

Anlage:

A3

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

- Begründung Satzung

Stadt Bielefeld

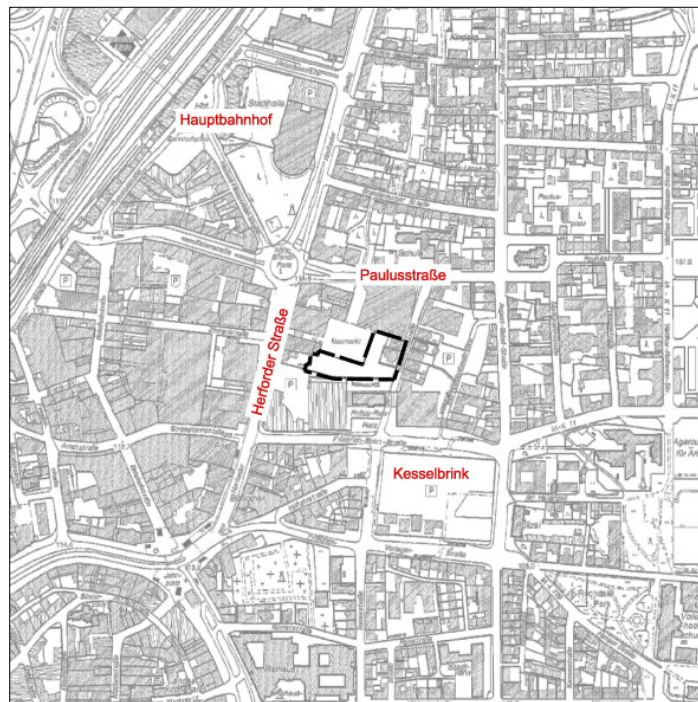
Stadtbezirk Mitte

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

Teil A 3

Begründung

-Satzung-
(Stand Oktober 2015)



Bauamt 600.42

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

E-Mail: info@enderweit.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines und Verfahren	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Verfahren	5
2. Örtliche Gegebenheiten des vorhabenbezogenen Planbereiches	6
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	12
4.1 Projektbeschreibung	13
4.2 Belange der Wirtschaft, des Wohnens und des Städtebaus	14
4.2.1 Art der Baulichen Nutzung	14
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	16
4.3 Belange des Verkehrs	17
4.3.1 Fußgänger und Radfahrer	17
4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	19
4.3.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Ruhender Verkehr	19
4.3.4 Erschließungssituation	22
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	23
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung	24
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes / Begrünung	25
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	26
4.8 Belange des Umweltschutzes	26
4.9 Belange des Immissionsschutzes	29
4.10 Belange des Naturschutzes, Kompensationsmaßnahmen	32
4.11 Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung	32
5. Bodenordnung	33
6. Flächenbilanz	33
7. Kostenschätzung	33
8. Regelungen im Durchführungsvertrag	33
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	33
Anlage:	34

Begründung

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ (Flur 73, Gemarkung Bielefeld)
-Stadtbezirk Mitte-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines und Verfahren

1.1 Allgemeines

Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Fibona GmbH, soll für den Neubau des Hotelgebäudes sowie dem Wohn- und Geschäftshaus ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Sowohl aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten, wie auch unter dem Aspekt der Wirtschaftsförderung, wird das geplante Vorhaben, durch das der Neumarkt eine Aufwertung erhält, begrüßt. Die Arrondierung des Platzes und die neuen Nutzungen wirken sich positiv auf die Aufenthaltsqualität aus und begünstigen die Rahmenbedingungen für ein urbanes Leben auf dem Neumarkt.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept für die geplanten Nutzungen weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ab.

Insbesondere für das geplante „Wohn- und Geschäftshaus“ an der Kavalleriestraße besteht – aufgrund der Reduzierung bzw. Veränderung der Platzfläche durch eine erweiterte Bebauung am Neumarkt – ein Planerfordernis, welches über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB bewältigt werden soll.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll neu aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte bauliche Nutzung zu schaffen, die den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht wird.

Der Bereich des geplanten Hotelgebäudes soll in Hinblick auf die zukünftig geplante bauliche Gesamtentwicklung und die funktionalen Zusammenhänge zwischen den beiden Vorhaben mit einbezogen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan als geeignetes Planungsinstrument

Da es sich hier um eine private Projektentwicklung und nicht um einen Angebotsplan handelt, soll zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der neuen Planung ein sogenannter „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan aufgestellt werden.

Hierbei besteht die Möglichkeit einer Bindung an das konkrete Projekt- bzw. den Projektträger.

Die Durchführung (zeitlich und inhaltlich) wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan findet dann Anwendung, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten: 1) Vorhabenbezogener Bebauungsplan / 2) Vorhaben- und Erschließungsplan / 3) Durchführungsvertrag.

1.2 Verfahren

Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Zur baulichen Arrondierung des Platzes „Neumarkt“ wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB neu aufgestellt.

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ 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 sich das innerstädtische Grundstück in einem bebauten Bereich befindet und die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² 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 BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Verfahrensstand

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.09.2014, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 28.08.2014 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ gefasst.

Gemäß § 13 a (3) Ziffer 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 29.09.2014 - 17.10.2014 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt zu informieren.

Stellungnahmen oder Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern gingen zum Planvorhaben nicht ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 29.09.2014 bis einschließlich 29.10.2014 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ wurde im Juni 2015 als Entwurf beschlossen und öffentlich ausgelegt.

Die Offenlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ gemäß § 3(2) BauGB einschließlich der Beteiligung der Behörden (TÖB) nach § 4 (2) BauGB erfolgte vom 17.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015“. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen.

2. Örtliche Gegebenheiten des vorhabenbezogenen Planbereiches

Der ca. 4.700 m² große Geltungsbereich der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ liegt südlich des Platzes Neumarkt und westlich der Kavalleriestraße.

Das Gesamtquartier um den Neumarkt wird südlich durch die Friedrich-Ebert-Straße, westlich durch die Herforder Straße, östlich durch die August-Bebel-Straße sowie nördlich durch die Paulusstraße begrenzt.

Der Bereich der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ wird überwiegend als städtischer Platz genutzt, wobei die ursprüngliche Absicht, den Wochenmarkt hier anzusiedeln, zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

Der Platz ist heute von allen Seiten für Fußgänger und Radfahrer zugänglich, teils über die öffentlichen Verkehrsflächen, teils durch Zugänge in den Gebäuden (Durchgang durch das Telekom Hochhaus-Gebäude in Richtung Kesselbrink, Durchgang zur Herforder Straße und Anbindung an das Ostmannviertel).

Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan und den Luftbildern auf den folgenden Seiten zu entnehmen.

Direkt angrenzend an den vorhabenbezogenen Planbereich befindet sich im Norden das „Amerikahaus“ mit der städtischen Bibliothek inkl. Stadtarchiv als Hauptnutzung. In den Obergeschossen befinden sich auch Wohnungen.

Im Westen 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 in den Obergeschossen ebenfalls von Wohnnutzungen geprägt sind.

Im Süden befindet sich direkt angrenzend das Telekom-Hochhaus mit seinen Nebengebäuden und einer Tiefgaragenzufahrt zur Telekom-Tiefgarage. Unterhalb des Platzes liegt eine weitere öffentliche Tiefgarage, die von der Herforder Straße aus angefahren wird.

Die Ostkante des Platzes wird von zwei kleineren Wohn- bzw. gemischt genutzten Gebäuden sowie Brachflächen bestimmt.

Das denkmalgeschützten Postgebäude „Postamt“ liegt auf der Ecke Herforder Straße / Friedrich-Ebert-Straße. Ein Brückengebäude über der Kavalleriestraße verbindet das „Telekom“-Hochhaus mit dem Parkhausgebäude (Anbindung Kantine, Stellplätze).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Umfeld des Plangebietes überwiegend eine typisch innerstädtische Bebauung und eine kerngebietstypische Nutzungsmischung und - wie nach den Planungszielen des rechtskräftigen Planes gewünscht - auch Wohnnutzungen aufweist. Zwei der vier raumbildenden Kanten sind noch nicht angemessen baulich gefasst.



Abb. 4: Luftbild Vogelperspektive Ost („bing Karten“)



Abb. 5: Luftbild

Bestandsplan

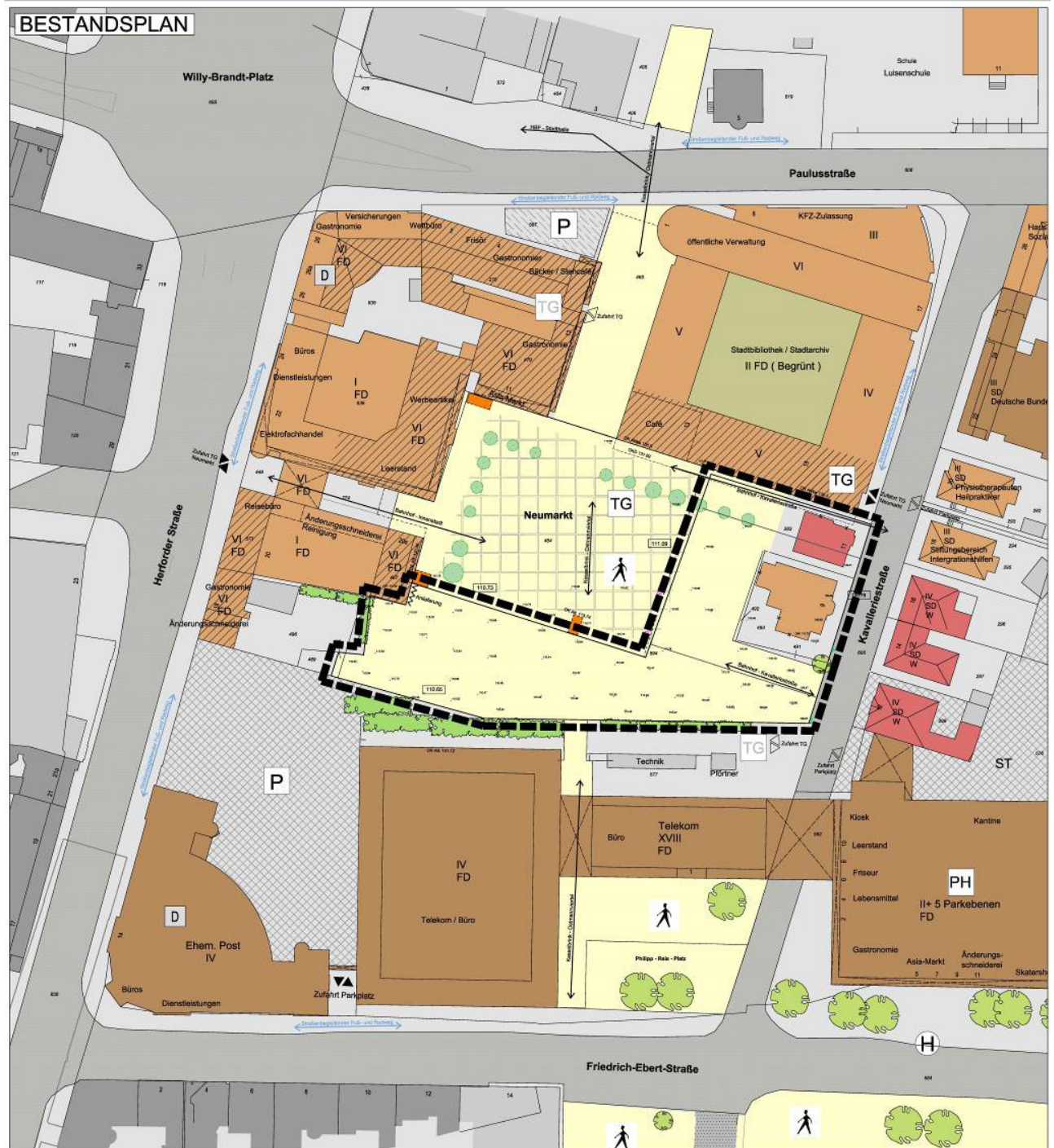


Abb. 6: Bestandsplan

Bestandsplan Legende/Zeichenerklärung zum Bestandsplan

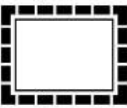
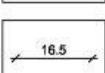
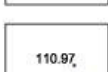
LEGENDE	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Hauptnutzung	
	überwiegend Wohnen
	gemischte Nutzung Dienstleistungen / Büro / Wohnen / soziale Einrichtungen
	Wohnen ab 1. OG
	Büro und Dienstleistung
	Baudenkmal
II	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig
FD/SD	Dachform, z.B. Flachdach oder Satteldach
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fußgängerbereich
	Bushaltestelle
	private Stellplatzfläche
	öffentlicher Parkplatz
	Tiefgarage
	Treppenhäuser Tiefgarage
	Parkhaus
	Anlieferzone
	Fußgängerbereich
	Ein- und Ausfahrt
	Wegeverbindung über den Neumarkt
	private Hof- und Grundstücksfläche
	vorhandener Baum (nicht eingemessen)
	sonstige Begrünung
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	vorhandene Überdachung oder Balkon
	vorhandene Nebenanlage, Garage
	vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Bemaßung
	Geländehöhen ü. N.N.

Abb.7: Legende zum Bestandsplan

3. Planungsvorgaben

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den zu betrachtenden Geltungsbereich der Neuaufstellung „gemischte Baufläche“ dargestellt.

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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

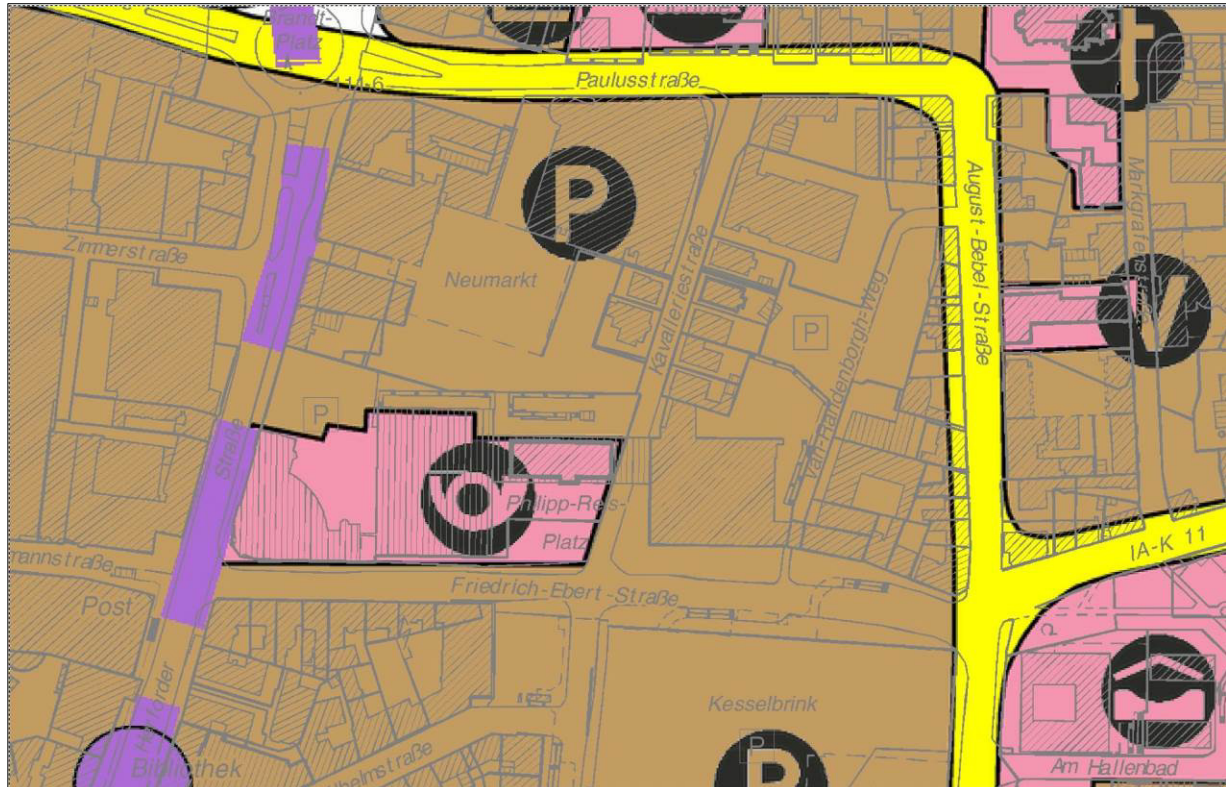


Abb. 8: FNP-Darstellung

Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“, dass am 24.11.1992 förmlich festgelegt worden ist. Es ist in seiner Lage im Stadtgebiet 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 rechtskräftigen Bebauungsplanes war.

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

Die Bielefelder Innenstadt mit dem Haupteinkaufsstraßen (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Zentrum Typ A) grenzt westlich an den Planbereich an.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 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.

Stadtumbau-West (ISEK)¹

(integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK BI, 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 Stadtumbauegebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt.

Für den Bereich Neumarkt wird festgehalten, dass dieser massive Schwächen aufweist. Gestalterisch wurde er bereits 1995 überarbeitet, jedoch wartet der Platz auf eine aktive Inanspruchnahme. Die Problematik des zeitweisen Leerstandes des „Amerika-Hauses“ wurde durch die Verlagerung der Stadtbibliothek gelöst und hierdurch bereits eine deutliche Aufwertung erreicht.

Mit der Neuansiedlung des geplanten Vorhabens wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Möglichkeit geschaffen den Neumarkt weiter qualitativ aufzuwerten. Diese Entwicklung entspricht damit den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

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 Kerngebietsfläche (MK) sowie als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Marktplatz und Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Quartier zwischen der Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Paulusstraße und Kavalleriestraße neu zu gestalten und zu beleben. Auf Grundlage eines Wettbewerbs wurde der Bebauungsplan erarbeitet. Auf der Fläche sind Rad- und Anliegerverkehr auch für notwendige Anlieferungen der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zulässig. Zur Sicherung einer fußläufigen Verbindung zum „Kesselbrink“ ist südlich des Platzes, durch das Telekomgebäude ein Gehrecht festgesetzt.

Weiterhin sind auf dem „Marktplatz“ Baumanpflanzungen festgesetzt, die teilweise realisiert wurden.

¹ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand Bielefeld, September 2010

Entlang der Kavalleriestraße ist ein Baufenster in einer Tiefe von 23 m und südlich des „Marktplatzes“ am Neumarkt von 11,50 m bzw. 14,50 m ab dem 1. OG festgesetzt. Für beide Bereiche ist eine geschlossene Bebauung mit mind. V bis max. VI- Vollgeschossen und einer max. Gebäudehöhe von 20 m zulässig.

Unter dem „Marktplatz“ und der Stadtbibliothek ist eine 2 geschossige Tiefgarage festgesetzt. Die Zu- und Abfahrtbereiche befinden sich an der Herforder Straße und Kavalleriestraße.

Als Nutzungen sind Wohn- und Geschäftshäuser sowie eine Fläche für den Wochenmarkt vorgesehen, der auf dem Platz seinen neuen Standort finden sollte.

Bis auf die fehlenden Raumkanten zwischen den Gebäuden der Herforder Straße 14 und 18, dem zu überplanenden Bereich der Bestandsgebäude Kavalleriestraße 9 und 11 sowie der vorgesehenen Riegelbebauung südlich des Platzes, im Schatten des Telekomhochhauses, hat sich das Quartier bereits weitgehend entsprechend dem Bebauungsplan entwickelt.

Information zum parallel bearbeiteten Gestaltungskonzept für den Platz „Neumarkt“

Für den angrenzenden Platz „Neumarkt“ und den wichtigen Zugängen wurde parallel zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Gestaltungskonzept von einem Fachplanungsbüro (Landschaftsarchitekturbüro Lützow 7) erarbeitet und der der Politik am 24.09.2015 vorgestellt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die Zugänge zur Kavalleriestraße und zum Philipp-Reis-Platz bzw. Kesselbrink.

Gestalterische Maßnahmen bzw. die Berücksichtigung des Gestaltungskonzeptes für die Fußwegeverbindung wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen (s. Anlage C).

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

Städtebauliches Ziel ist es an dieser Stelle, langfristig dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern. 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 die Vorhabenfläche eine wichtige innerstädtische Entwicklungsfläche dar, die durch die Lage an den Hauptverkehrsachsen, eine besondere städtebauliche Funktion besitzt.

Das Plangebiet liegt zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und den angrenzenden innerstädtischen Wohnquartieren sowie weiteren öffentlichen Plätzen (Kesselbrink) und Nutzungen (Hauptbahnhof / Ravensberger Spinnerei).

Städtebauliches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwurf)

Städtebaulich wird der vorhandene Platz des Neumarktes zwischen Paulus-, Kavallerie-, Herforder- und Friedrich-Ebert-Straße durch die im rechten Winkel zueinander angeordneten Gebäude neu gefasst und in seinen Dimensionen reduziert.

Durch die geplante Bebauung werden die noch fehlenden Raumkanten ergänzt und das Planungsziel und städtebauliche Konzept des ursprünglichen Planes in veränderter, aber der Situation angemessener Form, zum Abschluss geführt.

Der Standort des Wochenmarktes hat sich auf den neu gestalteten „Kesselbrink“ verlagert, sodass eine Reduzierung der Fläche durch den Neubau des Bürogebäudes eine urbane Nutzung weiterhin ermöglicht.

Die vorgesehene Nutzungsmischung aus zwei Hotels unterschiedlicher Preissegmente, Gastronomie, kleinflächigem Einzelhandel und Wohnungen sowie optional Büros, entspricht der innerstädtischen, kerngebietstypischen Struktur im Umfeld und kann nach Realisierung des Projektes zu einer deutlichen Belebung des Neumarktes führen.

4.1 Projektbeschreibung

Die hessische Fibona GmbH als Träger des Gesamtprojektes möchte am Neumarkt ein Hotelgebäude und ein Wohn- und Geschäftshaus zeitnah realisieren.

Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 8.000 m² Nutzfläche soll nach Abriss anstelle der vorhandenen, aber nicht erhaltenswerten Gebäude Kavalleriestraße Nr. 9 und 11 entstehen.

Im Wohn- und Geschäftshaus sind ebenerdig, zum Neumarkt hin orientiert, ein Gastronomiebetrieb sowie ein Backshop mit Café vorgesehen. In den Obergeschossen des Gebäuderiegels am Neumarkt sind 27 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen zwischen auf 54 m² bis 127 m² geplant.

Im Gebäuderiegel zur Kavalleriestraße ist eine Hotelnutzung (*Timeout-Hotel, 3-Sterne-Segment, ca. 110 Zimmer*) geplant. Die Rezeption und weitere Funktionsräume des Hotels sind im Erdgeschoss und die Hotelzimmer in den Obergeschossen untergebracht.

Das Gebäude erhält einen 42,50 m x 36,98 m großen 1-geschossigen Sockelbereich. Parallel zur Kavalleriestraße und Neumarkt sind zwei Gebäuderiegel (ca. 13,50m / 14,50m) mit VI Vollgeschossen und zurückspringendem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) geplant.

Die von den öffentlichen Flächen optisch wahrnehmbare Gebäudehöhe (Oberkante Attika am obersten Vollgeschosses) beträgt max. 20,50 m. Die Gesamtgebäudehöhe am oberen Abschluss des Staffelgeschosses liegt bei 23,78 m.

Das Wohn- und Geschäftshaus erhält eine eigene 1-geschossige Tiefgarage und soll unmittelbar über eine Zu- und Abfahrt von der Kavalleriestraße erschlossen werden.

„Légère Hotel“

Der Hotelneubau („Légère Hotel“, 4-Sterne-Segment, ca. 120 Zimmer) ist als Riegelgebäude mit den Maßen von 14,45 m x 52,92 m am südlichen Rand des Platzes Neumarkt geplant.

Im Erdgeschoss befinden sich Gastronomiebereiche, Rezeption sowie Funktions- und Konferenzräume des Hotels.

Das Gebäude erhält VII Vollgeschosse für die Zimmer sowie ein Staffelgeschoss (begehbare Technikgeschoss). Daraus ergibt sich eine aus dem öffentlichen Raum optisch wahrnehmbare Gebäudehöhe von max. 24,75 m (Oberkante Attika am obersten Vollgeschosses). Die Gesamtgebäudehöhe am oberen Abschluss des Technikgeschosses liegt bei 27,85 m.

(Aussagen zur Erschließung „Légère Hotel“ und Wohn- und Geschäftshaus s. Pkt. 4.3.4)

Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage Teil B)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die vorstehenden beschriebenen Gebäude des Vorhabens mit Ansichten und Schnitten sowie ihrer Lage und Erschließung und Anlieferungsverkehr, Stellplatzflächen, Wegeverbindungen etc.) auch in Bezug auf die Umgebungsnutzungen dargestellt.

4.2 Belange der Wirtschaft, des Wohnens und des Städtebaus

Das Umfeld des Plangebietes weist eine typisch innerstädtische Bebauung und Nutzungsmischung, die - wie nach den Planungszielen des rechtskräftigen Planes gewünscht - auch Wohnnutzungen aufweist. Deshalb ist auch zur weiteren Belebung des Platzes ausdrücklich Wohnnutzung in den Obergeschossen zulässig und gewünscht.

Im Bereich des Neumarktes stehen mit dem „Fußgängerbereich / Marktplatz“ die Aspekte einer öffentlichen Nutzung eines innerstädtischen Platzes im Mittelpunkt. Durch die neue vorhabenbezogene Planung wird der ehemals für die Wochenmarktnutzung vorgesehene Bereich zum Teil überplant.

Zudem wird der Fußgängerbereich im Zuge der Realisierung neu gestaltet und gewinnt zusätzlich an Attraktivität.

Im direkten Umfeld zur Innenstadt („Einkaufsquartier Bahnhofstraße“ westlich und der Altstadtbereich südwestlich) soll der Neumarkt nach der Aufwertung und Umgestaltung attraktive Verweilräume und Treffbereiche für die Bevölkerung bieten.

Dem Neumarkt kommt dabei eine wichtige Funktion zwischen verschiedenen innerstädtischen Stadträumen und Quartieren zu. Insbesondere dient er als Bindeglied zwischen dem Kesselbrink und der Innenstadt, dem Bahnhofsviertel und dem Ostmannquartier.

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

Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage Teil A)

4.2.1 Art der Baulichen Nutzung

Das vorliegende Nutzungskonzept (Hotel, Gastronomie, Konferenz, Läden, etc.) innerhalb des Hotelgebäudes und des Wohn- und Geschäftshauses sieht eine kerngebietstypische Nutzungsmischung vor, die grundsätzlich den städtebaulichen Zielen für den Bereich sowie im Umfeld entspricht.

Für das Plangebiet wird aufgrund der geplanten Vorhaben und der Umgebungsprägung Kerngebiete (MK) gemäß des § 7 BauNVO festgesetzt, welche die konkret geplanten Einzelnutzungen abdecken:

Der Katalog der in dem Bereich städtebaulich grundsätzlich als wünschenswert einzuordnenden Nutzungsarten gemäß § 7 (2) BauNVO werden in den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 unter Beachtung der im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB festgelegten Regelungen zur Zulässigkeit eingeschränkt auf die konkret vorhabenbezogenen Nutzungen.

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

- Nr. 1 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 und Schank- und Speisewirtschaften
 Einzelhandelsbetriebe, nur als nicht-großflächige Betriebe
 i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO (bis 800 m² Verkaufsfläche) im Erdgeschoss (EG)
- Nr. 7 sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

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

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

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

Besonders geeignet ist die Hotelnutzung, für die die Fläche durch ihre Zentralität und Lage zu den verschiedenen Verkehrsträgern eine hohe Lagegunst aufweist. Konferenzräume und Gastronomie im Erdgeschoss ergänzen eine attraktive Nutzungsmischung für den Standort.

Alle übrigen Nutzungen werden in den Festsetzungen u. a. wegen des Vorhabenbezuges der Planung ausgeschlossen.

Aufgrund des Vorhabenbezuges und entsprechend der städtebaulichen Vorprägung im Quartier sowie der Nähe zu den zukünftig bedeutsamen innerstädtischen Plätzen „Kesselbrink“ und „Neumarkt“ wird eine Steuerung von Vergnügungsstätten städtebaulich für erforderlich gehalten.

Insbesondere die in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie artverwandte sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wie z. B. Bordellbetriebe werden ausgeschlossen. Auch Unterarten von Einzelhandelsbetrieben, wie (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) sind unzulässig.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung - Belebung des Platzes - und der Vorprägung im Quartier sollen Wohnnutzungen in den Obergeschossen zugelassen werden.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, indem großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Wegen der Nähe zu den Haupteinkaufsstraßen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der Möglichkeit der Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des Plangebietes wird im Plangebiet eine Nutzungsbeschränkung auf kleineren Einzelhandel vorgenommen. Es sollen nur nicht-großflächige Betriebe i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht werden. Die Einschränkung auf 800 m² Verkaufsfläche orientiert sich hierbei an der Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit.

Die Festsetzung hinsichtlich des Einzelhandels erfolgt vorhabenbezogen und ermöglicht u. a. die Ansiedlung des Backshops.

Da durch die Neuauflistung nur ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überplant wird und im Umfeld mehrere Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte vorhanden sind, ist eine Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben hier –trotz Kerngebietsfestsetzung– städtebaulich vertretbar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind im Kerngebiet Einzelhandelsnutzungen sowohl klein- als auch großflächig zulässig.

Eine kerngebietstypische Prägung des Umfeldes (Gesamtbereich Neumarkt) bleibt weiterhin erhalten.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen ein Einfügen der geplanten Bebauung in den Umgebungsbereich gewährleisten.

Überbaubare Flächen und Bauweise

Die zukünftige Bebauung soll -als Begrenzung des Platzes- eine angemessene Raumkante bilden, die deshalb zum Neumarkt mit einer Baulinie bestimmt ist.

Durch die Vergrößerung der Baufelder um ca. 4 m (Hotel) bzw. 19 m (Wohn- und Geschäftshaus) wird ein Teil der bislang als öffentlicher Platz festgesetzten Nutzung nunmehr überbaubar. Die Verkleinerung der Platzfläche ist vertretbar, da der Markt inzwischen einen anderen Standort gefunden hat.

Im gesamten Bereich des MK 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, in der sich das Wohn- und Geschäftshaus mit einer Länge von max. 42,50 m eingliedert.

Im MK 2 Bereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäudelänge des Hotelkomplexes mit 52,92 m den Grenzbereich der offenen Bauweise (bis max. 50,0 m) überschreitet.

Gebäudehöhen / Anzahl der Vollgeschosse

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der geplanten Vorhaben als Höchstgrenze festgesetzt. Für das Hotelgebäude sollen 7 Vollgeschosse und für das Wohn- und Geschäftshaus 6 Vollgeschosse zulässig sein.

Die geplante Gebäudehöhe beträgt für das Wohn- und Geschäftshaus (MK 1) max. 20,50 m und für das Légère Hotelgebäude max. 24,75 m (gemessen am Bezugspunkt Oberkante Attika am obersten Vollgeschoss).

Dazu kommt jeweils ein Staffelgeschoss, sodass sich eine Gesamthöhe an der Oberkante der Attika des Staffelgeschosses von 23,78 m (Wohn- und Geschäftshaus) und des Technikgeschosses 27,85 m („Légère Hotel“) ergibt.

Vor dem Hintergrund, dass ein zurückspringendes Staffelgeschoss (als 7. bzw. 8. Geschoss) i.d.R. optisch nicht in Erscheinung tritt, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bei der Ausführung als Staffelgeschoss als vertretbar angesehen.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird als Gebäudehöhe wie folgt definiert:

Die Gebäudehöhe (GH) darf das zulässige Maß von 135,50 m ü.N.N. (Hotelgebäude MK 2) bzw. 131,50 m ü.N.N. (Wohn- und Geschäftshaus MK 1) nicht überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände des letzten 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 Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen.

Weiterhin sollen Überschreitungen für technische Aufbauten (Maschinenräume, Fahrstühle, Lufttechnische Anlagen usw.) in untergeordnetem Umfang um bis zu 3m zulässig sein.

Geschossflächenzahl

Im Kerngebiet gilt nach Baunutzungsverordnung eine maximale Geschossflächenzahl von 3,0. Eine Überschreitung ist aber zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen.

Bei den beiden Vorhaben und den geplanten Grundstücksflächen ergibt sich folgendes Bild hinsichtlich der vorläufigen Berechnung der Geschossflächenzahl.

Hotel:

Baugrundstück	2.519 m ²
Geschossfläche	5.326 m ²
Geschossflächenzahl	2,11

Hotel, Wohn- und Geschäftshaus:

Baugrundstück	1.747 m ²
Geschossfläche	6.988 m ²
Geschossflächenzahl	3,86

Hinweis:

Das beiden Tiefgaragengeschoss im MK 1 ist bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

Über das Gesamtprojekt gesehen würde sich eine theoretische Geschossflächenzahl von **2,89** ergeben. Diese Zahl verdeutlicht, dass keine zu hohe städtebauliche Verdichtung erfolgt und somit keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich durch den angrenzenden Neumarkt dauerhaft gesicherte Freiflächen angrenzend an das Projektgebiet befinden, so dass auch im Kontext mit dem städtebaulichen Umfeld keine zu hohe Dichte entstehen kann.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 4,0 für das Wohn- und Geschäftshaus ist deshalb vertretbar.

4.3 Belange des Verkehrs

4.3.1 Fußgänger und Radfahrer

Grundsätzlich bleiben die planerisch gewünschten Querungsmöglichkeiten in alle Richtungen über die verkleinerte Platzfläche für den Fußgänger- und Radverkehr erhalten, werden aber im Detail teils anders geführt.

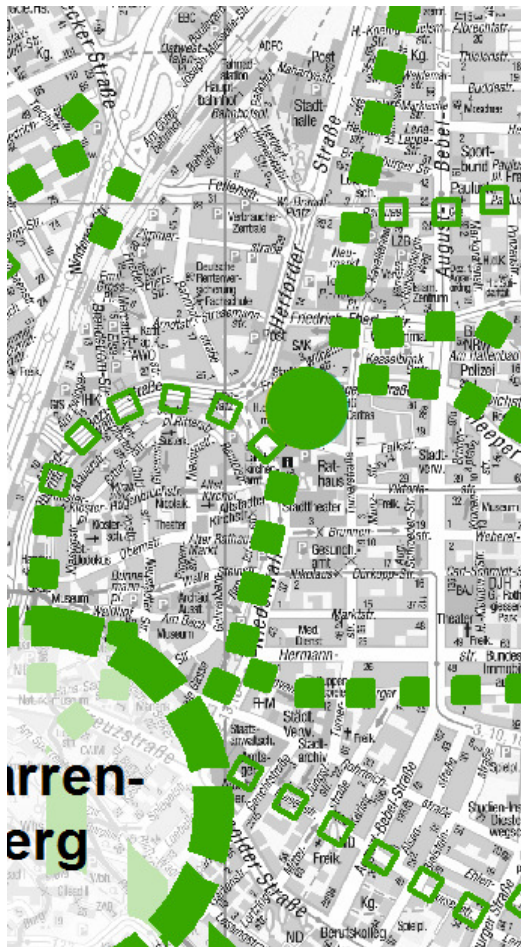
Im rechtskräftigen B-Plan war die Fortführung des in Richtung Phillip-Reis-Platz / Kesselbrink vorhandenen Durchganges im Telekom Gebäude (Breite 10 m) durch den geplanten Bauriegel als Fußwegeverbindung in Richtung Neumarkt vorgesehen.

Diese Wegeverbindung besitzt eine wichtige Funktion zur Verknüpfung der innerstädtischen Freiräume u.a. mit den Freiräumen des Ostmanturmviertels (siehe beigefügte Auszüge des Strukturkonzeptes und Nutzungskonzeptes Freiraumerholung).

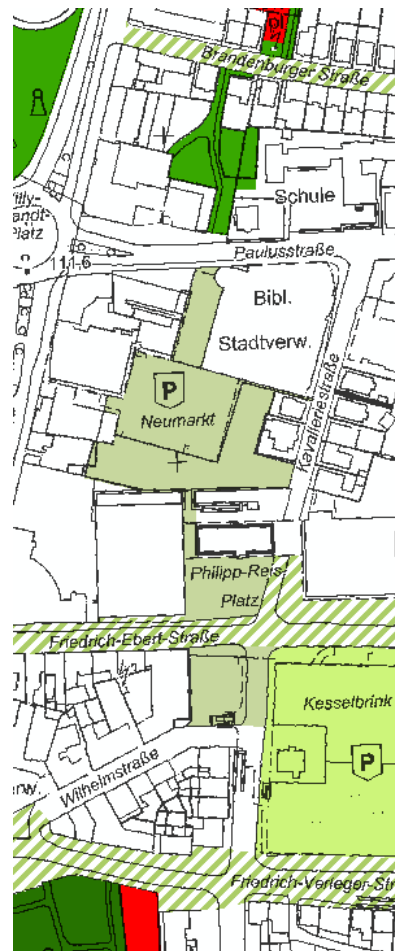
Dieser Bauriegel war nach dem Gestaltungsplan als durchgängiger, geschlossener Bauriegel entlang der südlichen Platzwand bis hin zur Kavalleriestraße vorgesehen, so dass keine weiteren Durchlässe für Fußgänger oder Radfahrer vorgesehen waren.

Neben diesem Durchgang im Gebäude waren zwei Verbindungen in einer Breite von 12 m südlich und etwa 15 m nördlich der geplanten Bebauung an der Kavalleriestraße als öffentliche Verkehrsfläche und Wegebeziehung vom Neumarkt zur Kavalleriestraße festgesetzt.

Beide Verbindungen werden in der neuen Planung aufrechterhalten, so dass die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr von Norden sowohl zur Kavalleriestraße wie auch zum Philip-Reis-Platz gegeben bleibt.



Auszug: Strukturkonzept Freiraumerholung



Auszug: Nutzungskonzept Freiraumerholung

Über ein Geh- und Fahrrecht (Radverkehr) wird für die südliche Verbindung gesichert, dass zwischen den geplanten neuen Baukörper ausreichender Platz verbleibt, um Fußgänger und Radverkehr zuzulassen. Sie soll durch Pflasterung / Markierung so gestaltet werden, dass diese für Passanten als geeignete Wegeverbindung gut erkennbar ist. Konkrete Aussagen werden im Rahmen des begleitenden Gestaltungskonzeptes zum Neumarktplatz getroffen.

Die nördliche Wegeverbindung zur Kavalleriestraße bleibt in einer Breite von 10,65 m Teil der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich (Rad- und Anliegerverkehr zulässig).

Im Übrigen ist das Gesamtkarree, bis auf die Kavalleriestraße, von gut ausgebauten Fuß- und Radwegen entlang der angrenzenden Straßen umgeben und somit gut in das Radverkehrsnetz eingebunden.

Sowohl am Hotel wie auch am Wohn- und Geschäftshaus werden Fahrradabstellplätze vorgesehen.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes in geringer Entfernung zu mehreren Bushaltestellen sowie 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.

Es wird von moBiel (Nahverkehrsunternehmen der Stadtwerke) darauf hingewiesen, dass für die Kavalleriestraße die Einrichtung einer Bushaltestelle vor dem Hotel, Wohn- und Geschäftshaus angestrebt wird, um die Anbindung zu verbessern. Diese könnte beispielhaft zwischen Tiefgarageneinfahrt und Zufahrt zum Hotel als sogenanntes Bus-Kap (Halten im Straßenraum) ausgeführt werden.

4.3.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Ruhender Verkehr

Aufgrund der im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Kesselbrinks teils geänderten Verkehrsführung ist eine Aktualisierung der Belastungszahlen des Verkehrsnetzes erforderlich.

Deshalb wurden zum Entwurf die Auswirkungen der geänderten Verkehrsführung und die durch die neuen Nutzungen hervorgerufenen Verkehrsbewegungen untersucht, auch um verlässliche Daten für anderweitige Prognosen (insbesondere zum Immissionsschutz / Verkehrslärm) zu erhalten.

In einer verkehrlichen Untersuchung des Ingenieurbüros Harnisch² wurden, ausgehend von einer Analyse der Verkehrssituation im Umfeld, die Verkehrserzeugung der neuen Nutzungen und die zu erwartenden Verkehrsbelastungen der angrenzenden Straßen ermittelt. Die Verkehrserzeugung wird zunächst als spezifisches Tagesziel- und Quellverkehrsaufkommen in Wegen je Tag, sowohl für den Kunden- und Besucherverkehr als auch für den Beschäftigtenverkehr ermittelt. Anschließend wird der Anteil des motorisierten Individualverkehrs unter Berücksichtigung der Verkehrsmittelwahl und des Pkw-Besetzungsgrades ermittelt.

Kunden- und Besucherverkehr Hotel

Das Légère-Hotel hat 120 Gästezimmer, bei einem Doppelbelegungsfaktor von 1,15 und einer Belegung von 70% kann von durchschnittlich 97 Betten ausgegangen werden. Für das Hotel Time Out kann bei 107 Gästezimmern, einem Doppelbelegungsfaktor von 1,15 und einer Belegung von 80% von durchschnittlich 99 Betten ausgegangen werden. Vom Betreiber wurden für die Hotels insgesamt 35 Beschäftigte (25+10) genannt. Das entspricht ca. 18 Beschäftigten je 100 Betten und liegt damit am unteren Rand der für die Hotellerie vorliegenden Bandbreite von 20–40 Beschäftigten je 100 Betten.

Das Verkehrsaufkommen für Kunden-, Besucher- und Beschäftigten kann mit zwei unterschiedlichen Berechnungsansätzen ermittelt werden. Diese wurden in dem Fall angewandt und kommen zu zwei identischen Ergebnissen mit 236 sowie 238 Pkw-Fahrten pro Tag.

² Verkehrsgutachten, Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ in Bielefeld, HSV Ing.- Büro für Stadtverkehrsplanung Dipl.- Ing. H Harnisch, Februar 2015, 33739 Bielefeld

Gastronomische Nutzung

Im Wohn- und Geschäftshaus sind ein Backshop mit 80 Sitzplätzen und eine weitere Gastronomie mit 60 Sitzplätzen vorgesehen. Im Légère-Hotel ist der Bar-/ Lounge- Bereich mit 90 Sitzplätzen und ein Konferenzbereich mit 100-150 Sitzplätzen geplant. Damit wird von 330 Sitzplätzen und einem Quellverkehrsaufkommen von 0,70 Pkw je Sitzplatz und Tag ausgegangen. Damit ergeben sich jeweils 231 Pkw-Fahrten täglich im Ziel- und Quellverkehr.

Beschäftigtenverkehr

Im Beschäftigtenverkehr wird von 35 Beschäftigten in den Hotels und weiteren 25 Beschäftigten in den gastronomischen Nutzungen ausgegangen. Bei einer Wegehäufigkeit von 2,5 – 3,0 Wegen pro Beschäftigten ergeben sich 165 Wege / Tag. Bedingt durch die gute ÖPNV- Anbindung, werden lediglich 60 / Tag mit einem Pkw-Besetzungsfaktor von 1,1 im MIV abgewickelt.

Wohnnutzung

Auf einer Gesamtwohnfläche von 2.326 m² sind 27 Wohnungen von 2- bis 4-Zimmer- Wohnungen vorgesehen. Mit diesem Wert ist von 52 Einwohnern mit einer Wegehäufigkeit von 3,0 – 3,5 Wegen/Tag für das neue Gebäude auszugehen. Somit ergeben sich 169 Wege täglich. Bei einem Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 40% und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 ergeben sich 56 Pkw-Fahrten täglich, also jeweils 28 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr.

Güterverkehr

Folgendes Aufkommen ergibt sich aus den vorliegenden Daten:

- Hotel mit 0,4 Lkw-Fahrten/ Beschäftigtem, bei 35 Beschäftigten 14 Lkw-Fahrten täglich
- Gastronomie mit 0,5 Lkw-Fahrten/ Beschäftigten, bei 25 Beschäftigten 13 Lkw- Fahrten täglich.
- Wohnnutzung mit 0,05 Lkw-Fahrten/ Einwohner, bei 52 Einwohnern 3 Lkw-Fahrten täglich.

Damit ergeben sich 30 Lkw-Fahrten täglich, also jeweils 15 im Ziel- und Quellverkehr.

Aus den o.g. Daten lässt sich tabellarisch darstellen, wie sich das Tages- und Spitzenstundenverkehrsaufkommen verhält (s. Tab. 1).

Verkehrserzeugung aus	ZV/QV	ZV Spitzenstunde		QV Spitzenstunde	
	Fahrten/ Tag	Anteil	Fahrten/ h	Anteil	Fahrten/ h
Kunden + Besucher Hotel	119	13,6%	17	7,9%	10
Gastronomie	231	8,8%	21	6,5%	15
Beschäftigte	30	1,8%	1	13,8%	5
Wohnnutzung	28	14,0%	4	7,5%	3
Summe Pkw-Fahrten	408		43		33
Güterverkehr Lkw-Fahrten	15	7,8%	2	8,8%	2

Tab. 1: Verkehrserzeugung aus den neuen Nutzungen

Für die Nutzungen stehen mehrere Zu- und Abfahrtmöglichkeiten zur Verfügung und somit ist eine genaue Zuordnung der Verkehrsströme nicht möglich. In der verkehrsplanerischen Einschätzung kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Verteilung der Fahrten zu je einem Drittel auf die umgebenden Straßen dem späteren Nutzungsverhalten in etwa entspricht. Im DTV wäre demzufolge von 272 Pkw-Fahrten und 10 Lkw-Fahrten auf den umgebenden Straßen auszugehen. In der Spitzenstunde nachmittags wäre von 26 Pkw-Fahrten und 2 Lkw-Fahrten auszugehen.

Verkehrssituation im Umfeld

Durch umfangreiche Veränderungen im Umfeld (Umnutzung des Amerikahauses, Umsiedlung des Aldi-Standortes, Umgestaltung der Straßenführung am Kesselbrink) wurden unterschiedliche Szenarien in der „Verkehrsuntersuchung Umfeld Kesselbrink“ (HSV, 2009) untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zuvor im Rahmen einer Machbarkeitsstudie angeregten städtebaulich erwünschten Maßnahmen aus verkehrlicher Sicht problemlos zu realisieren waren. Zudem werden die prognostizierten Belastungszahlen bis zum Prognosejahr 2025 abnehmen, sodass man davon ausgehen kann, sich bei Verwendung dieser Zahlen für weitere Beurteilungen im sicheren Bereich zu befinden.

Zusammenfassende Beurteilung

Für die den Neumarkt umgebenden Straßen ist unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung aus den neuen Nutzungen von den in Tabelle 2 dargestellten Verkehrsbelastungen auszugehen.

Querschnitt	Belastung	DTV	Lkw > 2,8 t	Lkw > 3,5 t
Kavalleriestr.	Verkehrsbelastung aktuell	1.400	90	90
	Zunahme neue Nutzungen	272	10	10
	Gesamtbelastung	1.672	100	100
Friedrich-Ebert-Str.	Verkehrsbelastung aktuell	5.900	882	678
	Zunahme neue Nutzungen	272	10	10
	Gesamtbelastung	6.172	892	688
Herforder Str.	Verkehrsbelastung aktuell	19.100	2.139	1.696
	Zunahme neue Nutzungen	272	10	10
	Gesamtbelastung	19.372	2.149	1.706
Paulusstr.	Verkehrsbelastung aktuell	11.200	1.120	948
	Zunahme neue Nutzungen	272	10	10
	Gesamtbelastung	11.472	1.130	958

Tab. 2: Aktuelle Querschnittsbelastungen in Kfz/ 24h mit Zuordnung der Lkw-Anteile

Wie bereits erwähnt, werden diese Belastungszahlen im Zeitablauf bis zum Prognosejahr 2025 noch abnehmen, sodass man davon ausgehen kann, sich bei Verwendung dieser Zahlen für weitere Beurteilungen im sicheren Bereich zu befinden.

Bei der für die verkehrstechnische Beurteilung maßgeblichen Zunahme in der Spitzenstunde, die wie dargestellt für die einzelnen Knotenpunkte 26 Pkw- und 2 Lkw-Fahrten beträgt, ist davon auszugehen, dass dieser Mehrverkehr problemlos abzuwickeln ist, da für alle Knotenpunkte im Umfeld des Neumarkts in der Verkehrsuntersuchung 2009 große Leistungsreserven nachgewiesen wurden.

In der Zusammenfassung ist festzustellen, dass die ermittelten Verkehrsstärken die größtmögliche Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Verkehrsgeschehen im Umfeld des Neumarkts aufweisen.

4.3.4 Erschließungssituation

Erschließungskonzept „Légère Hotel“

Es ist vorgesehen, dass das Vier-Sterne „Légère Hotel“ mit seinem, zum Neumarkt gelegenen, Haupteingang über den Neumarkt für mit dem PKW an- und abreisende Gäste anfahrbar zu machen. Die unmittelbare Anfahrbarkeit des repräsentativ angelegten Haupteinganges / der „Hotelvorfahrt“ ist bei einem Hotel der 4-Sterne-Kategorie nicht verzichtbar. Mittels Schrankenregelungen soll die Zufahrt auf den Neumarkt gesteuert werden, so dass Anlieger- bzw. Nutzerfremder Kfz-Verkehr vermieden wird.

Nach dem Entladen des Gepäcks und dem Einchecken soll dem Gast entweder ein Stellplatz hinter dem „Légère Hotel“ (20 Stück oberirdisch hinter dem Hotel sowie 10 südlich des Wohn- und Geschäftshauses) oder ein solcher in der Tiefgarage zugewiesen werden.

Für das Hotel wird von einer durchschnittlichen Belegung von 70 % ausgegangen, somit werden 84 Zimmern belegt. Erfahrungsgemäß reisen 40 % bis 50 % der Gäste mit dem eigenen PKW an, somit wird eine An- und Abreise im Regelfall von 35 bis 45 PKW anfallen. Alle anderen Gäste reisen per Bahn, per Taxi oder auch fußläufig an. Die Hotel-Zu- und Abfahrt der Gäste erfolgt teils über den Neumarkt. Die Abreisezeiten sind zwischen 8 und 9:30 Uhr und die Anreisezeiten zwischen 16 und 19 Uhr. Des Weiteren wird Taxibetrieb für an- und abreisende Gäste stattfinden.

Die 20 Parkplätze für Gäste hinter dem Hotel sowie weitere 10 an der Südseite des Wohn- und Geschäftshauses stehen gleichfalls mit den v.g. An- und Abreisezeiten in Verbindung. Des Weiteren wird eine geringe Anzahl dieser Parkplätze, max. 2 Stück von den Hotelmitarbeitern genutzt, die auch von der Kavalleriestraße ein- und ausfahren können. Auch die Hotelgäste sollen die Ein- und Ausfahrt von der Kavalleriestraße benutzen.

In den Bereichen südlich und östlich des Hotels werden Stellplatzflächen festgesetzt, um die verkehrliche Situation Parken / Wegeverbindung zu regeln.

Die Anlieferung mit 7,5 t LKW für das „Légère Hotel“ auf den rückwärtigen Flächen erfolgt für die Wäsche 1-2 Mal pro Woche und für Food and Beverage auch 1-2 Mal pro Woche.

Erschließungskonzept für den Neubau „Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“

Das Hotel, Wohn- und Geschäftshausgebäude erhält eine eigene Tiefgarage und soll unmittelbar über eine Zu- und Abfahrt von der Kavalleriestraße erschlossen werden.

Anlieferung am Neumarkt

Die Anlieferung für das „Légère Hotel“ sowie die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen soll über die Zufahrt von der Kavalleriestraße erfolgen.

Für die Einzelhandelsnutzungen wird für die Fahrbewegungen auch die Platzfläche in Anspruch genommen.

Die entsprechenden Kurvenradien und Schleppkurven für die üblichen Sattelzüge wurden beispielhaft berücksichtigt. (siehe hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan, Lage- und Freiflächenplan)

Größere Nutzungskonflikte durch die geplante, aber eingeschränkte Inanspruchnahme des Platzes / Fußgängerbereiches durch die oben beschriebenen Verkehre sind nicht zu befürchten. Art und Umfang der Verkehre im rückwärtigen Bereich des Hotels lassen ebenfalls die hier gewünschte Führung des Fußweges zu.

Durch visuelle und räumliche Maßnahmen, welche die Wegeführung unterstützen, kann ein eventuelles Konfliktpotential weiter gemindert werden.

(z.B. Pflasterung oder Materialwechsel der unterschiedlich genutzten Stellplatz- und Wegeflächen, Markierungen sowie Anordnung von Begrünungs- oder Beleuchtungselemente (z.B. Pflanzinseln, Baumstandorte, Licht-Stelen)

Konkrete Aussagen werden im Rahmen des begleitenden Gestaltungskonzeptes zum Neumarktplatz getroffen.

4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Durch die Planungen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Teilschutz Erholung zu erwarten. Es wird zwar ein Teil des Platzes „Neumarkt“ als Baufeld umgewidmet, jedoch bleibt der größere Teil der Fläche als innerstädtischer Platz erhalten und kann durch Anwohner und Besucher bestimmungsgemäß als öffentlicher Raum genutzt werden.

Spielflächenbedarf

Der Bereich am Neumarkt ist als „nicht versorgt“ definiert und weist keine Spielbereiche auf. Bereits heute ist ein Defizit von 800m² Spielplatzfläche vorhanden.

Auf dem Neumarkt sind im Rahmen der funktionalen Möglichkeiten Spielbereiche in kleinerem Umfang vorzusehen (Gestaltungskonzept Neumarkt). Die übrigen Fehlbedarfe müssen durch Aufwertung / Erweiterung an anderer Stelle erfolgen.

Entsprechende Regelungen zur finanziellen Ablöse des durch die geplanten Wohnungen ausgelösten zusätzlichen Bedarfes sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

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

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind 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 soll wie bislang auch vorgesehen durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Eine notwendige Versorgungsfläche für ein Trafostation wird planungsrechtlich im Bereich der nördlichen Durchfahrt zwischen Kavalleriestraße und Neumarkt gesichert.

Telekommunikation

Leitungsrechte sind im Plan nicht darzustellen.

Für eine eventuelle zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.

Die Verlegung neuer T-Kabel, für neu zu errichtende Gebäude, ist aus telekommunikationstechnischen Gründen erforderlich und rechtzeitig abzustimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Phillip-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wärmeversorgung

Auf Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch Verdichtung im bestehenden Fernwärmegebiet sicherzustellen.

Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist bereits zu 100% versiegelt und befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptentwässerungsgebiet Innenstadt“. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Ein ortsnahe Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem stellt technisch und wirtschaftlich einen nicht vertretbaren Aufwand dar. Die rechtlichen Vorgaben gem. § 55 WHG und § 55a LWG hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswassers sind erfüllt. Das Niederschlagswasser ist daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuleiten. Damit wird das abgeleitete Mischwasser dem Regenüberlauf Mühlenstraße zugeführt, an dem im Regenwetterfall über die Einleitungsstelle E 6/75 ein Ab-schlag in die Weser-Lutter erfolgt.

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

Das vorhandene Mischwasser-Kanalnetz soll wie im bisherigen Plan vorgesehen auch zukünftig die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufnehmen.

Im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses ist die Umlegung eines Regenwasserkanales, der der Entwässerung des Neumarktes dient, notwendig. Er soll künftig in der öffentlichen Verkehrsfläche des Neumarktes zwischen Neubau und Stadtbücherei verlaufen werden und an die Entwässerung in der Kavalleriestraße angebunden werden. Der neue Verlauf innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist nachrichtlich dargestellt.

Überflutungssicherheit

Neu zu bebauenden Grundstücke sollten durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege.

Folgende bauliche Vorgaben werden empfohlen:

Erdgeschoßfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll aus dem vorhandenen Leitungsnetz gewährleistet werden.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes / Begrünung

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist bestimmt durch eine innerstädtische urbane Struktur. Der Platz „Neumarkt“ hat eine wichtige Funktion als Gelenk zwischen verschiedenen innerstädtischen Stadträumen (z.B. Kesselbrink) und Quartieren (z.B. „Ostmannturm-Viertel“). Auf der Fläche sind keine landschaftlich-natürlichen Elemente wie z.B. markante Einzelbäume, Gehölze o. ä. vorhanden. Rund um die Platzfläche sind teilweise Baum-pflanzungen gemäß den Bebauungsplan-Festsetzungen vorgenommen worden, die überwiegend erhalten werden sollen.

Parallel zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zurzeit für den Platz ein Gestaltungskonzept durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet und in einer Arbeitsgruppe fachübergreifend abgestimmt, nach welchem die künftige Gestaltung des Neumarktes unter Berücksichtigung der verschiedenen funktionalen Anforderungen erfolgen soll.

Die Standorte der im Lage- und Freiflächenplan dargestellten, neu anzupflanzenden Bäume zwischen dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus und der Stadtbibliothek werden textlich gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt, so dass eine Umsetzung der Pflanzung gesichert ist.

Um eine gestalterische Eingliederung der zu errichtenden Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten, werden die gestalterischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Plan zu Grunde gelegt. Dabei werden die Dachform (Flachdach, teilweise mit extensiver Begrünung), die Materialien für die Gestaltung der Fassaden sowie die Farbauswahl festgesetzt.

Die vorgeschlagene Farbauswahl umfasst dabei eine breite Palette heller Farbtöne, die aus gestalterischen Gründen in das Umfeld des Neumarktes passen und geeignet sind. Durch die helle Farbwahl ist eine gute Reflektion der Sonneneinwirkung gewährleistet und eine damit verbundene Aufheizung des Oberflächennahbereiches wird vermindert. Aufgrund des konkreten Projektbezuges sowie um für die Fassaden eine breitere Gestaltungsmöglichkeiten durch Farbakzentuierungen offen zu lassen, sollen auch Farben der Farbreihe gelb-beige und grau zulässig sein.

Werbeanlagen

Bedingt durch die festgesetzten Nutzungen, die überwiegend einen Bedarf an Außenwerbung mit sich bringen, ist es notwendig, Festsetzungen für Werbeanlagen zu treffen. Diese sollen sich hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abgestimmt werden. Im Hinblick auf das Umfeld ist Fremdwerbung im vorhabenbezogenen Plangebiet unzulässig. Es darf nur Werbung zugunsten der vor Ort ansässigen Unternehmen und Dienstleister erfolgen. Zu den in den Festsetzungen getroffenen Gestaltungsregeln können, soweit erforderlich, im Durchführungsvertrag Änderungen und Ergänzungen vereinbart werden.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich mit dem alten Postamt sowie dem Eckgebäude am Willy-Brandt-Platz zwei eingetragene Denkmäler. Diese werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt.

Hinweise zu Bodenfunden

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knoche, 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 24 a.33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wegen der Innenbereichslage des Plangebietes nicht betroffen.

Umweltprüfung

Bei der Neuaufstellung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet stellt sich als bereits bebautes Plangebiet im Siedlungszusammenhang dar. Deshalb soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Ziffer 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG ist deshalb nicht erforderlich, da diese nur für den § 13a (1) Ziffer 2 BauGB gilt und im vorliegenden Fall die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet den Schwellenwert von 20.000m² nicht überschreitet.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen auch aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Bodenschutz /Bodenbelastungen / Altlasten

Bei den vom vorhabenbezogenen B-Plan 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). 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 polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die Verunreinigungen sind grundsätzlich mit den geplanten Nutzungen verträglich, allerdings muss Bodenaushub ggf. gesondert deponiert werden.

Eine ergänzende Bodenuntersuchung³ zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften für den Bereich des Hotels wurde durch das Büro Dr.-Ing. Slomka & Harder, Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH im Februar 2014 durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung bestehen und die Bodenverhältnisse ausreichend sind.

Eine weitere Untersuchung der Bodenverhältnisse⁴ im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses wurde von demselben Büro durch mehrere Rammkernsondierungen durchgeführt. Hieraus wurden mehrere Proben entnommen und auf Auffälligkeiten und Verunreinigungen untersucht. Die Untersuchungen haben keine Befunde hinsichtlich relevanter Verunreinigungen ergeben.

Hinweise zur Kampfmittelprüfung

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle Tel. 0521/51231 – oder die Polizei zu benachrichtigen.

Energieeffizienz / Verschattung

Aufgrund der bestandsgeprägten Situation sind Verschattungswirkungen im Plangebiet absehbar. Insbesondere das Solarpotenzial des geplanten Hotelgebäudes im MK 2 wird durch das südlich angrenzende Telekom-Hochhaus deutlich gemindert (siehe hierzu auch das Luftbild auf S. 7). Da hier keine dauerhaften Wohnnutzungen vorgesehen sind, werden die zu erwartenden Verschattungseffekte als vertretbar angesehen.

Unter Berücksichtigung der Gebäudekubatur, -höhe sowie vertikalen Nutzungszuweisung im MK 1 werden die Mindestbesonnungsanforderungen (gem. DIN 5034-1) für die Wohnnutzungen eingehalten.

Insgesamt sind daher - auch in Anbetracht der innerstädtischen Lage - durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Belang der Energieeffizienz zu erwarten. Darüber hinaus wird auf die sich bei Kombination von PV-Anlagen und begrünten Dächern ergebenden energetischen Vorteile in Form von verbesserten Wärmedämmeigenschaften im Winter, Kühleffekten im Sommer sowie einem erhöhten Wirkungsgrad von Solaranlagen hingewiesen.

³ Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften im Bereich des geplanten Bürogebäudes mit Tiefgarage am Neumarkt, Dr.-Ing. Slomka & Harder, Langenhagen, Februar 2014

⁴ Bodenuntersuchungen im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses am Neumarkt, Zusammenfassung der Analyseergebnisse der Bodenproben, Dr.-Ing. Slomka & Harder, Langenhagen, 18.02.2015

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-Klima top 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.

Durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf den hierfür geeigneten Teilen der geplanten Flachdächer wird eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation im jeweiligen Dachniveau sowie der darunter befindlichen Raumnutzungen erreicht werden.

Für eine gesamtmikro- und gesamtbio-klimatische Entlastung des extrem hitzebelasteten Plangebietes einschließlich des Neumarkt sind weitere Maßnahmen (u.a. Flächenentsiegelung, Schaffung von Vegetations- und Wasserflächen, Fassadenbegrünungen, Baumneupflanzungen) aufgrund seiner Lage in der innerstädtischen Hitzeinsel wichtig.

Konkrete Aussagen werden im Rahmen des begleitenden Gestaltungskonzeptes zum Neumarktplatz getroffen, da die Gestaltung der eigentlichen Platzfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Eine Festsetzung von Vordächern im Bereich der Südfassade des Wohn- und Geschäftshauses wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung der an die Fassade angrenzenden Bereiche aus städtebaulichen Gründen ist nicht erforderlich, da hier die untergebrachten Nutzungen vor dem Gebäude keine öffentlichen / halböffentlichen Aufenthaltsräume, sondern die Anlieferung mit Zufahrt vorsehen. Innerhalb des Gebäudes sind hier neben der Tiefgaragenzufahrt Funktionsräume sowie in Richtung Neumarkt Gastronomie. angeordnet. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich hier eine Stellplatzanlage, so dass Nutzungen im Gebäudeumfeld in die Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität in Richtung Neumarkt orientiert sind. Hier kann im Sommer durch temporäre Anlagen wie beispielsweise Schirme, Markisen, Sonnensegel o. ä. ein Schutz vor Sonneneinwirkung erreicht werden.

Information zum Thema Fallwinde auf dem angrenzenden Platz „Neumarkt“ :

Im Falle einer Anströmung aus Südwesten wird sich die wesentliche Zone, in der Fallwinddefekte auftreten können möglicherweise zwischen Nordfassade des Telekom-Gebäudes, Ostfassade des Legere-Hotels und Südfassade des Wohn- und Geschäftshauses konzentrieren.

Wegen der Anordnung der Gebäude ist hier die Bildung von Leewirbeln bodennah, entlang der Südfassade und im Dachniveau des Wohn- und Geschäftshauses nicht auszuschließen. Kleinräumige Düseneffekte in der Lücke zwischen der nordöstlichen Gebäudekante des Hotels und der südwestlichen Gebäudekante des Wohn- und Geschäftshauses sind zudem möglich.

Durch die Neubebauung wird sich die Situation auf dem Platz verbessern, da die neue Bebauung die Fallwinde -insbesondere am Telekomhaus- puffert bzw. dämpft.

Fallwinde entstehen i.d.R. erst bei stärkerem Wind aus Süd bzw. Südwest. Im Sommer gibt es vermehrt Schwachwindlagen, sodass die Häufigkeit der Fallwinde geringer ausfällt.

Temporäre Windschutz-Wände oder Sonnenschirme etc. können die Situation der seitlichen Winde bzw. Fallwinde auf dem Platz mindern.

Luftreinhaltung

Aufgrund der Entfernung zur erhöht schadstoffbelasteten Herforder Straße im Westen (vgl. Luftreinhalteplan der Stadt Bielefeld) sowie der geringen Verkehrsbelastung der östlichen Kavalleriestraße sind problematische Luftschadstoffbelastungen im Geltungsbereich auszuschließen. Da sich die Belüftungssituation an den maßgeblichen Straßen durch die vorgesehene Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht wesentlich verschlechtert, ist auch weiterhin von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV auszugehen.

4.9 Belange des Immissionsschutzes

Zum Vorentwurf wurde durch das Umweltamt auf eine deutliche Vorbelastung durch Verkehrslärm hingewiesen, die die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich machten.

Hinsichtlich der aktuell vorhandenen wie zukünftigen Belastungszahlen des Netzes im Umfeld des Planungsgebietes wurden die Auswirkungen und die durch die neuen Nutzungen hervorgerufenen Verkehrsbewegungen untersucht, auch um verlässliche Daten für anderweitige Prognosen (insbesondere zum Immissionsschutz / Verkehrslärm) zu haben (s. hierzu Kap. 4.3.3). Im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ wurde durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH ein schalltechnisches Gutachten⁵, auf Basis der neu erhobenen Verkehrsdaten (s. Kap. 4.3), erstellt.

Dabei war es Ziel der Beauftragung, die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge des umliegend verlaufenden Straßenverkehrs zu berechnen und zu beurteilen.

Angaben zur örtlichen Situation

Das Plangebiet wird im Osten durch die Kavalleriestraße begrenzt. In weiterer Entfernung befinden sich weitere Verkehrswege, im Westen die „Herforder Straße“, im Süden die „Friedrich-Ebert-Straße“ und um Norden die „Paulusstraße“. Es handelt sich um einen zentrumsnahen Bereich.

Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die DIN 18005 gibt hierfür Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Nach § 50 BImSchG (gilt lediglich für Vorhaben) sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

⁵ Schalltechnisches Gutachten der TÜV NORD Umweltschutz GmbH zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / 3 / 67.01 Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt, Auftrags-Nr. 8000 652 208 / 215 UBS 040, Hannover 03.03.2015

Für das Planvorhaben werden dabei folgende Zeiten sowie Orientierungswerte als Beurteilungsgrundlage genutzt:

Kern- /Gewerbegebiete (MK/GE):	tags	(06:00 bis 22:00 Uhr)	65 dB(A)
	nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	55/50 dB(A)

Dabei ist festzuhalten, dass für den Verkehrslärm der Nachtwert mit 55 dB(A) angewandt wird. Zudem ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die o.g. Orientierungswerte, keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe sind, sondern der Abwägung unterliegen. Vgl. hierzu § 1 Abs. 7 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

Die Berechnung der durch den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen verursachten Immissionsschutzpegel erfolgt nach den Vorschriften der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (1992)). Zudem werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 festgelegt.

Für Prognosen von Straßenverkehrsräuschen ist die zukünftig vorliegende, hier auf das Jahr 2030 hochgerechnete Verkehrsmenge in Ansatz zu bringen (s. Tab. 3).

Straße	DTV Kfz/24h	v _{zul} km/h	M _T Kfz/h	p _T %	L _{m,E,T} dB(A)	M _N Kfz/h	p _N %	L _{m,E,N} dB(A)
I – Herforder Str.	19.372	50	1162	11	66,7	213	11	59,3
II – Friedrich-Ebert-Str.	6.172	50	370	15	62,7	68	15	55,4
III – Kavalleriestraße	1.672	50	100	6	54,4	18	6	47,0
IV – Paulusstraße	11.472	50	688	10	64,1	126	10	56,8

Tab. 3: Kfz-Verkehr – Fahrzeugaufkommen und Emissionsschallpegel (Jahr 2030)

Auf dieser Basis wurden die Berechnungen durchgeführt und die Ergebnisse in farbigen Lärmrasterkarten dargestellt.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Laden- und Gastronomieflächen des Wohn- und Geschäftshauses sind überwiegend im Sockelgeschoss untergebracht, die Wohnungen in den Obergeschossen der aufstehenden Riegel mit der Hauptorientierung in Richtung Westen / Neumarkt, also zu der verkehrsabgewandten Seite. Die Hotelnutzung ist in Richtung Kavalleriestraße orientiert.

Entlang der Kavalleriestraße ist von einer hohen Belastung durch Verkehrslärm auszugehen.

Immissionsort / Geschoss (Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109) Wohn- und Geschäftshaus - Ostfassade	Orientierungswerte DIN 18005 tags / nachts dB(A)	Beurteilungspegel L_r tags / nachts dB(A)
EG (h = 4 m)	65 / 55	62 / 54
1.OG (h = 7 m)	65 / 55	61 / 54
2.OG (h = 10 m)	65 / 55	61 / 53
3.OG (h = 13 m)	65 / 55	60 / 53
4.OG (h = 16 m)	65 / 55	60 / 52
5. OG (h = 19 m)	65 / 55	59 / 52
6. OG (h = 22 m)	65 / 55	59 / 52

Tab. 4: Immissionsorte und Richtwerte (RW) Lärmschutz-Richtlinien-StV

Trotz der Lärmvorbelastung ist Wohnen als Teil des innerstädtischen Nutzungsmixes und zur Belebung des Platzes und seines Umfeldes ausdrücklich planerisch gewünscht. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen aber auch im Kerngebiet gewahrt sein.

Auf Basis der berechneten Werte werden die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 für Kerngebiete (MK) von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) im Plangebiet lärmabgewandt von der Kavalleriestraße eingehalten. Somit ist lärmabgewandt von zumutbaren Wohnverhältnissen auszugehen. Lärmzugewandt wird der Orientierungswert 55 dB(A) nachts entlang der Ostfassade des geplanten Timeout Hotels im Erdgeschoss überschritten.

Für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Außenlärmpegel (Tageszeit) nach DIN 4109 zu Grunde gelegt und somit gelten die Lärmpegelbereiche I bis IV. Im vorliegenden Fall ergibt sich ausschließlich für die östliche Fassadenseite des Wohn- und Geschäftshauses und nur auf der Höhe des Erdgeschosses der Lärmpegelbereich IV. In den Obergeschossen, wie auch an den sonstigen Fassadenseiten ergeben sich die Lärmpegelbereiche I bis III (siehe hierzu auch grafische Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Anlage).

Gemäß DIN 18005 ist ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) davon auszugehen, dass selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. Daher wird empfohlen, dass an der Ostseite des Wohn- und Geschäftshauses/Hotels (parallel zur Kavalleriestraße) in Wohnräumen den der Schutz der Nachtruhe durch baulichen Schallschutz in Form schallgedämmter Außenwände, Fenster sowie Zuluftelemente (Flüsterlüfter) oder vergleichbare Systeme für die Hotel-Schlafräume / Kinderzimmer sichergestellt wird.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen - Straßenrandbebauung mit einem mehrgeschossigen Gebäude zur Fassung des Straßenraumes - in diesem Bereich nicht möglich.

An- und Abreise- sowie Lieferverkehr „Légère Hotel“ / vorhandene Einzelhandelsnutzungen im Westen des Neumarktes.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Gebäudenutzungen fügen sich durch die Ausweisung als MK (Kerngebiet) in die planungsrechtlichen Ausweisungen der näheren Umgebung ein. Konflikte im Hinblick auf den immissionsrechtlichen Nachbarschutz z. B. durch den weitgehend wie bislang abzuwickelnden Anlieferverkehr oder die geplante Zufahrtsmöglichkeit für Hotelgäste über den Neumarkt sind nicht offenkundig. Weder ist mit erheblichen Einwirkungen in den Planbereich noch mit Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu rechnen.

Die durch den An- und Abreise- sowie Anlieferverkehr hervorgerufene Verkehrslärm-Situation auf dem Neumarkt wurde durch das Ingenieurbüro Santer – Bauphysik⁶ analysiert. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass der zulässige Immissionsrichtwert für Kerngebiete gem. TA-Lärm (60 dB(A)) mit 53 dB(A) unterschritten wird.

Unter Berücksichtigung der nun vorliegenden Untersuchungen und der daraufhin festgesetzten Maßnahmen sind die Umweltbelange in Bezug auf den Immissionsschutz nicht erkennbar negativ betroffen.

Störfallbetriebe

Für den Bereich für die Neuansiedlung des Hotel, Wohn- und Geschäftshauses wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ca. 900 m südwestlich ein Störfallbetrieb (Stockmeyer Chemie) ansässig ist. Der Abstand von 900 m ist jedoch ausreichend und somit sind keine Einschränkungen der geplanten Nutzungen zu erwarten.

4.10 Belange des Naturschutzes, 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 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 ähnlichem Umfang bereits baulich genutzt werden können.

4.11 Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung

Das Plangebiet und sein Umfeld sind mit dem innerstädtischen Platz, mehreren Wohn- und Geschäftshäusern und einer darunter liegenden Tiefgarage nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Vegetation ist kaum vorhanden. Auf Grund der vorhandenen Strukturen bieten weder die Gebäude noch die Platzfläche des „Neumarktes“ Vögeln oder sonstigen 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 nicht erforderlich, im Verfahren haben sich hierzu keine anderen Hinweise ergeben.

⁶ Stellungnahme zum Projekt Neumarkt, Ingenieurbüro Santer – Bauphysik, 16.07.2014, Duisburg

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches) ca. 0,47 ha

Kerngebiet ca. 0,43 ha

(Davon entfallen auf das MK 1 rund 1750 m² und auf das MK 2 rund 2.550 m²)

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,04 ha

Platz / Fußgängerbereich

7. Kostenschätzung

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

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger die FIBONA GmbH 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 bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch das externe Stadtplanungsbüro Enderweit & Partner unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor / Vorhabenträger und dem externen Stadtplanungsbüro wurde abgeschlossen.

8. Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen, Bauzeiten sowie zu gestalterischen Anforderungen im Zusammenhang mit der Wegeverbindung zum Kesselbrink getroffen worden.

Gemäß § 12 Absatz 1 BauGB ist der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

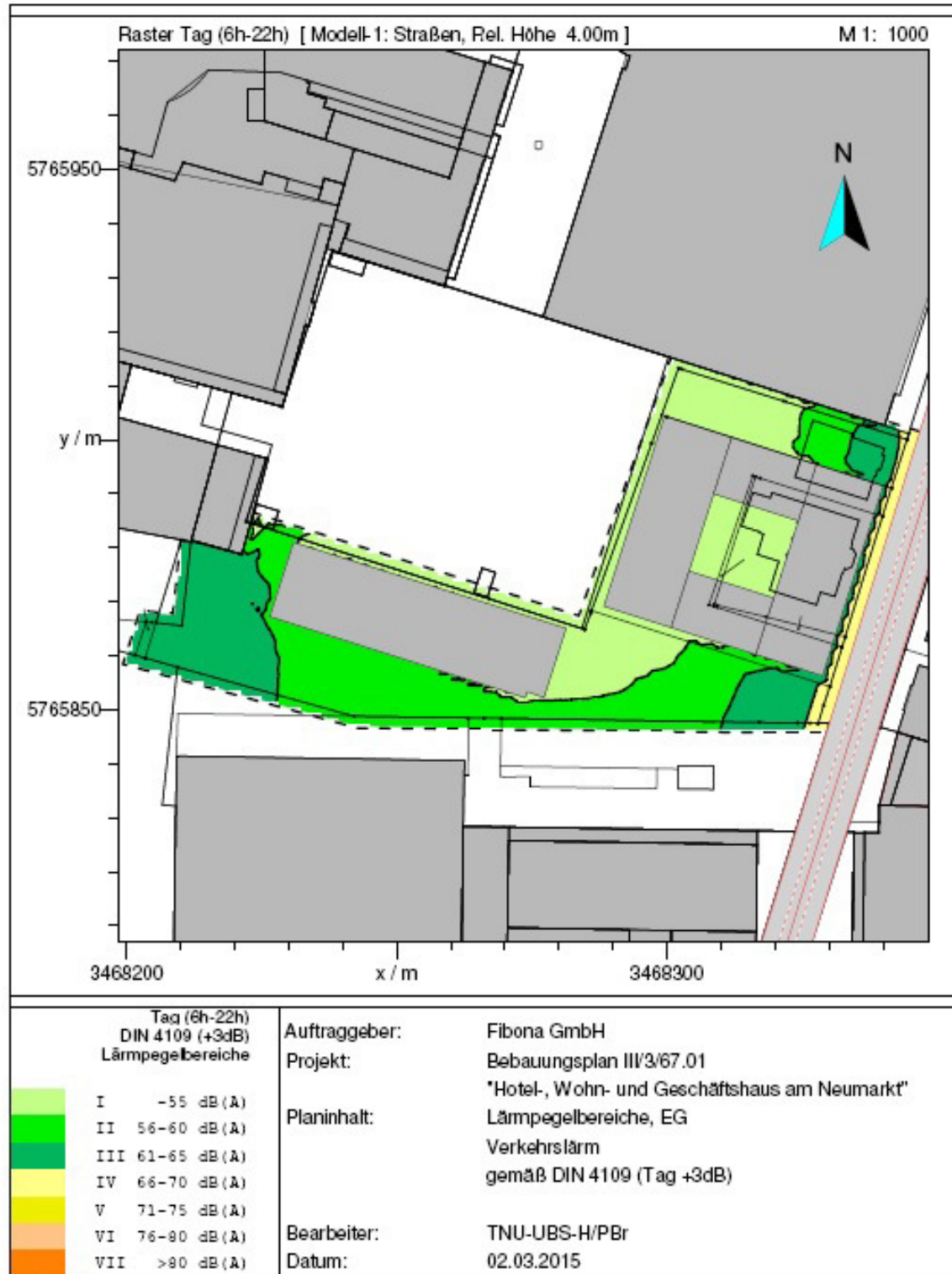
Der Vertrag wurde vom Investor der FIBONA GmbH als Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld am 29.07.2015 unterzeichnet. (s. Anlage Teil C)

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Anlage:

Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten der TÜV NORD Umweltschutz GmbH vom 03.03.2015 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / 3 / 67.01 Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt, Darstellung der Lärmpegelbereiche im EG



Hinweis: Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgt für die Tages- und Nachtzeit