

**B**

**Teil B Bebauungsplan Nr. III/3/67.02  
„Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“  
– Vorentwurf (Stand Januar 2015)**

- Allgemeine Ziele und Zwecke / Begründung

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

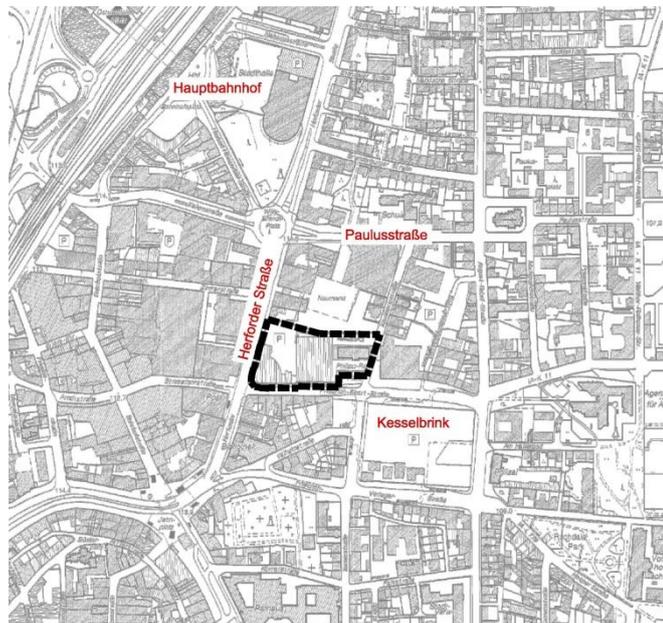
Neuaufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und  
Telekomhochhaus“

## Teil B

Allgemeine Ziele und Zwecke / Begründung

## Vorentwurf

(Stand Januar 2015)



Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld  
Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222  
E-Mail: info@enderweit.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines und Verfahren .....</b>	<b>4</b>
1.1 Allgemeines .....	4
1.2 Verfahren .....	5
<b>2. Örtliche Gegebenheiten des Planbereiches .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>12</b>
4.1 Belange der Wirtschaft und des Städtebaus .....	12
4.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	12
4.3 Belange des Verkehrs.....	15
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport .....	15
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	15
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes.....	16
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	16
4.8 Belange des Umweltschutzes.....	16
4.9 Belange des Naturschutzes, Kompensationsmaßnahmen.....	18
4.10. Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung .....	18
<b>5. Bodenordnung.....</b>	<b>18</b>
<b>6. Flächenbilanz.....</b>	<b>18</b>
<b>7. Kostenschätzung .....</b>	<b>18</b>
<b>8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan .....</b>	<b>19</b>

## Begründung zum Vorentwurf

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 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Flur 73, Gemarkung Bielefeld) -Stadtbezirk Mitte-

Verfahrensstand: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

### 1. Allgemeines und Verfahren

#### 1.1 Allgemeines

##### Anlass und Ziel der Planung

In dem seit 25.04.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ist der Bereich der Neuaufstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einfachere wirtschaftliche (Um-)Nutzung der bisher an die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post“ gebundenen Immobilien geschaffen werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines gegliederten Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO. Durch diese geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird sowohl der innerstädtischen Lage wie auch der umgebenden Nutzungsstruktur entsprochen. In dem von der Neuaufstellung betroffenen Bebauungsplan sind die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes sowie weitere Flächen in den angrenzenden Bebauungsplänen als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

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

Als Beispiel für Probleme bei vorgesehenen Umnutzungen kann das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Postamt 2 (Herforder Straße 14), an der Herforder Straße / Friedrich-Ebert- Straße aufgeführt werden, in dem es immer wieder zu Leerständen und Problemen mit der Nachnutzung gekommen ist. Die im Geltungsbereich aktuell und zukünftig verbleibenden Nutzungen der privatwirtschaftlichen Nachfolgeunternehmen der Post sind sämtlich in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässig.

Für das angrenzende Areal des Telekom-Parkhauses wurde der B-Plan Nr. III/3/61.00 (1. Änderung) bereits im Jahr 2012 von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post in ein gegliedertes Kerngebiet umgewandelt.

## 1.2 Verfahren

### Bisheriges Verfahren

Die Bezirksvertretung Mitte hat in ihrer Sitzung am 18.11.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ für das Gebiet zwischen Kavalleriestraße, Friedrich-Ebert-Straße, Herforder Straße und dem südlichen Teil der Platzfläche des Neumarktes (Drucks.- Nr. 1622/2009-2014) beraten und mit der Maßgabe beschlossen, dass die im nichtöffentlichen Teil der Sitzung (TOP 23.1) aufgeworfenen Fragen in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30.11.2010 beantwortet werden.

Die Verwaltung hat daraufhin die Ursprungsvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30.11.2010 zurückgezogen und eine neue Vorlage für die Sitzungsfolgen im Januar 2011 (Drucks.- Nr. 1622/2009-2014/1) erarbeitet.

Im Vergleich zu der Ursprungsvorlage wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ auf den Gebäudebestand Herforder Straße 14 (ehem. Postamt 2) und Friedrich-Ebert-Straße 1 (Technikgebäude/ Fernmeldeamt 1) reduziert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und das weitere Verfahren entsprachen den Ausführungen in der Ursprungsvorlage.

Dieses Änderungsverfahren wurde zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ durch die BV Mitte am 25.09.2014 sowie durch den StEA am 21.10.2014 eingestellt (Drucks.- Nr. 0345/2014-2020).

Aufgrund neuer städtebaulicher Entwicklungen im unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Umfeld des Neumarktes (Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“) sowie aufgrund der Entbehrlichkeit der bisher planungsrechtlichen Ausweisung als Flächen für Gemeinbedarf „Post“ (ursprüngliche Nutzung durch Post und Fernmeldeamt) sollen für das „Quartier Alte Post und Telekomgebäude“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte bauliche Nutzung als gegliedertes Kerngebiet geschaffen werden. Diese sollen den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht werden. Das Telekomhochhaus soll in Hinblick auf die zukünftig geplante Gesamtentwicklung in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

### Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Da sich das innerstädtische Grundstück in einem bebauten Bereich befindet und die zulässige Grundfläche deutlich 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).

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit Interesse an der Überplanung dieses innerstädtischen Areals hat, so dass die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen gegeben werden soll.

Nach Ausarbeitung des Vorentwurfes bzw. nach Konkretisierung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihren Auswirkungen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgen. Hierzu soll ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

## **2. Örtliche Gegebenheiten des Planbereiches**

Der ca. 13.000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ liegt westlich der Kavalleriestraße, nördlich der Friedrich-Ebert-Straße, östlich der Herforder Straße sowie südlich des Bereiches des Neumarkts. Das Plangebiet befindet sich damit zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und den angrenzenden innerstädtischen Wohnquartieren sowie weiteren öffentlichen Plätzen (Kesselbrink) und Nutzungen (Hauptbahnhof / Ravensberger Spinnerei).

Direkt angrenzend an den Planbereich wird aktuell im Norden der Hotelkomplex des „Legere-Hotels“ als Hauptnutzung sowie ein Wohn- und Geschäftshaus an der Ostkante des Platzes Neumarkt errichtet. Nördlich dieses Komplexes schließt das Gebäude der Stadtbibliothek / des Stadtarchives mit einer gastronomischen Nutzung im EG an.

Im Nordwesten sind an den im B-Plan festgesetzten Raumkanten des Platzes ebenfalls mehrgeschossige Neubauten entstanden, die von gastronomischen und gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) im Erdgeschoss sowie von Wohnnutzungen in den Obergeschossen ebenfalls geprägt sind.

Unterhalb des Neumarkts liegt eine weitere öffentliche Tiefgarage, die von der Herforder Straße aus angefahren wird.

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ wird überwiegend von der Deutsche Telekom AG als Büro- und Technikstandort genutzt. Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird durch den Gebäudekomplex des Telekomhochhauses mit seinen Büronutzungen gebildet. Zudem befindet sich vor dem Telekomgebäude der Philipp-Reis-Platz mit einem Technikdenkmal sowie zu erhaltenden Bäumen (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches). Ein Brückengebäude über der Kavalleriestraße verbindet das Telekomhochhaus mit dem Parkhausgebäude (Anbindung Kantine, Stellplätze). Weiterhin befindet sich direkt nördlich des Hochhauses eine Tiefgaragenzufahrt, die von der Kavalleriestraße erschlossen ist.

Zentral im Geltungsbereich befindet sich das Technikgebäude der Telekom, wobei der Kern des Gebäudes für Technik und der äußere Mantel für Büronutzungen verwendet werden. Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird durch das denkmalgeschützte, ehemalige Postgebäude „Postamt“ sowie durch einen öffentlichen Parkplatz definiert. Dieser ist sowohl von der Friedrich-Ebert-Straße, als auch der Herforder Straße in beide Richtungen anfahrbar.

Die Räume des ehemaligen Postamtes 2 werden derzeit als Weiterbildungseinrichtung für verschiedene Berufsgruppen genutzt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Plangebiet und sein Umfeld überwiegend eine typisch innerstädtische Bebauung und eine kerngebietstypische Nutzungsmischung aufweist.

Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild Vogelperspektive Süd („Bing Karten“)



Abb. 2: Luftbild



Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der dort anzutreffenden tatsächlichen Situation nicht beeinträchtigt.

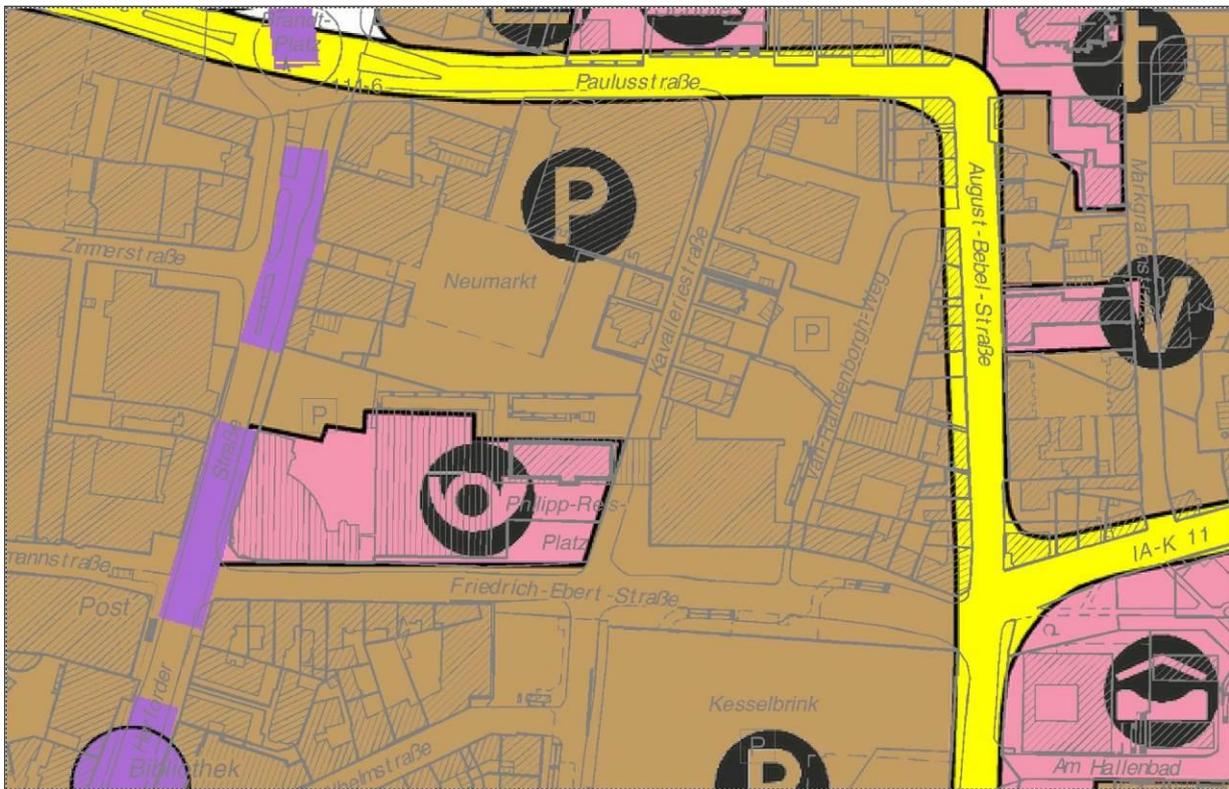


Abb. 4: FNP-Darstellung

#### Stadtumbau-West (ISEK)

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 Planbereich ist Teil des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand/Stadtbezirk Mitte“. Mit der Umwandlung von einer Gemeinbedarfsfläche in ein Kerngebiet wird grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet, das Quartier einer innenstadtdäquaten Nutzung zuzuführen und damit städtebaulich aufzuwerten.

Diese Entwicklung entspricht damit den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

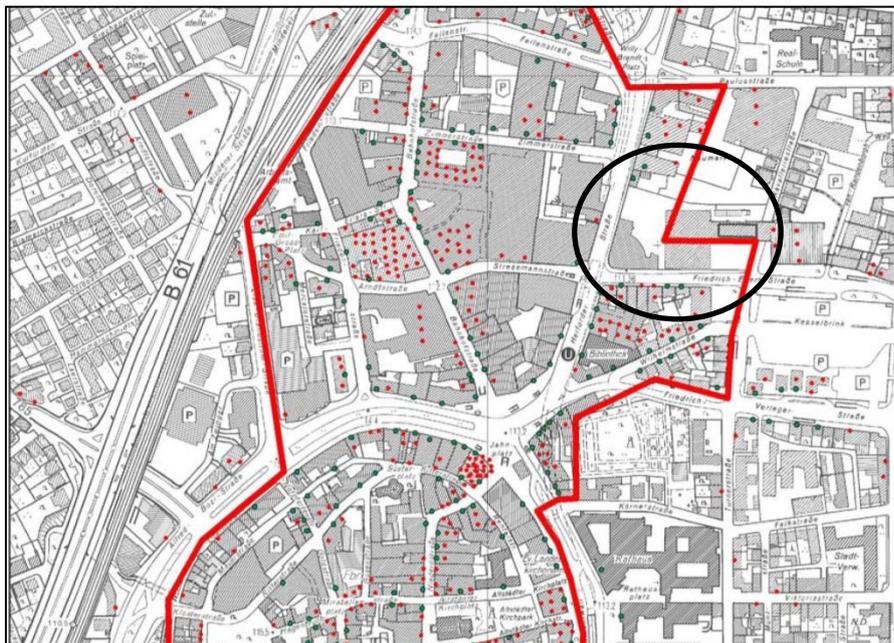
Über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nun eine Möglichkeit eröffnet, mit der Neuansiedlung von Unternehmen in den bereits vorhandenen Büroräumen, eine breitere Angebotsstruktur zu schaffen. Leerstände von Teilflächen mit den damit verbundenen nachteiligen Folgen für das Umfeld können so leichter vermieden werden. Diese Entwicklungsabsicht entspricht damit den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

### Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“, dass am 24.11.1992 förmlich festgelegt worden ist. Aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet ist es als Cityergänzungsgebiet anzusehen. Jenseits der das Gebiet begrenzenden Straßen Paulusstraße/Kavalleriestraße befindet sich der Übergang zu den innerstädtischen Wohn- und Mischgebieten. Generelles Sanierungsziel ist die Neuordnung und Sanierung des Neumarktes mit seinem Umfeld. Auf Grundlage der Sanierungsziele wurde seinerzeit der Wettbewerb für den Neumarkt durchgeführt, der wiederum Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes war.

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

Eine Teilfläche – eine Bautiefe entlang der Herforder Straße sowie der Friedrich-Ebert-Straße- des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Zentrum Typ A).



**Abb. 5: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld**

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist ein umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen (auch im Bereich der Nahversorgung) auf. Als Handlungsempfehlung formuliert das Konzept insbesondere die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Aufgrund der Nähe zu den Haupteinkaufsstraßen ist die Notwendigkeit der Ansiedlung von großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Plangebiet trotz kerngebietstypischer Prägung des Umfeldes daher nicht gegeben. Hier kann eine funktionale Gliederung der Kerngebietsflächen dahingehend erfolgen, dass großflächiger Einzelhandel nicht als Nutzung festgesetzt wird und sonstiger Einzelhandel nur an dem dafür besonders geeigneten Standort an der Herforder Straße (MK<sub>2</sub>-Gebiet).

### Bisherige planungsrechtliche Situation / B-Plan Nr. III/3/67.00

In dem seit 25.04.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ist der angefragte Grundstücksbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Zur Sicherung einer fußläufigen Verbindung vom

Neumarkt zum „Kesselbrink“, ist ein Gehrecht durch das Telekomgebäude festgesetzt. Weiterhin sind auf dem Vorplatz des Telekomgebäudes Baumanpflanzungen festgesetzt, die überwiegend realisiert wurden.

Auf der Fläche befinden sich aktuell das Telekomhochhaus mit seinen Büronutzungen, das Technikgebäude der Telekom, welches im Kern die Technik und im äußeren Mantel Büronutzungen beinhaltet sowie das denkmalgeschützte Postgebäude, welches aktuell für Weiterbildungen genutzt wird.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung der bisher an die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ gebundenen Immobilien geschaffen werden.

Als Festsetzung sind die bereits bestehenden und vorhandenen Nutzungen vorgesehen. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung und die Umwandlung der Fläche Gemeinbedarf Post in ein Kerngebiet.

### Angrenzende B-Pläne

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

Die erste Änderung des östlich an die Kavalleriestraße angrenzenden Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ war 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 war das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Das seinerzeit auf die Funktion „Gemeinbedarfseinrichtung Post“ ausgerichtete Nutzungsspektrum wurde geändert, um hier MK-typische Nutzungen zu ermöglichen. Die Ausgangssituation und die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die zur 1. Änderung führten, waren ähnlich der Umstände im hier aufzustellenden B-Plan.

#### Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“

Auf Antrag eines Vorhabenträgers wird direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend zur Zeit für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshaus sowie eines Hotels der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ gemäß § 12 BauGB neu aufgestellt werden. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wird derzeit der Entwurf des Planes erarbeitet.

Grundsätzlich stützt das teils schon in der Durchführung befindliche Projekt eine positive Entwicklung des Neumarktes und ist mit den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vereinbar. Das Bebauungs- und Erschließungskonzept für die geplanten Nutzungen weicht aber von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ab, so dass ein Planungserfordernis gegeben ist.

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ wird durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beantragte Vorhaben bestehend aus einem Hotel und einem Wohn- und Geschäftshaus zu schaffen.

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

### **4.1 Belange der Wirtschaft und des Städtebaus**

Auf Antrag des Vertreters der Grundstückseigentümer sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung der bisher an die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ gebundenen Immobilien geschaffen werden. Die Gemeinbedarfsfestsetzung erfolgte seinerzeit, weil es sich bei der Deutschen Post bzw. der Deutschen Telekom um Staatsunternehmen gehandelt hat.

Bis zum Jahr 2002 war DATAG Eigentümerin der Liegenschaften in Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, Friedrich-Ebert-Straße 1-7 und Herforder Straße 14. Am 31.12.2002 wurde das Objekt an den H.F.S. Immobilienfond Deutschland 11 GmbH & Co. KG veräußert. Dieser wird heute durch die WealthCap Real Estate Management GmbH vertreten. Die Firma GMG, als Telekomtochterunternehmen, ist weiterhin Hauptmieter der aufstehenden Gebäude, die im Wesentlichen als Büro- und Technikgebäude genutzt werden.

Für die beschriebene Liegenschaft liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ vor, der die Gemeinbedarfsausweisung „Post“ für die Fläche festsetzt. Diese postspezifische Ausweisung steht den heutigen Nutzungsanforderungen und Betriebszwecken des DTAG-Konzerns entgegen. Unter anderem ist die Vermietung an Dritte hiervon betroffen. 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 daher 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.

### **4.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Städtebauliches Ziel ist es, an diesem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern. Aus städtebaulicher Sicht ist die Anpassung der zulässigen Nutzung an die umgebende Nutzungsstruktur sinnvoll, da hierdurch insgesamt der innerstädtische Bereich gestärkt werden kann.

Durch die unmittelbare Lage zum Stadtzentrum sind auch zahlreiche öffentliche Einrichtungen, private Dienstleister, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe verfügbar.

Bezogen auf die Bielefelder Innenstadt stellt das Plangebiet eine wichtige innerstädtische Fläche dar, die durch die Lage an den Hauptverkehrsachsen, eine besondere städtebauliche Funktion besitzt. 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.

Die vorgesehene und teils bereits bestehende Nutzung entspricht im Zusammenhang mit dem Umfeld einer innerstädtischen, kerngebietstypischen Struktur.

Die kerngebietstypischen Nutzungen des direkten Umfeldes prägen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass auf der Fläche entsprechende Nutzungen beibehalten werden sollen, die in ein innerstädtisches Nutzungsspektrum passen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zielt diesbezüglich auf eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in Form von Aufhebung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“.

#### 4.2.1 Art der Baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird aufgrund der geplanten Vorhaben ein Kerngebiet gemäß des § 7 BauNVO festgesetzt, dass die jetzt geplanten Einzelnutzungen abdeckt:

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

- Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe sind nur als kleinflächige Betriebe (bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nur in dem mit MK<sub>2</sub> bezeichnetem Gebiet an der Herforder Straße im Erdgeschoss (EG) zulässig.

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

- 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. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

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. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

- 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

Der Katalog der in dem Bereich städtebaulich grundsätzlich als wünschenswert einzuordnenden Nutzungsarten gemäß § 7 (2) BauNVO wird in den festgesetzten Kerngebieten MK<sub>1</sub> und MK<sub>2</sub> unter Beachtung der im § 9 Abs. 2 BauGB festgelegten Regelungen zur Zulässigkeit eingeschränkt.

Mehrere allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind aus den nachstehenden Gründen ohnehin an dem betreffenden Standort nicht erwünscht. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung im Quartier sowie der Nähe zu den zukünftig bedeutsamen innerstädtischen Plätzen „Kesselbrink“ und „Neumarkt“ wird eine Steuerung von Vergnügungsstätten und deren Unterarten städtebaulich für erforderlich gehalten.

Aufgrund dieser besonderen und durch verschiedene Maßnahmen angestrebten städtebaulichen Situation im Nahbereich des Bebauungsplanbereiches sollen insbesondere die in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie artverwandte sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wie Bordellbetriebe, Sexshops etc. im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Da eine kleinere Teilfläche des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (bis 800 m<sup>2</sup> VK) -unabhängig von deren zentrenrelevanten oder nicht zentren-relevanten Kernsortimenten- gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im MK<sub>2</sub> zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.

Tankstellen sind aufgrund der städtebaulichen Situation ausgeschlossen.

Hinweis:

Für die an der Herforder Straße liegende, derzeit noch unbebaute Teilfläche (MK<sub>2</sub>), soll im Zuge des Immissionsschutzgutachtens überprüft werden, ob und unter Berücksichtigung welcher Lärmschutzmaßnahmen „Wohnen“ als ergänzende Nutzung für die Obergeschosse in Betracht kommt. Zudem soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob eine Wohnnutzung innerhalb der denkmalgeschützten Räume zulässig ist. Eine abschließende Entscheidung hierzu wird, nachdem das Gutachten vorliegt und ausgewertet ist, zum Entwurf des Bebauungsplanes getroffen.

Ansonsten sollen Wohnungen bis auf betriebsbedingtes Wohnen aus baulichen Gründen (Eignung der vorhandenen Bausubstanz, hoher Umbauaufwand) sowie aus Immissionsschutzgründen (Vorbelastung durch Verkehrslärm) ausgeschlossen werden.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die Festsetzungen hierzu werden gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan nicht geändert, sondern hieraus übernommen bzw. an dem baulichen Bestand orientiert. Es sind auf absehbare Zeit keine baulich gravierenden Eingriffe im Sinne von Abbruch und Neubau in dem betreffenden Bereich geplant, so dass die vorhandene Substanz in Bezug auf die Festsetzungen maßgeblich ist.

### Grund- und Geschossflächenzahl

Im Kerngebiet gilt, dass nach Baunutzungsverordnung eine maximale Grundflächenzahl von 1,0 (GRZ) und eine Geschossflächenzahl von 3,0 (GFZ) zulässig sind. Zudem können Tiefgaragen zusätzlich auf die GFZ angerechnet werden.

### **4.3 Belange des Verkehrs**

#### Fußgänger und Radfahrer

Durch den Neubau am Neumarkt wird die Wegeverbindung zwischen dem Philipp-Reis-Platz, dem Neumarkt sowie dem Ostmannviertel neu strukturiert: die Querungsmöglichkeit bleibt erhalten, aber die Sichtbeziehung zwischen Philipp-Reis-Platz und Neumarkt fällt aufgrund der geplanten Hotelbebauung weg. Der vorhandene Weg durch die Passage des Telekomhauses wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, sodass eine fußläufige Verbindung der innerstädtischen Plätze gesichert ist.

Zudem ist das Planungsgebiet von gut ausgebauten Fuß- und Radwegen entlang der angrenzenden Straßen umgeben und somit gut in das Fuß- und Radverkehrsnetz eingebunden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes in geringer Entfernung zu mehreren Bushaltestellen sowie zu der zentralen, von allen Linien bedienten Stadtbahnhaltestelle Jahnplatz besteht eine nahezu optimale Anbindung an das ÖPNV-Netz (Bus/Stadtbahn).

Der Bielefelder Hauptbahnhof ist ebenfalls über Bus und Stadtbahn sehr gut angebunden, aber auch noch in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m) gelegen.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Gebietes für den MIV erfolgt über die vorhandenen öffentlich ausgebauten Straßen. Der Ruhende Kfz-Verkehr kann in den vorhanden Tiefgaragen im Kesselbrink und im Neumarkt untergebracht werden. Für Teile der vorhandenen Büronutzungen sind auch Stellplätze im angrenzenden „Telekom“-Parkhaus nachgewiesen.

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

Durch die Planungen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Teilschutz Erholung zu erwarten. Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind deshalb von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind voraussichtlich nicht betroffen, da keine wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen oder zusätzliche Ansprüche und Belastungen durch die Änderung der Planung erkennbar sind.

#### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität ist bereits im Bestand durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

### 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.

Das vorhandene Mischwasser-Kanalnetz soll wie im bisherigen Plan vorgesehen auch zukünftig die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufnehmen. Da die Fläche bereits nahezu vollständig versiegelt ist, sind keine gravierenden Änderungen beim Abwasseraufkommen zu erwarten.

Die Löschwasserversorgung soll aus dem vorhandenen Leitungsnetz gewährleistet werden.

#### **4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist bestimmt durch eine innerstädtische urbane Struktur. Da sich an der Gestaltung der vorhandenen Gebäudekomplexe keine Veränderungen ergeben werden, bleiben die gestalterischen Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin erhalten, um so eine gestalterische Eingliederung in die Umgebung zu gewährleisten.

#### **4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ein Denkmal gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Das Alte Postamt 2 ist ein eingetragenes Denkmal. Bei Maßnahmen am/im Gebäude ist daher die Denkmalpflege zu beteiligen.

Im Bebauungsplan wurde die Baulinie so festgesetzt, dass die heutige Gebäudekubatur auch in Zukunft zu erhalten ist.

#### **4.8 Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wegen der Innenbereichslage und der nahezu vollständigen Überbauung / Versiegelung des Plangebietes nicht betroffen.

### Umweltprüfung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet stellt sich als bereits bebauter Plangebiet im Siedlungszusammenhang dar. Deshalb soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Ziffer 1 BauGB aufgestellt werden.

Eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG ist nicht erforderlich, da diese nur für den § 13a (1) Ziffer 2 gilt.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich an der bereits bestehenden Situation keine Veränderungen ergeben.

### Bodenschutz /Bodenbelastungen / Altlasten

Bei den vom Bebauungsplan erfassten Flächen handelt es sich um ein „Trümmergrundstück“ aus dem 2. Weltkrieg, so dass Trümmerreste oder Fundamente usw. im Baugrund vorhanden sein könnten.

Das Baugrundstück wird im Altdeponieverzeichnis der Stadt Bielefeld mit der Nr. 427 (Standort des 1. Bielefelder Gaswerkes) geführt. Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde die Altlastensituation im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung für die Deponie 427 untersucht. Hierbei wurden leichte Verunreinigungen des Deponiegutes mit Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen und polycyclische aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Im Baugenehmigungsverfahren sind vor etwaigen Bodeneingriffen ggf. weitergehende Untersuchungen zur Nutzungsverträglichkeit und abfallrechtlichen Beurteilung der Aushubböden notwendig.

### Energieeffizienz

Da es keine Änderung des Planungskonzeptes gibt, werden keine (solar-) energetischen Belange berührt. Für die Dachflächen des Gebäudes besteht grundsätzlich ein Potenzial zur Anwendung der aktiven Solarenergienutzung (vgl. OLKD, Solaratlas).

### Stadtklima

Das Planvorhaben selbst löst keine stadtklimatische Benachteiligung der mikroklimatischen Situation aus. Das Vorhaben befindet sich in keiner klimatischen Schutzzone gem. der Karte „Klimatische Schutzzone“.

Der Planbereich bildet ein Stadtkern-Klimatop mit intensivem Wärmeinseleffekt während austauscharmer Wetterlagen und damit einhergehender extrem sommerlicher Wärmebelastung von 33 bis 36 °C zwischen Juni und September. Dies ist durch den hohen Versiegelungsgrad, den geringen Grünanteil sowie die kompakten mehrgeschossigen Baukörper im Umfeld und die eingeschränkte innerstädtische Belüftung zu begründen.

Die bioklimatischen Bedingungen sind daher insgesamt für Wohnen und Arbeitsstätten (z.B. Büros) ungünstig.

### Verschattung

Das bestehende 17-stöckige Telekom-Gebäude löst in seinem Umfeld eine spürbare Verschattungswirkung aus.

### Luftreinhaltung

Die Festlegung eines Kerngebietes ist aus lufthygienischer Sicht vertretbar. Unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrsentwicklung (lt. Verkehrsuntersuchung zum Wettbewerb Kesselbrink, Nov. 2009) ist ein Luftschadstoffproblem auszuschließen.

### Straßenverkehrslärm/ Gewerbelärm / Immissionsschutz

Nach einer Voreinschätzung des Umweltamtes ist entlang der Kavalleriestraße, der Friedrich-Ebert-Straße und der Herforder Straße von einer hohen Belastung durch Verkehrslärm auszugehen. Weiterhin ist der vom Parkplatz und von gewerblichen Einrichtungen ausgehende Lärm zu berücksichtigen, sowie die angrenzenden Nutzungen (Hotel mit Parkplatz und Zufahrt, Anlieferungsverkehr, Telekom-Parkhaus) die ggf. relevante Emissionen erzeugen. Eine schalltechnische Untersuchung ist bereits in Auftrag gegeben und wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Hier sollen die möglichen Auswirkungen für das Plangebiet aufgezeigt und soweit erforderlich Festsetzungen zum Schutz der geplanten Nutzungen getroffen werden.

#### 4.9 Belange des Naturschutzes, Kompensationsmaßnahmen

Das Gebiet ist heute bereits nahezu vollständig baulich genutzt. Eine mögliche Option bietet der Stellplatzbereich an der Herforder Straße, der baulich umgenutzt werden könnte. Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in diesen Fällen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung 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 außerdem ein rechtskräftiger Bebauungsplan, nach dem die Flächen in gleichem Umfang baulich genutzt werden können.

#### 4.10. Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung

Das Plangebiet und sein Umfeld sind mit den bereits vorhandenen Gebäudekomplexen sowie mit dem Parkplatz nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Vegetation ist bis auf zwei kleinere Pflanzbeete und einen Baum nicht vorhanden. Auf Grund der vorhandenen Strukturen bieten weder die Gebäude noch der Parkplatz und die sonstigen Freiflächen Vögeln oder anderen besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten einen adäquaten Lebensraum.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind daher von der Planung nicht erkennbar betroffen.

Ein Artenschutzgutachten ist in diesem Fall voraussichtlich nicht erforderlich, sofern sich hierzu im weiteren Verfahren keine anderen Hinweise ergeben.

### 5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

### 6. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches)</u>	ca. 13.097 m <sup>2</sup>
--	---------------------------

Kerngebiet	ca. 11.866 m <sup>2</sup>
------------	---------------------------

*(Davon entfallen auf das MK<sub>1</sub> rund 10.290 m<sup>2</sup> und auf das MK<sub>2</sub> rund 1.576 m<sup>2</sup>)*

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.231 m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------------------

*Platz / Fußgängerbereich*

### 7. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen nach heutigem Kenntnisstand durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten, da ausschließlich private Grundstücksflächen von der Bauleitplanung betroffen sind.

Die Planung beruht auf einer privaten Initiative von Eigentümer und Nutzer der Liegenschaft im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzung des bestehenden Gebäudeteils.

Der Vorhabenträger 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.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB soll im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

## **8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 "Wochenmarktgelände", soweit diese im Geltungsbereich betroffen sind, ersetzen.

Bielefeld, im Januar 2015