsstättenkonzeptes durch die Stadt Bielefeld ermittelt.

Eine bauliche Veränderung der im Geltungsbereich befindlichen Gebäude bzw. des bestehenden Parkhauses ist nicht angedacht.

Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung (von Gemeinbedarf in Kerngebiet) ermöglicht im Wesentlichen eine Nutzung des bestehenden Parkhauses für die Öffentlichkeit.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Bereiche werden, wie im Bestand vorhanden und im Bebauungsplan bislang festgesetzt, übernommen. Zudem wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe planungsrechtlich gesteuert.

Eine Nutzungsänderung zugunsten des Wohnens soll aufgrund der Lärmproblematik und bisherigen Nutzungsstruktur nicht erfolgen. Da die Bestandsimmobilie als Parkhaus und nicht für Wohnnutzungen konzipiert wurde, sollen sonstige Wohnungen sowie betriebsbedingte Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.



## **4.2 Belange des Verkehrs**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Ruhender Verkehr

Das Bestandsobjekt verfügt über eine ausreichend leistungsfähige Grundstückszufahrt zu der angrenzenden Straße (Kavalleriestraße).

Im Gebäude sind derzeit 5 reine Stellplatzebenen sowie 3 gemischt genutzte Geschosse mit insgesamt 553 Stellplätzen untergebracht. Auf den Hofflächen befinden sich weitere 31 Stellplätze.

Die Stellplätze sind überwiegend den angrenzenden Telekom-Nutzungen zugeordnet, ein geringerer Teil ist fremdvermietet.

Der van-Randenborgh-Weg ist für den Kfz-Verkehr vom Kesselbrink abgebunden, eine Fuß- und Radwegverbindung bleibt erhalten. Da das Plangebiet ausschließlich über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen wird, hat der van-Randenborgh-Weg keine Funktion als Erschließungsstraße des Plangebietes.

### Fußgänger und Radfahrer

Es werden keine Veränderungen in der Führung des Fuß- und Radverkehrs vorgenommen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes in geringer Entfernung zu mehreren Haltestellen besteht eine optimale Anbindung an das ÖPNV-Netz (Bus/Stadtbahn).

## **4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**

Durch die Planungen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Teilschutz Erholung zu erwarten, da nur die derzeitig bereits vorhandene kerngebietstypische Nutzung festgesetzt wird.

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

## **4.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen, da keine baulichen Veränderungen geplant sind.

### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

### Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist bereits zu 100% versiegelt und befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptentwässerungsgebiet Innenstadt“. Daher sind die rechtlichen Vorgaben gem. § 55 WHG und § 51a LWG hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser erfüllt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit im Mischsystem. Damit wird das abgeleitete Mischwasser dem Regenüberlauf Mühlenstraße zugeführt, an dem im Regenwetterfall über die Einleitungsstelle E 6/75 ein Abschlag in die Weser-Lutter erfolgt.



Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet.

Das vorhandene Mischwasser-Kanalnetz soll also auch zukünftig die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufnehmen.

Gegenwärtig werden in der Friedrich-Ebert-Straße sowie in Teilbereichen des van-Randenborgh-Weges neue Mischwasserkanäle verlegt. Für das Plangebiet ergeben sich daraus jedoch keine Veränderungen.

#### **4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes**

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist bestimmt durch eine innerstädtische urbane Struktur. Wie bereits im Vorfeld erläutert bildet der Änderungsbereich bzw. das Parkhausgebäude, zusammen mit der benachbarten mehrgeschossigen Straßenrandbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße, die nördliche Raumkante des zurzeit neugestalteten Platzes „Kesselbrink“. Dem Platz „Kesselbrink“ kommt dabei eine wichtige Funktion als Gelenk zwischen verschiedenen innerstädtischen Stadträumen und Quartieren zu.

Auf der Fläche sind keine landschaftlich-natürlichen Elemente wie z.B. markante Einzelbäume, Gehölze o. ä. vorhanden. Die Straßen- und Freiräume rund um die Fläche sind teilweise durch Baumpflanzungen gestaltet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld befinden sich derzeit keine eingetragenen Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

#### **4.6 Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

##### Umweltprüfung

Bei der Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet stellt sich als bereits bebauter Plangebiet im Siedlungszusammenhang dar. Deshalb soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

##### Bodenschutz /Bodenbelastungen / Altlasten

Die o.g. Umweltbelange sind nicht betroffen, da die Flächen vollständig bebaut und erschlossen sind. Altlasten liegen nicht vor.

##### Energieeffizienz

Durch die Planänderung werden keine (solar-) energetischen Belange berührt. Da mit der Festsetzung des Kerngebietes keine baulichen Veränderungen einhergehen, bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass für die Dachfläche des Gebäudes ein gutes Potenzial zur Anwendung der aktiven Solarenergienutzung besteht (vgl. OLKD, Solaratlas).

### Stadtklima

Insgesamt ist das Planungsziel mit der Ausweisung eines Mischgebietes MK in diesem Bereich formal vertretbar. Das Planvorhaben selbst löst keine stadtklimatische Benachteiligung der mikroklimatischen Situation aus.

Das Plangebiet bildet ein gering klimaempfindliches Stadt-Klimatop mit Hitzebelastung. Unter Berücksichtigung der mikroklimatisch positiv wirkenden Neugestaltung des Kesselbrinks ist selbst bei einer angenommenen Temperaturminderung bis 2 °C zukünftig noch von einer Wärmebelastung um mindestens 28 °C auszugehen. Da übliche Klimaanpassungsmaßnahmen hier nicht effizient und verhältnismäßig zu einer Problemlösung führen würden, werden Nutzungsänderungen zugunsten des dauerhaften Wohnaufenthalts planungsrechtlich ausgeschlossen.

### Luftreinhaltung

Die Festlegung eines Kerngebietes ist aus lufthygienischer Sicht vertretbar. Unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrsentlastung (lt. Verkehrsuntersuchung zum Wettbewerb Kesselbrink, Nov. 2009) sowie den bestehenden förderlichen Ausbreitungsbedingungen (einseitige Bebauung) ist ein Luftschadstoffproblem auszuschließen.

### Straßenverkehrslärm

Gegen die Gebietsfestsetzung bestehen im Grundsatz formal keine Bedenken. Selbst unter Berücksichtigung der geringen Entlastungswirkung durch die Verkehrsberuhigung des Kesselbrinks ist noch von sehr hohen Lärmpegeln am bestehenden Gebäude entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Kavalleriestraße auszugehen (vgl. Anlage 1: Schallimmissionsplan, Datenbezugsjahr 2008). Die städtebauliche Situation im Bestand (Lage und Baukörperstellung zur Lärmquelle) ist hinsichtlich einer lärmbezogene Raumausrichtung und auch bezogen auf besonderer baulicher Vorkehrungen ungünstig. Der voraussichtliche Aufwand für die erforderlichen Lärmstandards ist bei einer Umnutzung von Parkhaus in Wohnhaus im Verhältnis zum Nutzen unverhältnismäßig und wird daher für unzulässig festgesetzt.

### Anlagenbezogener Immissionsschutz

Die geplante Änderung fügt sich harmonisch in die planungsrechtlichen Ausweisungen der näheren Umgebung ein. Konflikte im Hinblick auf den immissionsrechtlichen Nachbarschutz werden nicht gesehen. Weder ist mit erheblichen Einwirkungen in den Planbereich noch mit Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu rechnen. Gegen die geplante Änderung bestehen keine Bedenken, Umweltbelange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

## **6..7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in diesen Fällen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes, als erfolgt oder zulässig.

Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in dem die Flächen bereits baulich genutzt sind.

#### **4.8 Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung**

Das Plangebiet ist mit einem Parkhaus und Parkplätzen vollständig überbaut. Auf Grund der vorhandenen Strukturen bieten weder das Gebäude noch der Parkplatz Vögeln oder sonstigen besonders oder streng geschützten Tier –und Pflanzenarten Lebensraum. Die Verbote des § 44 BNatSchG sind daher von der Planung nicht betroffen. Ein Artenschutzgutachten ist in diesem Fall nicht erforderlich.

#### **5. Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

#### **6. Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches) ca. 0,6 ha

Kerngebiet ca. 0,6 ha

#### **7. Kostenschätzung**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach heutigem Kenntnisstand keine Kosten.

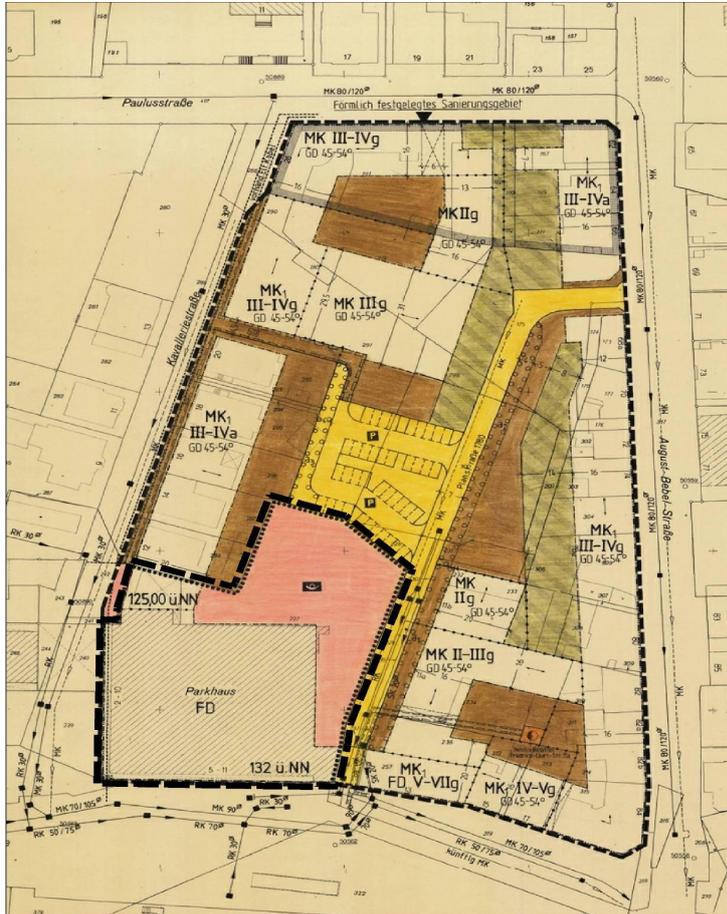
Die Initiative für die Planung beruht auf einem privaten Investor. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der gewünschten bauplanungsrechtlichen Änderungen verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

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

## 8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt werden.

Übersicht: mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches (Verkleinerung)



Bielefeld, im Mai 2012