

**A2**

**Teil A 2**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01**  
**„Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ - Entwurf - (Stand Mai 2015)**

- **Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)**
- **Textliche Festsetzungen,**  
**Angabe der Rechtsgrundlagen, Zeichenerklärung und Hinweise**

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

## Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01

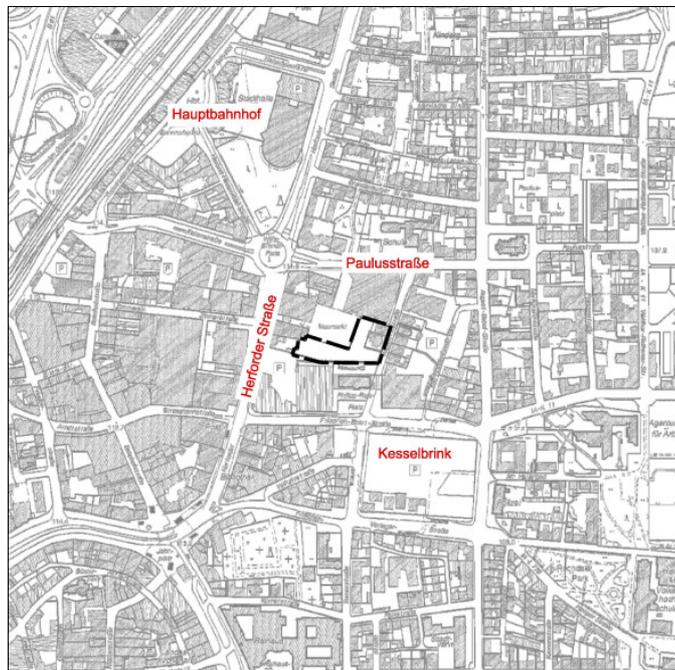
„Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“

### Teil A 2

#### Nutzungsplan -Entwurf- Textliche Festsetzungen

Angabe der Rechtsgrundlagen, Planzeichenerklärung, Hinweise und sonstige Darstellungen

-Entwurf-  
(Stand Mai 2015)



Bauamt 600.42

**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

E-Mail: [info@enderweit.de](mailto:info@enderweit.de)

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel und Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“**

- Nutzungsplan

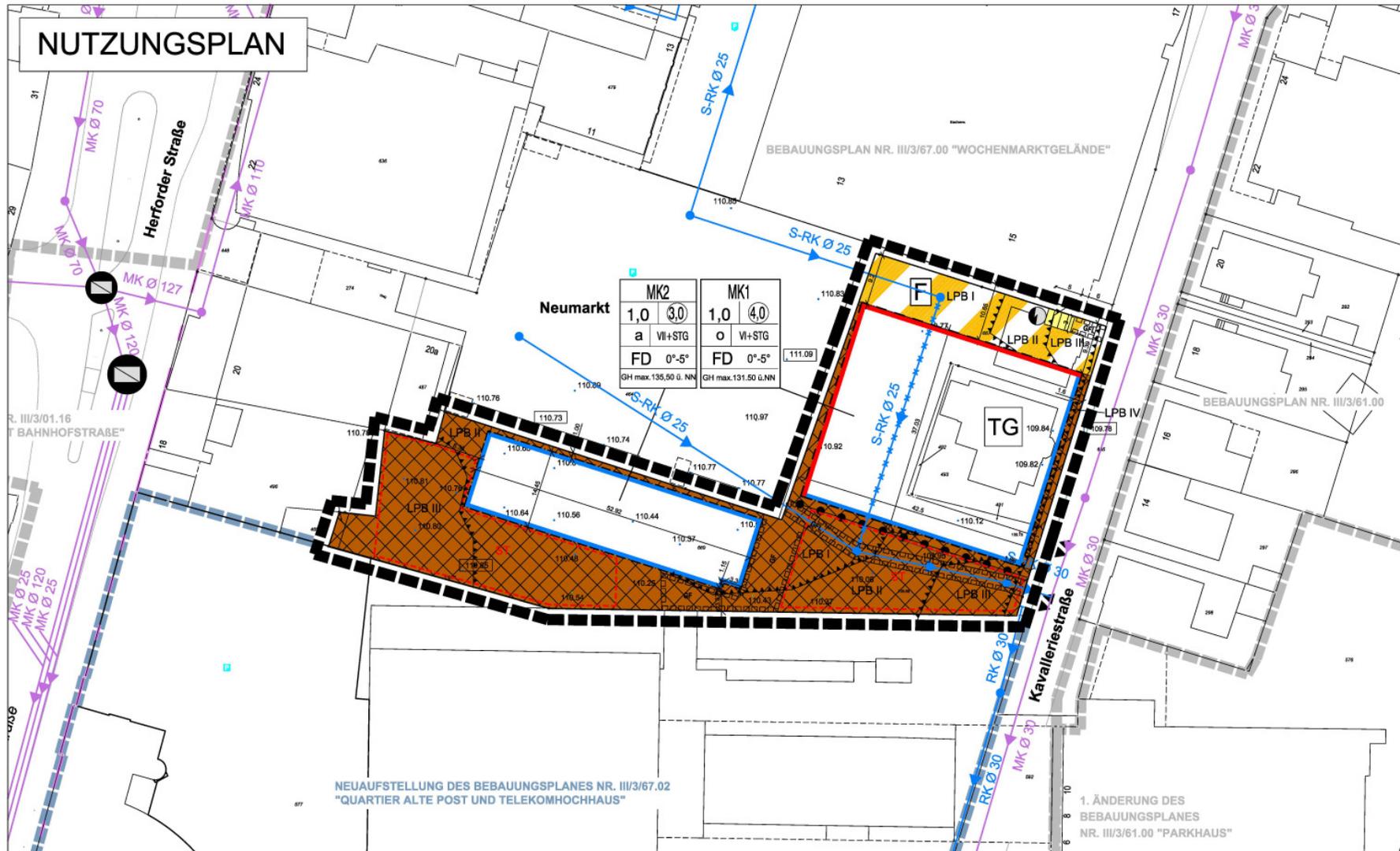


Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Entwurf (Mai 2015)

## **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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

### Anmerkung

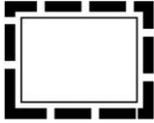
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

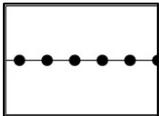
## Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

### 0. **Abgrenzungen** gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes  
gemäß § 16 (5) BauNVO

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

### 1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB** **sowie Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III-3-67.01 „Hotel und Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 7 BauNVO)**



Kerngebiet (MK 1 und MK 2)  
gemäß § 7 BauNVO

In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III-3-67.01 „Hotel und Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ - verpflichtet.

#### Kerngebiet MK 1

Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Nr. 1 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften
- Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe, nur als kleinflächige Betriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Erdgeschoss (EG)
- Nr. 7 sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

#### Kerngebiet MK 2

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Nr. 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften

Kerngebiet MK 1 und 2

In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 7 Abs. 2 BauNVO Verwaltungsgebäude, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.

In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. 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

3,0

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 3,0

Überschreitung der zulässigen Geschossfläche

gemäß § 17 (2) BauNVO

Ausnahmen:

Im Kerngebiet MK 2 darf die Obergrenze von 3,0 aus städtebaulichen Gründen bis zu einer Höhe von 4,0 überschritten werden.

Werden notwendige Garagen unter der Geländefläche hergestellt, ist gemäß § 21 a (5) BauNVO zusätzlich zur festgesetzten Geschossfläche eine um die Grundflächen der Garagen erhöhte Geschossfläche zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

VII

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. VII

2.4 Höhe baulicher Anlagen  
gemäß § 16 und 18 BauNVO

**GH max.**  
z. B. 135,50 m ü.N.N.

2.4.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf das zulässige Maß wie folgt nicht überschreiten:

**MK 1            131,50 m ü.N.N.**  
**MK 2            135,50m ü. N.N.**

2.4.2 Gebäudehöhe (Definition)

Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände des obersten Vollgeschosses (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu verstehen.

Zurückgesetzte Absturzsicherungen sind bei der Bemessung der Außenwandhöhe nicht zu berücksichtigen.

**STG**

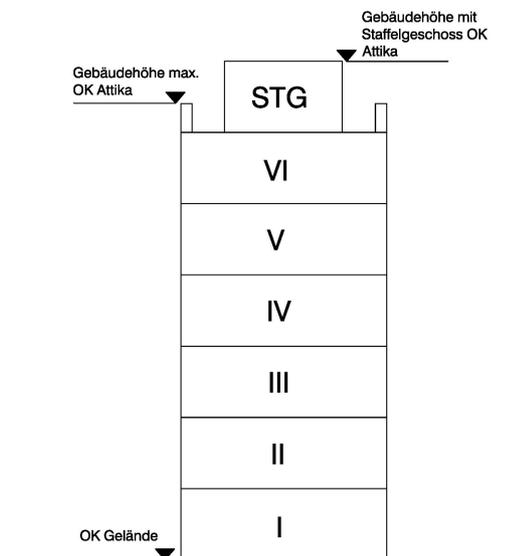
2.4.3 Staffelgeschoss

Im Plangebiet ist bei der Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe bis zu einer max. Höhe von:

**MK 1            134,78 m ü.N.N.**  
**MK 2            138,60 m ü. N.N.**

zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe des Staffelgeschosses ist die Oberkante der Attika / des Gesimses am Staffelgeschoss.



**Abb. 2: Systemschnitt**

### 2.4.3 Dachaufbauten

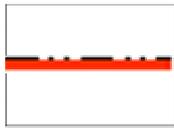
Dachaufbauten sind in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen usw. bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der obersten Geschossdecke zulässig.

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

### **o** 3.2 offene Bauweise

### **a** 3.3 abweichende Bauweise

Im Kerngebiet MK 2 sind abweichend von der offenen Bauweise größere Gebäudelängen als 50m zulässig.



### 3.4 Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO

Ein Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen um bis zu 1,5 m von der Baulinie ist zulässig.



### 3.5 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

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



### 4.1 Stellplatzflächen

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der abgegrenzten Fläche 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 anzulegen.



**8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB**



Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich  
LPB – Lärmpegelbereich IV im EG entlang Kavalleriestr.

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind für die geplanten Nutzungen im MK 1 für das Erdgeschoss Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) entlang der Kavalleriestraße zugewandten Gebäudeostfassade unzulässig.

**Abgrenzung der Lärmpegelbereiche  
gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“**

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind die Nutzungen im Erdgeschoss im MK 1 durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (schalldämmte Fenster und Außenwände) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schallschuldämmung der Außenbauteile lt. DIN 4109 ist darzulegen.

|                |                      |               |
|----------------|----------------------|---------------|
| <b>LPB I</b>   | Lärmpegelbereich I   | bis 55 dB(A)  |
| <b>LPB II</b>  | Lärmpegelbereich II  | 56 - 60 dB(A) |
| <b>LPB III</b> | Lärmpegelbereich III | 61 - 65 dB(A) |
| <b>LPB IV</b>  | Lärmpegelbereich IV  | 66 - 70 dB(A) |

*Hinweis: Die Lärmpegelbereiche wurden unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude berechnet, somit entfällt die Darstellung bei freier Schallausbreitung innerhalb der überbaubaren Flächen.*

Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche: Schalltechnische Untersuchung v. 03.03.2015, Fa. TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg

**9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen  
gemäß § 9 (1) 25a BauGB**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz und Fußgängerbereich“ sind die vorhandenen 3 Bäume soweit möglich zu erhalten und mindestens 2 standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Sollte eine Anpflanzung nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle vorzunehmen.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

### Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

#### Hinweis zu Regelungen im Durchführungsvertrag:

*Zu den in den nachfolgenden Festsetzungen getroffenen Gestaltungsregeln können soweit erforderlich im Durchführungsvertrag Ergänzungen vereinbart werden.*

#### 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

*Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen bzw. Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern.*

##### 8.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

**FD** Für die Hauptbaukörper sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit bis zu 5° Neigung zulässig

Die nicht für Randeinfassungen und technische Anlagen genutzten Teile der Dachflächen sind nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes extensiv zu begrünen.

##### 8.1.2 Gestaltungsvorschriften für Fassaden

Für die Gestaltung der Fassaden sind als Materialien, Naturgestein (nicht hochpoliert), Beton und schwach strukturierte Putze, soweit sie keine glitzernden Zuschlagsstoffe haben, zulässig.

Unzulässig sind Holz glänzende, leuchtende Verkleidungen (z.B. Metallverkleidungen, Keramik, Kunststoff), Mauerwerkimitationen, farblich reflektierende Gläser sowie stark strukturierte Putze.

Die geschlossenen Gebäudeoberflächen sind in den Eigenfarben der Materialien zulässig, die sich in die nachstehenden aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnen

Farbreihe Gelb: RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein  
RAL 1019 Graubeige

Farbreihe Grau: RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7044 Seidengrau,  
RAL 7035 Lichtgrau bis RAL 7040 Fenstergrau,  
RAL 7043 Verkehrsgrau, RAL 7026 Granitgrau,  
RAL 7016 Anthrazitgrau

Farbreihe Weiß: RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß

#### Ausnahmen:

Als Ausnahme sind für die untergeordneten Teile der Fassaden sowie für das Sockelgeschoss auch andere Farben und Materialien zulässig.

Schaufenster sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln und haben sich dieser unterzuordnen. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktion in Form von Pfeilern und Wandscheiben im Erdgeschoss erkennbar sein und die Verbindung zu den Obergeschossen herstellen.

### 8.1.3 Vordächer

Vordächer an mehrgeschossigen Gebäuden sind im Bereich des Erdgeschosses als geneigte Schutzdächer mit einem Neigungswinkel von 25 – 55 Grad zulässig, wenn sie sich der Fassadengliederung unterordnen und ihr Vorsprung gegenüber der vorderen Hauptgebäudefläche - auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein – nicht mehr als 2,0 m beträgt. Zudem muss eine lichte Höhe - gemessen von der Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Fußgängerwege) bis Unterkante Vordach – mindestens 3,00 m, bei Einfahrten oder anderweitig befahrbaren Bereichen von mind. 4,50 m eingehalten werden.

Die Form der Vordächer ist auf die der Nachbargebäude abzustimmen. Markisen sind unzulässig.

*Andere Vordächer sind zulässig, wenn sie den Gesamtkontext der Architektur aufnehmen und diese unterstützen.*

### 8.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NW einschließlich Warenautomaten sind zulässig bis zu einer flächenmäßigen Größe von insgesamt 5 % der Fassadenflächen eines Gebäudes, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion wie Herforder Straße, Paulusstraße, Kavalleriestraße, Friedrich-Ebert-Straße und dem Marktplatz für das Grundstück zugewandt sind.

Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhe die Geschossdecken über dem II. Vollgeschoss nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf die Gesamtfläche von 4,0 m<sup>2</sup> je Anlage flach auf den Fassadenflächen oder rechtwinklig zur Fassadenfläche als Ausleger nicht überschreiten. Die Ausladung darf nicht mehr als 1 m betragen und nicht in den lichten Raum des Straßenquerschnittes hineinragen. Die Unterkante des Auslegers muss mind. 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,5 m über der Fahrbahn liegen. Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten sind in das Gestaltungskonzept der Fassade zu integrieren.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sowie Prismenwender sind unzulässig.

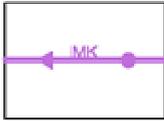
#### Ausnahmen:

Ausnahmsweise sind großflächige Werbeanlagen zulässig, soweit sie sich in die Architektur des Gebäudes integrieren.

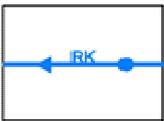
### 8.3 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind an den öffentlichen Verkehrsflächen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen. Oberirdische Stellplatzflächen sind in teilversiegelter Form einschließlich einer Oberfläche aus Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen zu gestalten

**11. Nachrichtliche Übernahmen  
gemäß § 9 (6) BauGB**



vorhandener Mischwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



umzulegender Regenwasserkanal



Verbindungsbauwerk zwischen verschiedenen Kanälen

## **Hinweise**

### 1. Altlasten

Im Plangebiet liegen möglicherweise auch Teilflächen der Deponie 427 – Standort des ehemaligen „Bielefelder Gaswerkes“.

Zu den betreffenden Flächen ist eine Gefährdungsabschätzung inkl. Boden-, Bodenluft- und Eluatuntersuchungen durch das Ingenieurbüro Dr. Ing. Slomka & Harder – Umweltschutz GmbH erstellt worden, die die grundsätzliche Nutzungsverträglichkeit bestätigt.

Im Baugenehmigungsverfahren sind aber ggf. weitergehende Untersuchungen zur abfallrechtlichen Beurteilung der Aushubböden notwendig.

### 2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

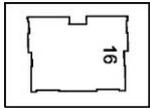
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 3 Kampfmittel

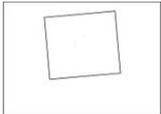
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

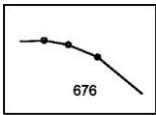
## Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



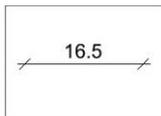
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



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



Vorhandene, eingemessene Geländehöhen



Angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan



Angrenzender Bebauungsplan in der Neuaufstellung

