

B 2

Teil B2

**Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ - Entwurf
(Stand Januar 2016)**

- Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

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

Teil B 2

Begründung (Entwurf)

Stand: Januar 2016

Bauamt 600.42



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Tel. 02129 566 209 0
Fax 02129 566 209 16
mail@isr-haan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Ziel der Planung und Verfahren	5
1.1 Anlass und Ziel der Planung	5
1.2 Verfahren	6
2. Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten	7
2.1 Lage des Plangebietes	7
2.2 Bestand	7
2.3 Umgebung	8
2.4 Erschließung	9
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	10
3.1 Regionalplan	10
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Bebauungspläne	11
3.4 Landschaftsplan	12
3.5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept / Stadtumbaugebiet	12
3.6 Sanierungsgebiet Bahnhofstraße	12
3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	12
4. Städtebauliches Konzept	13
5. Inhalte des Bebauungsplans	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.3 Bauweise	21
5.4 überbaubare Grundstücksflächen	23
5.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	24
5.6 Verkehrsflächen	25
5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
5.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen	28

5.10	Örtliche Bauvorschriften	28
5.11	Ver- und Entsorgung	30
5.12	Kennzeichnung	32
5.13	Nachrichtliche Übernahmen	32
5.14	Hinweise	32
6.	Umweltbelange	33
6.1	Schutzgut Mensch.....	33
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	35
6.3	Schutzgut Boden	36
6.4	Schutzgut Wasser	37
6.5	Schutzgut Klima und Luft	37
6.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
6.7	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	39
7.	Flächenbilanz	40
8.	Finanzielle Auswirkungen	40
9.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	41

Begründung

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ für das Gebiet südlich der Platzfläche des Neumarktes, westlich der Kavalleriestraße, nördlich und westlich des Philipp-Reis-Platzes, nördlich der Friedrich-Ebert-Straße und östlich der Herforder Straße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Mitte -

Verfahrensstand: Entwurf – öffentliche Auslegung

1. Planungsanlass, Ziel der Planung und Verfahren

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund neuer städtebaulicher Entwicklungen im unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Umfeld des Neumarktes (Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“) sowie aufgrund der Entbehrlichkeit der bisher planungsrechtlichen Ausweisung als Flächen für Gemeinbedarf „Post“ (ursprüngliche Nutzung durch Post und Fernmeldeamt) sollen für das „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte bauliche Nutzung als Mischgebiet geschaffen werden. Diese sollen den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht werden. Es sind auf absehbare Zeit keine baulich gravierenden Eingriffe im Sinne von Abbruch und Neubau in dem betreffenden Bereich geplant. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" soll somit eine einfachere wirtschaftliche (Um-)Nutzung der bisher an die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post“ gebundenen Immobilien geschaffen werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO. Durch diese geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der innerstädtischen Lage und der umgebenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Die im Geltungsbereich aktuell und zukünftig verbleibenden Nutzungen der privatwirtschaftlichen Nachfolgeunternehmen der Post sind sämtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine teilweise angestrebte Umnutzung der im Plangebiet vorhandenen Immobilien sowie eine Nachverdichtung von noch unbebauten Flächen entlang der Herforder Straße zu ermöglichen. Dabei soll über die Festsetzung eines Mischgebietes die Entstehung eines entsprechenden Anteils an Wohnnutzung in innerstädtischer Lage gesichert und damit der bestehenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum sowie den aktuellen Marktbewegungen Rechnung getragen werden.

1.2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ – nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte – gefasst.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

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

Da sich das innerstädtische Grundstück in einem bebauten Bereich befindet und die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt, handelt es sich 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).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 14.04.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit – nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte – gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde wie folgt durchgeführt: Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst voraussichtlicher Auswirkungen konnten vom 11.05.2015 bis einschließlich 29.05.2015 in der Bauberatung des Bauamtes und nachrichtlich auch im Internet eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger zu der Planung – Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung – erfolgte am 19.05.2015 im Else-Zimmermann-Saal des Technischen Rathauses, August-Bebel-Str. 92, 33602 Bielefeld.

Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung wurden verschiedene Fragen zur künftigen Nutzung und Bebauung sowie zum Rad- und Fußverkehr gestellt. Schriftliche 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 29.04.2015 bis zum 10.06.2015 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. Neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden insbesondere die Belange der Denkmalpflege sowie des Immissions-, Arten- und Klimaschutzes durch geänderte und ergänzte Festsetzungen sowie Aussagen in der Begründung berücksichtigt.

2. Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte nordöstlich der historischen Altstadt im sogenannten „Ostmannturmviertel“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Kavalleriestraße,
- im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße,
- im Westen durch die Herforder Straße (B61),
- und im Norden durch den Neumarkt sowie angrenzende Bebauung.

Das Plangebiet bildet damit die westliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und grenzt im Übrigen an innerstädtische Nutzungen und Wohnquartiere.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,3 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

2.2 Bestand

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung (Alte Post, Technikgebäude der Telekom und Telekomhochhaus) sowie die versiegelten Flächen einer Stellplatzanlage im Nordwesten geprägt.

Im Westen des Plangebietes an der Straßenkreuzung Herforder Straße/ Friedrich-Ebert-Straße fasst das denkmalgeschützte viergeschossige Gebäude der Alten Post „Postamt 2“ den Straßenraum. Nördlich des Gebäudes ist in einer Baulücke an der Herforder Straße eine Stellplatzanlage (rd. 70 Stellplätze) angeordnet. Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsgebäude verfügt hier über eine Brandwand.

Im Osten des Plangebietes ist das Telekomhochhaus mit 18 Geschossen und einer absoluten Höhe von ca. 71 m prägendes Element im Stadtbild. Zwischen der Alten Post und dem Telekomhochhaus befindet sich das Technikgebäude der Deutschen Telekom AG.

Im Telekomhochhaus und im Mantel des Technikgebäudes befindet sich überwiegend Büronutzung. Im Inneren des Technikgebäudes sind technische Einrichtungen und Anlagen der Telekom untergebracht. Das Gebäude der Alten Post wird durch Einrichtungen zur beruflichen Weiterbildung genutzt.

Das Telekomhochhaus wird durch ein Brückengebäude über der Kavalleriestraße mit dem östlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Parkhausgebäude (Anbindung an Kantine/ Stellplätze) verbunden. Unterhalb des Brückenbauwerkes sind im Plangebiet straßenbegleitende Stellplätze angeordnet. Nördlich des Hochhauses befindet sich an der Kavalleriestraße die Tiefgaragenzufahrt der Tiefgarage des Telekomkomplexes.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des Philipp-Reis-Platzes. Der innerstädtische Philipp-Reis-Platz ist weitgehend versiegelt. Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Laubbaum auf dem Platz. Weitere Laubbäume auf dem Philipp-Reis-Platz sind entlang der Friedrich-Ebert-Straße außerhalb des Plangebietes angeordnet. Eine Durchwegung zwischen Technikgebäude und Hochhaus stellt eine direkte Wegeverbindung vom Philipp-Reis-Platz zum Neumarkt dar.

Unterhalb der im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Stellplatzanlage befindet sich eine ortsfeste Netzersatzanlage.

2.3 Umgebung

Das Umfeld des Plangebietes ist durch innerstädtische Nutzungen geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Neumarkt. Hier befindet sich das Stadtarchiv sowie die Landesgeschichtliche Bibliothek und Wohnnutzungen. Durch einen weiteren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll der Neumarkt im Süden und Osten eine räumliche Fassung erhalten. So ist direkt angrenzend an das Plangebiet die Errichtung eines Hotels sowie entlang der Kavalleriestraße die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen.

Östlich der Kavalleriestraße befindet sich angrenzend an das Plangebiet das mit dem Telekomhochhaus baulich verbundene Telekomparkhaus. Im Südosten schließen an den Geltungsbereich weitere Flächen des Philipp-Reis-Platzes an das Plangebiet an. Der Philipp-Reis-Platz findet jenseits der südlich gelegenen Friedrich-Ebert-Straße seine Fortsetzung und geht in einen weiteren öffentlichen Platz, den Kesselbrink über. Der Kesselbrink ist ein ca. 25.000 m² großer, zentraler Platz. Dieser wurde in den vergangenen Jahren neugestaltet und schließlich im Juni 2013 für die Öffentlichkeit freigegeben.

Südlich des Plangebietes befinden sich an der Friedrich-Ebert-Straße einzelne Handelsnutzungen sowie gastronomische Angebote. In den Obergeschossen der hier vorhandenen Bebauung ist vorwiegend Wohnnutzung untergebracht.

Die Herforder Straße bildet die westliche Grenze des Plangebietes, daran schließen Dienstleistungsbetriebe (Banken, Versicherungen) an. Zudem ist hier über die Stresemannstraße ein Anschluss an die Fußgängerzone der Innenstadt gegeben. Die Fußgängerzone ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (01) (gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) und damit des zentralen Einzelhandelsstandortes der Stadt Bielefeld.

2.4 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Straßen Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Kavalleriestraße erschlossen.

Über die Herforder Straße ist das Plangebiet mit der südlich gelegenen Altstadt sowie im weiteren Verlauf mit der B66 verknüpft. Über die B66 und über den nördlichen Verlauf der Herforder Straße ist der Ostwestfalendamm/ B61 gut zu erreichen. Mit dem Anschluss an den Ostwestfalendamm sowie die B66 ist das Plangebiet an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind mehrere öffentliche Parkhäuser, Tiefgaragen und Stellplatzanlagen vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestellen Jahnplatz, Kesselbrink und Paulusstraße, die durch zahlreiche Stadtbus- und Regionalbuslinien bedient werden, hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die fußläufige Entfernung zu den Haltestellen beträgt ≤ 300 m.

Des Weiteren liegen die Stadtbahnhaltestellen Jahnplatz sowie der Hauptbahnhof in fußläufiger Entfernung, ca. 300 – 500 m. Über den Hauptbahnhof besteht ein Anschluss an den überregionalen öffentlichen Schienenpersonennahverkehr (SPNV).

Die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Kavalleriestraße im Bereich des Hochhauses wird angestrebt.

Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Verkehrsflächen direkt an das umgebende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Entwicklung einer gemischten Baufläche entspricht dieser Zielsetzung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Post dar. Lediglich der nördliche Teil des Plangebietes ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung kann größtenteils nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB angepasst und zukünftig das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche darstellen.

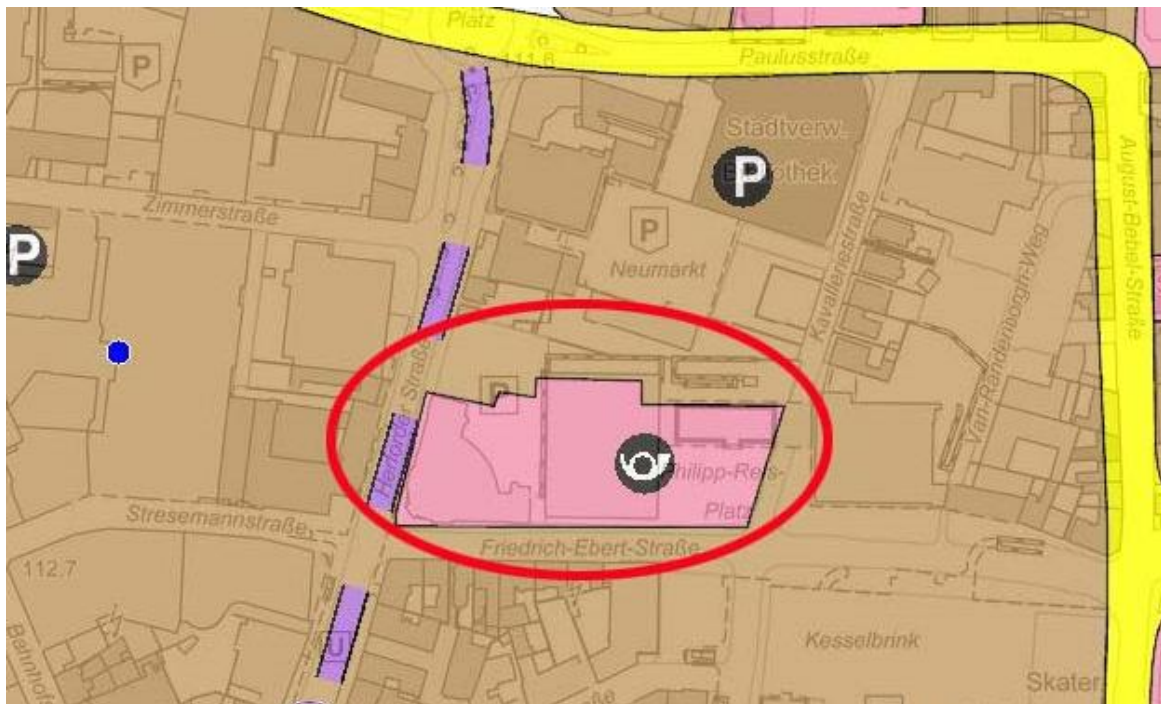


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Stadt Bielefeld)

3.3 Bebauungspläne

Bebauungsplan im Plangebiet

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest. Lediglich eine kleine Fläche im Norden des Plangebietes ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Des Weiteren sind überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien sowie max. Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse, Dachformen sowie zulässige Dachneigungen festgesetzt.

Bebauungspläne im Umfeld

Nördlich des Plangebiets setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ Kerngebiete fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Grundflächenzahl ist mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 3,0 festgesetzt.

Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ in Aufstellung. Dieser sieht die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes sowie eines Hotels vor. Durch die Bebauung soll der angrenzende Neumarkt eine städtebauliche Raumkante erhalten und somit insgesamt aufgewertet werden. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von Kerngebieten (MK) vor.

Östlich des Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/61.00, „Paulusstraße, August-Bebel-Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Kavalleriestraße“. Im Bereich Kavalleriestraße und Friedrich-Ebert-Straße wurde der Bebauungsplan zudem durch den Bebauungsplan Nr. III/3/61.00, 1. Änderung „Parkhaus“ überplant. Der Bebauungsplan setzt Kerngebiete (MK) fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Grundflächenzahl ist mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt.

Südlich des Plangebietes gilt im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Wilhelmstraße der Bebauungsplan III/3/01.08, „Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Kesselbrink, Wilhelmstraße“. Für die Bebauung sind die Zahl der Vollgeschosse und die Dachformen festgesetzt.

Südwestlich des Plangebietes existiert der Bebauungsplan Nr. III/3/01.20, 1. Änderung „Bahnhofstraße, Stresemannstraße, Herforder Straße, Jahnplatz“. Der Bebauungsplan setzt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Dachformen und Dachneigungen fest.

Westlich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/01.16, 1. Änderung „Bahnhofstraße, Zimmerstraße, Herforder Straße, Stresemannstraße“. Der Bebauungsplan setzt Kerngebiete fest. Des Weiteren sind

die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse, Dachformen und zulässige Dachneigungen festgesetzt.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bielefeld.

3.5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept / Stadtumbaugebiet

Im Rahmen des Förderprogramms "Stadtumbau West" wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) "Nördlicher Innenstadtrand Bielefeld" erarbeitet und vom Rat der Stadt Bielefeld am 23.09.2010 beschlossen. Auf der Grundlage des ISEK wurde gem. § 171 b BauGB das Stadtumbaugebiet festgelegt. Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes. Das ISEK sieht eine Belebung und gestalterische Aufwertung des Neumarktes vor. Im Rahmen der Städtebauförderung wird diese Aufwertung ab 2016 umgesetzt.

3.6 Sanierungsgebiet Bahnhofstraße

Zur Behebung städtebaulicher Missstände hat die Stadt Bielefeld 1992 im Bereich des Plangebietes das Sanierungsgebiet Bahnhofstraße festgesetzt. Ziel ist insbesondere die Neuordnung und Sanierung des Neumarktes mit seinem Umfeld.

3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2009) teilweise dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (01) zugeordnet. Die dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Flächen umfassen eine Bautiefe entlang der Herforder Straße und der Friedrich-Ebert-Straße. Für den Bereich Herforder Straße zwischen Willy-Brand-Platz und Jahnplatz wird als Entwicklungsziel und Handlungsempfehlung die Ausbildung eines Stadtboulevards mit (potenziell) großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der Westseite und eher kleinteiligen Strukturen auf der Ostseite formuliert. Ziel ist die Entwicklung eines Dienstleistungs- und Kulturbandes östlich der Herforder Straße und des Niederwalls. Im Bebauungsplan wird durch die Ausweisung entsprechender Festsetzung zur Einzelhandelszulässigkeit entlang der Herforder Straße und der Friedrich-Ebert-Straße (MI₁) sowie durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im rückwärtigen Bereich (MI₂) auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes reagiert.

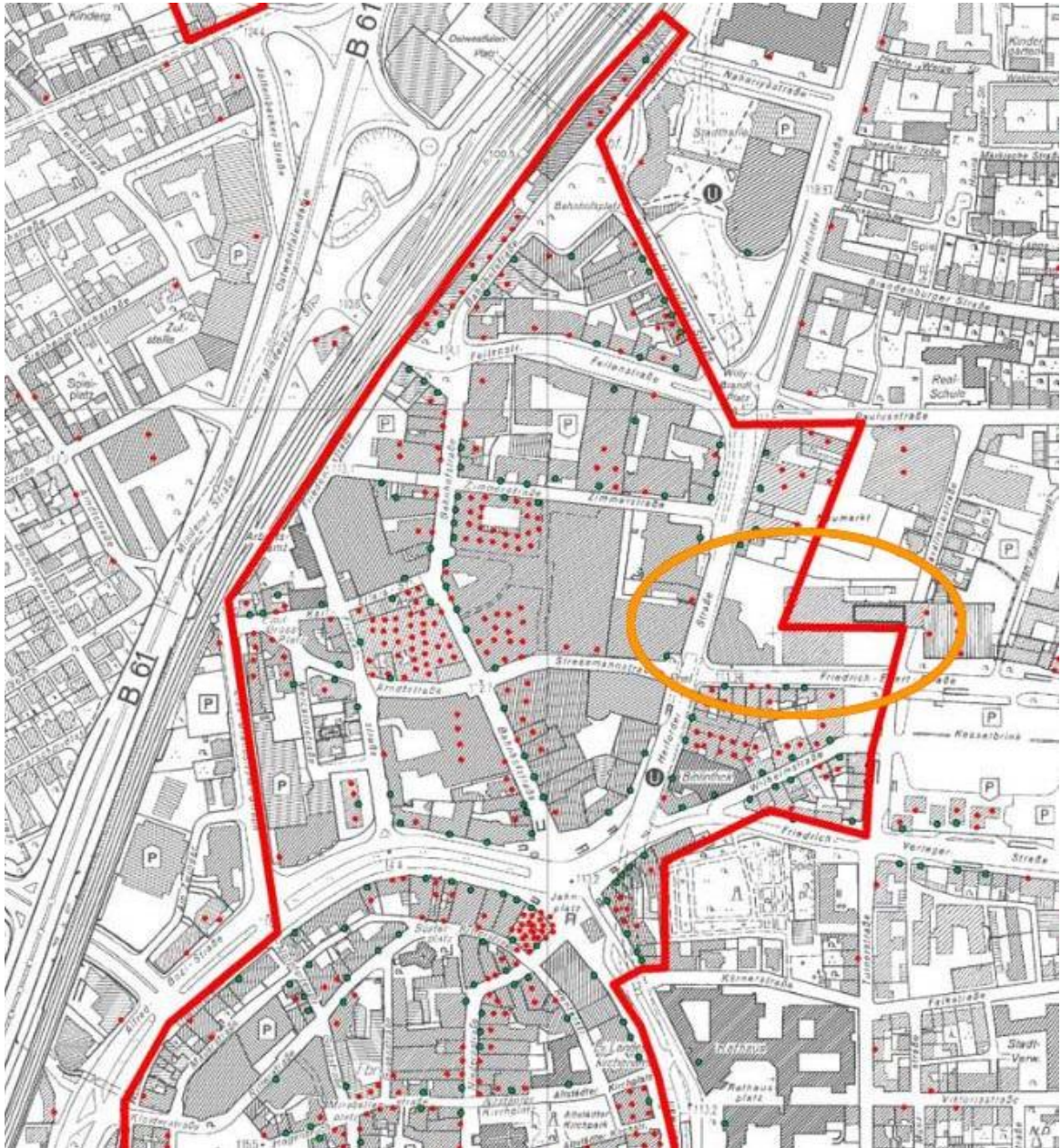


Abb.: Ausschnitt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt Bielefeld, 2009)

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vereinfachte wirtschaftliche Nutzung und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Flächen und Immobilien geschaffen werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der

Zweckbestimmung „Post“ entsprechen nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen für das innerstädtische Areal mit dem vorhandenen Gebäudebestand.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz: des denkmalgeschütztem ehemaligen „Postamtes 2“, des Telekomtechnikgebäudes und des Telekomhochhauses. Im Zuge der Weiterentwicklung des Plangebietes soll jedoch insbesondere das Hochhaus einer neuen Nutzung zugeführt werden. Als Reaktion auf die aktuellen Marktbewegungen und den Bedarf an innerstädtischen Wohnraum soll im Hochhaus zukünftig Wohnnutzung verwirklicht werden. Zudem soll die heute durch eine Stellplatzanlage genutzte Baulücke an der Herforder Straße weitgehend geschlossen werden und somit entlang der Herforder Straße der Straßenraum auch im Bereich des Plangebietes baulich gefasst werden. Die neue Bebauung soll sich über das Maß der baulichen Nutzung in den städtebaulichen Kontext einfügen und insbesondere mit Blick auf das südlich gelegene Baudenkmal „Postamt 2“ besondere Rücksicht auf die Bestandsbebauung nehmen. Die vorgesehene Neubebauung soll einer der stadträumlichen Lage entsprechenden innerstädtischen Nutzung zugeführt werden. Neben gewerblichen Nutzungen ist auch eine soziale Nutzung oder innerstädtische Wohnnutzung denkbar.

Die geplante Entwicklung ordnet sich in Reaktion auf die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum zwischen der zentralen Innenstadt im Westen und der im übrigen angrenzenden innerstädtischen Nutzungen und Wohnquartiere in den städtebaulichen Kontext ein. Durch die vorgesehene Mischnutzung sollen die vorhandenen innerstädtischen Immobilien vor Leerstand bewahrt und der innerstädtische Bereich belebt werden.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Der ruhende Verkehr soll ähnlich der vorhandenen Bestandssituation insbesondere durch das östlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Parkhaus bewältigt werden. Die Planungen für die Entwicklung des Parkhauses sehen insgesamt 664 Stellplätze vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass 185 Stellplätze anderweitigen Nutzungen zugewiesen sind, sodass insgesamt 479 Stellplätze Nutzungen im Plangebiet zugeordnet sind bzw. werden können.

Für die Nutzungen des Plangebietes wird derzeit auf Basis der bestehenden oder geplanten Nutzfläche folgender Stellplatzbedarf erwartet:

Technikgebäude	rd.	190 Stellplätze	
Hochhaus (Wohnnutzung)	rd.	100 Stellplätze	
Alte Post	rd.	45 Stellplätze	+ 26 auf dem eigenen Grundstück
Neuplanung Herforder Straße	rd.	100 Stellplätze	+ 4 können auf dem eigenem Grundstück nachgewiesen werden
Gesamt		435 Stellplätze	+ 30 im Plangebiet

Die erforderlichen rd. 435 Stellplätze können im östlich angrenzenden Parkhaus bereitgestellt werden.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes sichert die im Plangebiet derzeit vorhandenen Nutzungen und ermöglicht die angestrebte Umnutzung des Hochhauses zu einem Wohnhochhaus sowie eine flexible Nutzungsergänzung im Bereich der heutigen Baulücke an der Herforder Straße.

Das Mischgebiet wird in ein MI₁ und ein MI₂ unterteilt. Dabei wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur im MI₁ zulässig sind. Damit soll der Lage des MI₁ im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rechnung getragen werden. Die Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird damit für die Flächen, die vom zentralen Versorgungsbereich erfasst werden, aufgegriffen. In den außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Flächen soll eine Einzelhandelsnutzung entsprechend nicht zulässig sein.

Der Katalog der gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wird in den festgesetzten Mischgebieten MI₁ und MI₂ eingeschränkt. Aus städtebaulichen Gründen werden Unterarten von

- Einzelhandelsbetrieben, die in nicht unerheblichen Umfang Güter sexuellen Charakter anbieten,
- sonstigen Gewerbebetrieben wie zum Beispiel Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr und
- Vergnügungsstätten, wie Kinos, Discotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33 (i) Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und

Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen sowie Swingerclubs

für unzulässig erklärt. Für den Ausschluss der benannten Vergnügungsstätten und sonstigen Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die Lage des Plangebietes im zentralen innerstädtischen Bereich umgeben von bestehender Wohnbebauung und die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes macht diese Regelung erforderlich. Die mit den genannten Vergnügungsstätten und artverwandten Betrieben verbundenen häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Kesselbrink, zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, Neumarkt und Willy-Brand Platz. Durch eine Häufung der genannten Vergnügungsstätten und artverwandten Betriebe in sensiblen Bereichen werden negative Auswirkungen auf die Umgebung sowie das Stadt- und Straßenbild befürchtet. Zudem kann die vorhandene und geplante Wohnnutzung in den umliegenden Straßenzügen negativ beeinflusst werden. Aus dem selben Grund wird daher gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten soll vorliegend nicht erfolgen, so sind beispielsweise auch Festhallen je nach Betreiberkonzept als Vergnügungsstätte zu bewerten. Gründe für einen Ausschluss derartiger Nutzungen liegen jedoch nicht vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (überwiegend zwingend, untergeordnet auch als Höchstgrenze) sowie die maximal zulässigen Traufhöhen bzw. die als zwingend festgesetzten Traufhöhen bestimmt.

Grundflächenzahl

Für die festgesetzten Mischgebiete wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten und eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird im Rahmen der Sicherung des vorhandenen Bestandes im Bereich des Plangebietes dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gefolgt. Die Festsetzung sichert planungsrechtlich den Bestand der vorhandenen Immobilien sowie die weitere Flächenversiegelung am Standort und ermöglicht eine vorgesehene bauliche Ergänzung entlang der Herforder Straße. Durch die ermöglichte gute bauliche Ausnutzung des Grundstücks in der vorliegenden stadträumlich integrierten Lage wird in

Verbindung mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) auf den Bedarf an innerstädtischem Wohnraum reagiert und gleichzeitig ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der in den umliegenden Kerngebieten ermöglichten Ausnutzung der Grundstücke und leitet sich aus der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtgebiet ab.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (überwiegend zwingend) ergibt sich eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ) für Mischgebiete (3,0) gem. § 17 BauNVO. Die Überschreitungen der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für die GRZ und die GFZ sind aus erläuterten städtebaulichen Gründen zulässig. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die festgesetzte Überschreitung nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden:

Der Bereich der festgesetzten Mischgebiete ist bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Mit Umsetzung der weitergehenden zulässigen Bebauung entlang der Herforder Straße wird keine weitere Flächenversiegelung einhergehen, da die Flächen bereits heute durch eine asphaltierte Stellplatzanlage genutzt werden. Insgesamt stellt sich mit Umsetzung des Bebauungsplanes eine der Lage des Plangebietes entsprechende Versiegelung für das Areal dar.

Direkt südöstlich angrenzend an das Plangebiet ordnet sich der Kesselbrink an. Der Kesselbrink ist ein erst kürzlich gestalteter Platz in der Innenstadt von Bielefeld. Hieran anschließend befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebietes der Alte Friedhof. Dieser stellt Bestattungsort, Kulturdenkmal und Erholungsraum in einem dar. Rund 300 m östlich des Plangebietes liegen der Rochdale Park und die das Gebäude der Ravensberger Spinnerei einfassenden Grünflächen in fußläufiger Erreichbarkeit. Diese öffentlichen Frei- und Grünflächen können Bewohnern und Nutzern des Plangebietes als Freiraum und Raum zur Naherholung dienen und stellen sich bereits im Bestand als Ausgleich für die im Plangebiet hohe Flächenausnutzung dar.

Die angrenzenden breiten Straßenzüge und die rückwärtig entstehenden Freiflächen erlauben eine der innerstädtischen Lage entsprechende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Nutzung passiver Sonnenenergie ist möglich. Eine nennenswerte zusätzliche Verschattung angrenzender Bereiche ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die entlang der Herforder Straße vorgesehene bauliche Ergänzung schließt an eine Brandwand des nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes an. Vorhandene Fenster sind daher nicht betroffen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, so dass im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Durch eine weitgehende Schließung der Raumkante entlang der Herforder Straße wirkt zudem

die Bebauung selber als aktiver Schallschutz für die rückwärtigen Fassaden und Freibereiche. So entstehen verkehrslärmabgewandte ruhige Bereiche in denen die Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit geringeren Anforderungen an den passiven Schallschutz möglich ist. Auch im Zuge einer Umsetzung von Wohnnutzung im Hochhaus besteht die Möglichkeit, eine Grundrissorientierung hin zu weniger belasteten Bereichen vorzunehmen. Zwar weisen die umliegenden Straßen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf, jedoch ist auf Grundlage der aktuellen Verkehrswerte sowie der Prognose für 2030 nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte gem. 39. BImSchV auszugehen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewahrt werden.

Durch die gute Ausnutzung des Plangrundstücks soll die Ökonomie der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere auch der Verkehrseinrichtungen des ÖPNV unterstützt werden. Aufgrund der leistungsfähigen Verkehrsbedienung durch den ÖPNV und der kurzen Wege zu Versorgungseinrichtungen und Arbeitsstätten kann von einem reduzierten induzierten motorisierten Verkehrsaufkommen durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen im Vergleich zu den üblicherweise induzierten Verkehrsmengen bei entsprechendem Nutzungsumfang ausgegangen werden. Entsprechend wird sich die verkehrsbedingte Immissionssituation günstiger darstellen, als zunächst durch die Überschreitung der Obergrenzen zur Bestimmung der baulichen Dichte in Mischgebieten gem. § 17 BauNVO anzunehmen wäre. Der für die erhöhte Baudichte erforderliche Bedarf an Stellplätzen ist und wird auch zukünftig überwiegend in dem östlich des Plangebietes vorhandenen Parkhaus untergebracht. So kann ein störungsfreier Ablauf des ruhenden Verkehrs gewährleistet werden.

Durch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ bis 1,0 sind Eingriffe in den Bodenkörper zulässig. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und des Boden-Wasser-Haushaltes ist jedoch aufgrund der bereits anthropogenen Überformung (Tiefgarage/ Kellerräume/ Netzersatzanlage/ Versiegelung) nicht zu erwarten.

Insgesamt leitet sich die festgesetzte GRZ und die zulässige Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die GFZ aus der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes ab und verfolgen das Ziel, das Areal unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden weiter zu entwickeln. Die Grundflächenzahl ist dabei so gewählt, dass eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Mit dem angestrebten Maß der baulichen Nutzung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen

Infrastruktur unterstützt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der erläuterten Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die mit dem Planvorhaben einhergehenden Umweltauswirkungen werden detailliert im Kapitel 6. „Umweltbelange“ erläutert.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan im Bereich der Bestandsgebäude Alte Post, Technikgebäude, Hochhaus und teilweise im Bereich der Baulücke an der Herforder Straße als zwingend festgesetzt. Die Festsetzungen sichern in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien die bestehenden Gebäude in ihrer vorhandenen Kubatur und gewährleisten somit den Erhalt des im Plangebiet durch die vorhandene Bebauung dominierten Stadtbildes. Im Bereich der Baulücke an der Herforder Straße wird mit der Festsetzung das Ziel verfolgt, dass sich ein hier neu errichteter Baukörper harmonisch im Übergang zwischen denkmalgeschützter Alte Post und dem nördlich angrenzenden Baukörper einfügt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen in Form von Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf Meter über Normalnull (über NN). Zur eindeutigen Bestimmung der Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan auch der obere Bezugspunkt festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird bei Gebäuden mit Flachdach die Traufhöhe festgesetzt. Unter der Traufhöhe baulicher Anlagen ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, Gesims) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 5°) zu verstehen. Als oberer Bezugspunkt wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Alte Post) die Firsthöhe festgesetzt. Unter der Firsthöhe baulicher Anlagen ist bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (ab 5°), wie z. B. Satteldächern, der oberste Schnittpunkt der Dachflächen zueinander (Oberkante First) zu verstehen.

Alte Post

Entsprechend der Bestandssituation wird für das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Post die Zahl der Vollgeschosse mit IV und die Traufhöhe mit 132,7 m über NN (beide zwingend) festgesetzt. Dies entspricht an der Herforder Straße einer absoluten baulichen Höhe von 22,13 m (bezogen auf eine Geländehöhe von 110,57 m über NN) und an der Friedrich-Ebert-Straße einer absoluten baulichen Höhe von 22,45 m (bezogen auf eine Geländehöhe von 110,25 m über NN).

Technikgebäude

Entsprechend der Bestandssituation wird für das Technikgebäude die Zahl der Vollgeschosse mit IV bzw. im Inneren mit V und die Traufhöhe mit 132,0 m bzw. im Inneren mit 136,0 m über NN (alle zwingend) festgesetzt. Dies entspricht an der

Friedrich-Ebert-Straße einer absoluten baulichen Höhe von 25,75 m (bezogen auf eine Geländehöhe von 110,25 m über NN).

Hochhaus

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandsgebäudes wird für das Hochhaus abstufend eine Geschossigkeit von zwingend XVIII bzw. XVII und eine zwingende Traufhöhe von 185,5 m über NN bzw. 182,0 m über NN festgesetzt. Dies entspricht am Philipp-Reis-Platz einer absoluten baulichen Höhe von 75,28 m (bezogen auf eine Geländehöhe von 110,25 m über NN).

Für den unteren Umlauf des Hochhauses wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei (II) festgesetzt, wobei im westlichen Bereich die vorhandene Durchwegung erhalten wird und im Bebauungsplan dargestellt ist. Auch im Bereich der Kavalleriestraße ist die bestehende Durchwegung im Bebauungsplan dargestellt. Die festgesetzte Traufhöhe beträgt im Bereich der zweigeschossigen Bebauung 120,0 m über NN (zwingend). Dies entspricht am Philipp-Reis-Platz einer absoluten baulichen Höhe von 9,78 m (bezogen auf eine Geländehöhe von 110,25 m über NN).

Im Bereich der übrigen Baufelder wird die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl sowie die Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Höhe festgesetzt.

Baufenster im Nordosten des Plangebietes

Im Nordosten des Plangebietes wird mit der festgesetzten Zahl von maximal einem zulässigen Vollgeschoss das im Bestand vorhandene Trafogebäude gesichert. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 115,0 m über NN festgesetzt. Entsprechend können Baukörper mit einer maximalen Höhe von rd. 4,6 m errichtet werden. Der vorhandene Bestand wird mit diesen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Baufenster an der Herforder Straße

Im Westen des Plangebietes darf die an der Herforder Straße bestehende Baulücke mit einem überwiegend VI-geschossigen L-förmigen Baukörper in einer maximalen Höhe von 132,0 m über NN geschlossen werden. Die maximal zulässige absolute bauliche Höhe von maximal 21,43 m (bezogen auf eine Geländehöhe von 110,57 m über NN) liegt damit rund 0,7 m unterhalb der Firsthöhe des mit einem Satteldach ausgestatteten südlich angrenzenden Baudenkmals. Um einen harmonischen Übergang zum Denkmal zu gewährleisten, muss ein neu geplanter Baukörper jedoch im Übergang zur Herforder Straße und zum südlich angrenzenden Baudenkmal zwingend mit V-Vollgeschossen in einer baulichen Höhe von 128,5 m über NN (zwingend) ausgebildet werden. Dies entspricht einer absoluten baulichen Höhe von 17,93 m (bezogen auf eine Geländehöhe von 110,57 m über NN).

Im rückwärtigen nördlichen Grundstücksbereich ist in Anlehnung an die im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Bebauung auf den nördlich gelegenen Grundstücksflächen eine eingeschossige Bebauung in einer maximalen baulichen

Höhe von 115,5 m über NN zulässig. Eine neue Bebauung kann damit in diesem Bereich eine maximale absolute bauliche Höhe von 4,85 m erhalten (bezogen auf eine Geländehöhe von 110,65 m über NN).

Die Festsetzungen sichern in Verbindung mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche die Entstehung eines städtebaulich harmonischen Baulückenschlusses an der Herforder Straße und eines sensiblen Übergangs zum vorhandenen Baudenkmal der Alten Post und zum nördlich angrenzenden Bestandsgebäude.

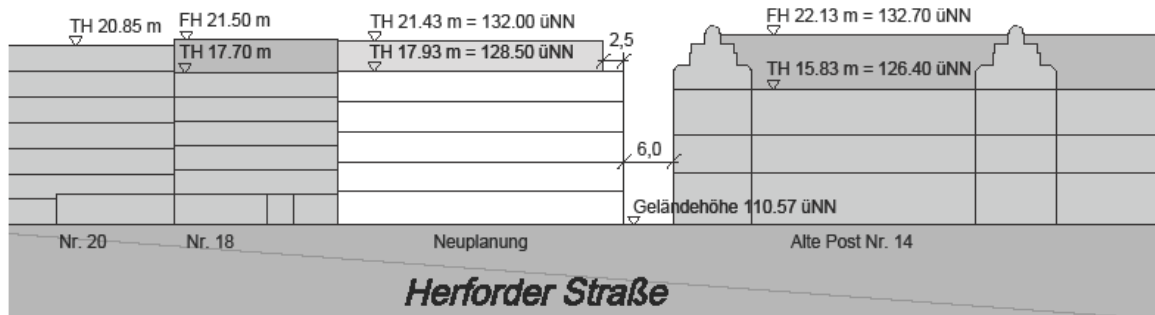


Abb.: Schematische Abwicklung der Gebäude entlang der Herforde Straße

Dachaufbauten

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie installationstechnische Bauteile, Filteranlagen oder Antennen ausnahmsweise die maximalen und die als zwingend festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3,5 m überschreiten dürfen. Dachaufbauten dürfen dabei einen Flächenanteil von max. 20 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten oder sind in Form eines Technikgeschosses als Nichtvollgeschoss umzusetzen. Im MI₂ ist auf dem Hochhaus oberhalb des 18ten Geschosses (TH 185,5 m über NN) ein Antennenturm bis zu einer Höhe von maximal 197,0 m über NN zulässig.

Die Festsetzungen sichern die im Bestand vorhandenen technischen Anlagen und den auf dem Hochhaus bestehenden Antennenturm. Bauherren wird zudem eine ausreichende Flexibilität in der Ausgestaltung neuer baulicher Anlagen und bei der Anpassung baulicher Anlagen insbesondere im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes ermöglicht, bei gleichzeitiger Wahrung eines ansprechenden städtebaulichen Gesamtbildes. Mit den getroffenen Regelungen sollen negative Wirkungen auf das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude auf den Straßenraum aufgrund von technischen Aufbauten vermieden werden.

5.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die Bauweise als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

offene Bauweise

Im Bereich des nördlich im Plangebiet angeordneten Baufensters wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die hier vorhandenen baulichen Anlagen sind mit dieser Festsetzung vereinbar. Da im Bereich des angrenzenden in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ eine Freifläche vorgesehen ist, sollen auch im Bereich des Plangebietes bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

geschlossene Bauweise

Im Bereich der im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Ein hier entstehender Baukörper soll ohne seitlichen Grenzabstand an das nördlich angrenzende Gebäude angebaut werden und somit insgesamt eine geschlossene Raumkante entlang der Herforder Straße ausbilden. Die im Bestand vorhandene Brandfassade des nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes, das ebenfalls ohne Grenzabstand errichtet wurde, bereitet die vorgesehene Planung bereits vor. Sofern ein rückwärtiger eingeschossiger Anbau entsteht, soll auch dieser in einer geschlossenen Bauweise errichtet werden. Zwar befindet sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück im Bestand kein rückwärtiger Anbau, der hier rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht jedoch eine entsprechende bauliche Entwicklung. Da sich bereits im Bestand auf der Grundstücksgrenze eine Mauer befindet, würden sich durch einen eingeschossigen Anbau an dieser Grundstücksgrenze keine wesentlichen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück ergeben.

abweichende Bauweise

Für das Gebäude der Alten Post, das Technikgebäude und das Hochhaus wird eine abweichende Bauweise (a) durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien in Verbindung mit den als zwingend festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen definiert. Die Festsetzung dient der städtebaulichen Zielsetzung, die bestehende Gebäudesubstanz in ihrer Kubatur zu sichern und das vorhandene Stadtbild somit zu erhalten.

Aufgrund des Vorrangs des Bauplanungsrechts führt die Festsetzung gleichzeitig dazu, dass nach § 6 Abs. 1 Satz 2 a Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) die Einhaltung von Abstandflächen nicht erforderlich ist. Im Übergang zwischen dem Gebäude der Alten Post, Technikgebäude und Hochhaus wird über die Festsetzungen eine bestehende Situation planungsrechtlich gesichert. Eine im Vergleich zum Bestand abweichende Belichtung, Besonnung und Belüftung geht mit den Festsetzungen hier nicht einher. Da die Unterschreitung der Abstandflächen insbesondere Teile der Ost- und Westfassaden betrifft und die nach Süden ausgerichteten Fassaden öffentlichen Freibereichen (Friedrich-Ebert-Straße und Philipp-Reis-Platz) zugewandt sind, kann eine ausreichende Belichtung und Besonnung im Sinne der Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse entsprechend der vorliegenden innerstädtischen Lage des Plangebietes gewährleistet werden. Auch eine Beeinträchtigung der Belüftungssituation wird vorliegend nicht erkannt.

Im Übergang zwischen dem Gebäude der Alten Post und einem ermöglichten neuen Gebäude im Bereich der heutigen Baulücke an der Herforder Straße ist zu berücksichtigen, dass das denkmalgeschützte Gebäude an der betroffenen Fassade Fenster hat. Allerdings handelt es sich hierbei um eine Nordfassade, sodass eine Beeinträchtigung der Besonnung der Bestandsfassade mit der Errichtung eines nördlich angrenzenden Baukörpers nicht einhergeht. Im Zuge der Errichtung eines neuen Baukörpers im Bereich der Baulücke bestehen für diesen ausreichend Möglichkeiten, durch eine geschickte Grundrissanordnung eine ausreichende Belichtung der Wohn- und Arbeitsräume zu gewährleisten. Gleichwohl ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass aufgrund der Verkehrslärmsituation an der Herforder Straße bei lärmoptimierten Grundrissen eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen nach Süden und Südosten zu bevorzugen ist. Insgesamt können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zuge der Gebäudeplanung sowie die Belange des Nachbarschutzes berücksichtigt und gewährleistet werden.

5.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Zur Sicherung des vorhandenen Stadtbildes wird die bestehende Gebäudekubatur der Bestandsgebäude mit Baulinien eingefasst.

Des Weiteren wird zur Gewährleistung der Entstehung einer einheitlichen Gebäudeflucht an der Herforder Straße im Bereich der bestehenden Baulücke eine Baulinie festgesetzt. Auch im Übergang zum südlich gelegenen denkmalgeschützten Gebäude wird eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie sichert hier, in Verbindung mit der als zwingend festgesetzten Traufhöhe und der zwingend zu verwirklichenden Zahl von V Vollgeschossen, die Entstehung eines Baukörpers, der sich harmonisch in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt. Im Übergang zum nördlich angrenzenden Bestandsgebäude (außerhalb des Geltungsbereiches) sichert die hier festgesetzte Baulinie auf einer Tiefe, die dem angrenzenden Bestandsgebäude entspricht, einen zwingend zu verwirklichenden Anbau an das Gebäude. Im Übrigen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Bauherren wird somit im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen eine flexiblere Anordnung bzw. Ausbildung neuer baulicher Anlagen ermöglicht.

Um eine ausreichende Flexibilität für Bauherren zu gewährleisten und auch erforderliche Gebäudeanpassungen im Zuge von sich ändernden

Marktbedingungen zu ermöglichen wird festgesetzt, dass ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen – wie zum Beispiel Wandpfeiler, Erker, Gesimse, Dachvorsprünge, Sonnenschutzdächer, Treppen – um bis zu 1,5 m von den Baulinien zulässig ist. In diesem Sinne wird auch für Baugrenzen festgesetzt, dass diese durch untergeordnete Bauteile um 1,5 m überschritten werden dürfen.

Bauliche, dem Schallschutz dienende Elemente wie z. B. verglaste Vorbauten oder vorgehängte Glasfassaden dürfen die Baugrenzen und Baulinien ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für die dem denkmalgeschützten „Postamt 2“ direkt gegenüberliegenden Baulinien. Hier ist ein Abstand von 6 m einzuhalten. Mit der Festsetzung wird Bauherren eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung der Anforderungen an den Schallschutz gewährleistet. Dies gilt insbesondere für die mit Baulinien festgesetzten Bestandsgebäude aber auch für vorgesehene Neubauten.

Unterirdische Gebäudeteile sind zudem auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen dabei neben den Baugrenzen auch die festgesetzten Baulinien überschreiten. Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Anordnung von Kellerräumen und insbesondere auch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche. Sie unterstützt somit die Entstehung eines geordneten städtebaulichen Gesamtbildes in Bezug auf den ruhenden Verkehr.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus den Festsetzungen kein Rechtsanspruch auf Gestattung zur Über- oder Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen abgeleitet werden kann.

5.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze

Stellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig. Durch die Festsetzung wird der innerstädtischen Lage des Plangebietes Rechnung getragen und eine flexible Anordnung erforderlicher Stellplätze ermöglicht. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen sowie zur Gestaltung dieser aufgenommen (siehe Bepflanzung und örtliche Bauvorschriften, Stellplätze), sodass die Entstehung eines ansprechenden Stadtbildes unterstützt wird.

Nebenanlagen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich für das Technikgebäude der Telekom eine unterirdische Netzersatzanlage. Im Bebauungsplan wird daher eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Netzersatzanlage“ ausgewiesen. Bei einer Überbauung der Anlage ist zu berücksichtigen, dass sich derzeit Lüftungsanlagen im Bereich des Baufeldes befinden. Eine Abstimmung mit dem Betreiber der Anlage ist im Zuge der Bebauung erforderlich.

5.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet umfasst Teilbereiche des Philipp-Reis-Platzes. Diese Flächen sowie Flächen entlang der Kavalleriestraße werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird „Fußgängerbereich – öffentlich – Rad- und Anlieferverkehr zulässig“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die bestehende Nutzung des Platzes und der an die Kavalleriestraße angrenzenden Flächen durch Fußgänger planungsrechtlich gesichert. Zudem wird auf Ebene der Bauleitplanung auch eine Nutzung der Flächen mit dem Fahrrad sowie durch Anlieferverkehr ermöglicht.

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein Geh- und Leitungsrecht bzw. ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH ausgewiesen. Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird eine bestehende Fernwärmeversorgungsstrasse planungsrechtlich gesichert. Bei einer Überbauung der Fernwärmeleitung ist zu beachten, dass während der Bauphase an der Herforder Straße 16 die Fernwärmeleitung außer Betrieb genommen und abgetrennt werden muss sowie zu einem späteren Zeitpunkt als Gebäudeleitung im Kellergeschoss wieder einzubauen ist. Da eine Befahrung des Kellergeschosses nicht erforderlich ist, wird für den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche kein „Fahrrecht“ aufgenommen. Die Fernwärmeleitung muss jedoch dauerhaft für die Stadtwerke zugänglich bleiben. Die Zugänglichkeit wird planungsrechtlich mit der Ausweisung des Geh- und Leitungsrechtes vorbereitet.

Des Weiteren werden im Nordosten des Plangebietes Flächen für Telekommunikations-, Elektro-, Fernwärme-, Gas- und Wasserversorgungsstrassen durch die Ausweisung eines Leistungsrechtes planungsrechtlich zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH gesichert.

Um die vorhandene Wegebeziehung zwischen Philipp-Reis-Platz und Neumarkt zu gewährleisten, wird im Bereich zwischen Technikgebäude und Hochhaus ein Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Ein hier bestehender Durchgang ist in der Planzeichnung dargestellt.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (öffentlicher Straßenverkehr sowie öffentlicher Schienenverkehr) und Gewerbelärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC Technische Akustik, Grevenbroich erstellt.

Verkehrslärm

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde der Verkehrslärm resultierend aus öffentlichen Schienen- und Straßenverkehr ermittelt. Da im Bereich des

Plangebietes überwiegend die vorhandene Bausubstanz gesichert und nur geringfügig ergänzt wird, sowie die bestehenden Nutzungen ebenfalls erhalten bzw. im Bereich des Hochhauses angepasst werden, ist nicht von einem zusätzlichen nennenswerten Verkehrsaufkommen auszugehen. Die schalltechnische Untersuchung bringt daher die auf das Jahr 2030 hochgerechneten Verkehrsmengen der umliegenden Verkehrswege in Ansatz.

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Für Mischgebiete werden daher als schalltechnischer Orientierungswert 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht im Sinne der DIN 18005 berücksichtigt. Ab Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird dabei die Schwelle erreicht, ab der eine Gesundheitsgefährdung regelmäßig zu vermuten ist. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wirken auf die Bebauung Verkehrslärmimmissionen ein, die zum Teil deutlich oberhalb der genannten Orientierungswerte liegen.

Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Betrachtung zeigen, dass bei freier Schallausbreitung die Werte zwischen 58 dB(A) und 75 dB(A) tags sowie zwischen 52 dB(A) und 68 dB(A) nachts liegen. An den Fassaden der Gebäude liegen die Beurteilungspegel gemäß schalltechnischer Untersuchung zwischen 40 dB(A) und 74 dB(A) tags sowie zwischen 34 dB(A) und 67 dB(A) nachts.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 wurde im Rahmen der städtebaulichen Planungen die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sowie des Gebäudebestandes lassen sich jedoch aktive Maßnahmen, z. B. in Form von Schallschutzwänden nicht verwirklichen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan daher passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis VI sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. $R_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 von August 1992, Änderung A1 von Januar 2001) vorzunehmen.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m § 48 BauO NRW) sind gemäß den textlichen Festsetzungen in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten

Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fenstern an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI unzulässig sind. Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume mit Fenstern an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI zugelassen werden, sofern sie Teil einer Wohnnutzung sind, die über Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fenstern im Bereich von Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend maximal Lärmpegelbereich III verfügen. Für die im Lärmpegelbereich VI angeordneten Aufenthaltsräume ist dabei zu gewährleisten, dass eine Teilöffnung der Fenster bei Einhaltung eines Innenschallpegels von max. 50 dB(A) tags möglich ist.

Die Festsetzungen gewährleisten, dass insbesondere im Bereich mit einer besonders hohen Lärmbelastung (Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend Lärmpegelbereich VI) bei der konkreten Gebäudeplanung eine Grundrissoptimierung vorzunehmen ist und mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnnutzung zu einer ruhigeren straßenabgewandten Fassadenseite orientiert wird. Mit der getroffenen Ausnahmeregelung wird Bauherren eine geringe Flexibilität in der Ausgestaltung von Wohnungsgrundrissen zugestanden. Ein Aufenthaltsraum kann im Lärmpegelbereich VI angeordnet werden, sofern Bewohnern ein Aufenthaltsraum zum Rückzug mit Fenstern an wenig lärmbelasteten Fassaden zur Verfügung steht. Dies gilt unter anderem auch für dem Aufenthalt dienende Gemeinschaftsräume.

Der erforderliche Innenschallpegel tags kann dabei beispielsweise durch die Verwendung von Schallschutzelementen wie z. B. teilöffnbaren Vorbauten oder vorgehängte Glasfassaden erreicht werden.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Schlaf- und Aufenthaltsräume nur zulässig, sofern eine Teilöffnung eines Fensters oder eines verglasten Vorbaus bei Einhaltung eines Innenschallpegels von max. 45 dB(A) tags im Lärmpegelbereich V und 40 dB(A) tags im Lärmpegelbereich IV sowie 30 dB(A) nachts im Lärmpegelbereich IV und V möglich ist. Die erforderlichen Innenschallpegel tags/ nachts können dabei beispielsweise auch durch die Verwendung von Schallschutzelementen wie z. B. teilöffnbare verglaste Vorbauten oder vorgehängte Glasfassaden erreicht werden.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV bis VI sind offene Balkone und Loggien unzulässig. Sie sind nur als verglaste Wintergärten / Vorbauten mit teilöffnbaren Bauteilen zulässig, sofern bei teilgeöffneten Bauteilen ein Tagpegel von < 65 dB(A) im Wintergarten / Vorbau eingehalten wird.

Da bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche die freie Schallausbreitung sowie das Geschoss mit dem höchsten Beurteilungspegel am Tag berücksichtigt wird, sind mit Umsetzung der gesamten Planung nicht alle Geschosse im Plangebiet von den festgesetzten Lärmpegelbereichen betroffen. Daher wird im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung aufgenommen, so dass von der vorgenannten Festsetzung abgewichen werden kann, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltamt dabei im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen ist.

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden gewerblichen Geräusche aus dem Betrieb einer in Planung befindlichen Stellplatzanlage mit 20 Stellplätzen in der nördlichen Nachbarschaft zum Plangebiet berücksichtigt. Die Stellplatzanlage soll einem in Planung befindlichen Hotelgebäude dienen. Folglich sind die Immissionen als gewerblicher Lärm einzustufen und gemäß TA-Lärm zu beurteilen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird festgehalten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA-Lärm eingehalten werden. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind daher nicht erforderlich.

5.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Die Flächen von oberirdisch angeordneten Stellplätzen sind zur Entwicklung eines ansprechenden und durchgrünten Stadtbildes im regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene fünf ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Entfallene 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 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen.

Erhaltung von Bäumen

Der im Bereich des Plangebietes vorhandene stadtbildprägende Baum auf dem Philipp-Reis-Platz wird zum Erhalt festgesetzt. Ziel ist die vorhandenen innerstädtischen Bäume langfristig zu erhalten und so einen positiven Beitrag zu einem ansprechenden Stadtbild und zum Mikroklima zu leisten.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines homogenen Stadtbildes werden im Plangebiet gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Dabei werden die Festsetzungen so getroffen, dass zum einen

ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild unterstützt wird, zum anderen aber auch angemessene individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben.

Die gestalterischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden aufgegriffen und ergänzt, sodass insgesamt eine Eingliederung neuer Baukörper, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, in die bestehende Umgebung erfolgen kann.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich am im Plangebiet vorhandenen Bestand und der umgebenden Bebauung. Entsprechend wird lediglich für das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Post ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 54° festgesetzt. Im Übrigen sind im Plangebiet Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig.

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Im Bereich des ermöglichten Baulückenschlusses an der Herforder Straße ist daher eine Dachbegrünung umzusetzen.

Gestaltungsvorschriften für Fassaden

Im Bereich des Plangebietes dürfen Oberflächen der Gebäude einschließlich Vordächer/ Sonnenschutzdächer (im Bestand bei Fassadenerneuerung sowie bei Neuplanung) mit ausschließlich hellen Farben und Materialien (z. B. weiße Wandfarbe/-verputze) umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sind die Farbgebungen gemäß RAL der Farbreihe Weiß (9001 Cremeweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß) zur Erhöhung der Reflexion der Sonneneinstrahlung (Albedo) einzusetzen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind das vorhandene Baudenkmal „Postamt 2“ sowie untergeordnete Teile der Fassaden, Sockelgeschosse und Glas bzw. verglaste Fassadenelemente. Diese dürfen auch in anderen Farben und Materialien ausgebildet werden. Die getroffenen Ausnahmen ermöglichen Bauherren einen gewissen Spielraum im Zuge der Umsetzung und Gestaltung Ihrer Vorhaben.

Schaufenster

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.

Vordächer

Zur Gewährleistung eines stimmigen Straßenbildes wird festgesetzt, dass Sonnenschutzdächer und Vordächer eine Neigung von höchstens 15 Grad (von

der Gebäudekante zur Straßenseite abfallend) haben. Ihre Vorderkanten müssen parallel zur Fassade verlaufen; sie müssen an der Vorderkante eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m (über Oberkante Straßenniveau) haben. Mehrere Vordächer oder Sonnenschutzdächer an einer Fassade müssen in Material, Neigung, Ausladung und lichter Höhe gleichartig ausgeführt werden.

Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen

Um auch bei Umsetzung von Nutzungen, die einen Bedarf an Außenwerbung mit sich bringen, ein gestalterisch ansprechendes Stadtbild im Hinblick auf die Errichtung von Werbeanlagen zu unterstützen, werden im Bebauungsplan Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzungen regeln Art, maximale Anzahl, Größe, Platzierung, Farbgebung und Beleuchtung von Werbeanlagen. Die Integration in das Gestaltungskonzept der Fassade ist erforderlich.

Werbeanlagen am denkmalgeschützten Gebäude „Postamt 2“ sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen, eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist hierzu einzuholen (siehe auch „Nachrichtliche Übernahmen“).

Stellplätze

Um eine ansprechende Gestaltung von Stellplatzanlagen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, ist die Oberflächengestaltung von Stellplatzflächen mit mehr als fünf Stellplätzen in Form von wasserdurchlässigen Befestigungen (Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) vorzunehmen. Die Farbgebung ist gemäß RAL ausschließlich mit der Farbreihe Grau (7035 Lichtgrau) und/oder der Farbreihe Weiß (9002 Grauweiß, 9018 Papyrusweiß) (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW) vorzunehmen. Durch die helle Farbgebung soll nicht nur der Stadtraum ansprechend gestaltet, sondern auch eine Erhöhung der Reflexion der Sonneneinstrahlung (Albedo) erwirkt werden.

Bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter

Zur Wahrung eines ansprechenden Stadtbildes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter an den öffentlichen Verkehrsflächen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

5.11 Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Die Erreichbarkeit der Bestandsgebäude mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen ist weiterhin gegeben.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalplanung „Hauptentwässerungsgebiet Innenstadt“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet. Da der Großteil der Flächen des Plangebietes bereits bebaut ist und der überwiegende Teil der Flächen bereits im Bestand versiegelt ist, sind keine gravierenden Veränderungen des Abwasseraufkommens zu erwarten. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine zusätzliche Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E6/75 (Rü Mühlenstraße). Das Abwasser durchläuft das Regenüberlaufbecken (RÜB) Ravensberger Straße mit Entlastung in die Einleitungsstelle E6/76. Für die vorgenannten Einleitungsstellen bestehen wasserrechtliche Erlaubnisse bis 2018.

Gemäß § 55a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz jedoch u.a. dahingehend, dass Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der o. g. Regelung ausgenommen ist, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem stellt technisch und wirtschaftlich einen nicht vertretbaren Aufwand dar. Das Niederschlagswasser einer neuen Bebauung (z. B. befestigte Parkplatzfläche an der Herforder Straße) ist daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Herforder Straße bzw. Friedrich-Ebert-Straße und Kavalleriestraße zuzuleiten.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Überflutungssicherung

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke 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. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher sein. D. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/ Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.12 Kennzeichnung

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der innerstädtischen Hitzeinsel mit den typischen Merkmalen eines Innenstadtklimas (siehe auch Kapitel 6.5 „Schutzgut Klima und Luft“) wird zum Schutz vor Sonneneinwirkungen für das Erdgeschossniveau der Süd- und Westfassaden vorgegeben, dass Geschäfte, Läden und gastronomische Einrichtungen bauliche Vorkehrungen auf der jeweils kompletten Länge und mit einer Breite von mindestens 1,50 m zu errichten haben. Zur Gewährleistung einer optimalen Beschattung ist bei den entsprechenden Dächern oder Vordächern die Oberflächengestaltung in licht-durchlässiger Form aus Glas, Kunststoff oder Metall zu gestalten.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen

Mit dem Gebäude der Alten Post „Postamt 2“, Herforder Straße 14, befindet sich im Plangebiet ein eingetragenes Baudenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz NRW. Das Gebäude steht seit dem 04.09.1984 unter Denkmalschutz und stellt ein zentrales Beispiel der Postarchitektur am Ende der preußischen Ära dar. Das denkmalgeschützte Gebäude wird als solches im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Bei Maßnahmen am Gebäude oder im Umfeld des Gebäudes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es wird empfohlen, frühzeitig Kontakt mit der Unteren Denkmalbehörde aufzunehmen.

5.14 Hinweise

Im Bebauungsplan sind Hinweise zu Altlasten, zu kulturgeschichtlichen Bodenfunden, zu Kampfmitteln, zum Artenschutz, zu einer bestehenden Fernwärmeleitung, zu einer vorhandenen Netzersatzanlage und zur Überflutungssicherung aufgenommen. Die Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren Rechnung.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens werden als gegeben angesehen. Für den Bebauungsplan sind eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB damit nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

6.1 Schutzgut Mensch

Im Bebauungsplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet unter anderem, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und der Verkehrslärm gemäß DIN 18005 beurteilt. Wesentliche Lärmquellen stellen hierbei die umliegenden Straßen Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Kavalleriestraße sowie die im Nordwesten in einer Entfernung von rd. 340 m (Luftlinie) verlaufende Schienenstrecke dar.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) teilweise deutlich überschritten werden. An den Fassaden der Gebäude werden Beurteilungspegel zwischen 40 dB(A) und 74 dB(A) tags sowie zwischen 34 dB(A) und 67 dB(A) nachts erreicht. Damit wird insbesondere an den Fassaden entlang der Herforder Straße und der Friedrich-Ebert-Straße die Schwelle der Lärmsanierung von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts überschritten.

Aufgrund der teilweise deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte sowie dem Erreichen der Lärmsanierungswerte sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan erforderlich. Im Bebauungsplan wurden daher Lärmpegelbereiche sowie weitere passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen in der konkreten Gebäudeplanung und im Rahmen von Nutzungsänderungen hin zu einer Wohnnutzung (wie vorliegend für das Hochhaus geplant) kann eine Grundrissorientierung mit Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsäume zu lärmabgewandten Fassaden oder alternativ die

Einrichtung von schallschützenden Vorbauten und Loggien mit teilgeöffneten Bauteilen berücksichtigt werden. Im Bereich mit Fenstern an Fassaden mit einer besonders hohen und gesundheitsrelevanten Lärmbelastung - Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI – geben die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Grundrissorientierung für Wohnnutzungen zwingend vor. So kann gewährleistet werden, dass, den strategischen Zielen der Stadt Bielefeld gemäß Lärmaktionsplan folgend, angrenzend an die Friedrich-Ebert-Straße und die Herforder Straße (insbesondere „Postamt 2“ und geplanter Baukörper nördlich des „Postamtes 2“) anderweitige Nutzungen wie Büros, Dienstleistungen oder Einzelhandel der Vorzug gegeben wird oder aber im Falle der Umsetzung einer Wohnnutzung Bewohnern immer auch mind. ein Aufenthaltsraum mit Fenstern zu leiseren Fassaden zur Verfügung steht.

Zudem erfolgt im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eine Beurteilung des Gewerbelärms des unmittelbar nördlich angrenzend geplanten Hotelparkplatzes gemäß TA-Lärm. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Lärm sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Zwar ist aufgrund der vorherrschenden Lärmsituation eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch gegeben, erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können jedoch durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen und die Abschirmung straßenabgewandter Gebäudefassaden durch die Baukörper selbst vermieden werden.

Vom bestehenden Hochhaus geht im Bestand eine spürbare Verschattungswirkung aus. Trotz der Verschattung kann jedoch insgesamt aufgrund der Ausrichtung der Gebäude in Verbindung mit den vorgelagerten Freiflächen und den Sonneneinfallswinkeln zu den unterschiedlichen Tageszeiten von einer Einhaltung der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ ausgegangen werden.

Aufgrund der bereits vorliegenden Nutzung des Plangebietes und der vergleichsweise geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie der geplanten Umnutzung des Hochhauses ist eine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch planungsbedingte Mehrverkehre nicht zu erwarten. Zwar weisen die umliegenden Straßen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf, jedoch ist auf Grundlage der aktuellen Verkehrswerte sowie der Prognose für 2030 nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte gem. 39. BImSchV auszugehen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es zu Hauptverkehrszeiten aufgrund der innerstädtischen Kreuzungslage temporär zu Überschreitungen kommen kann. Die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz (Ausschluss von Aufenthaltsräumen

im Lärmpegelbereich VI bzw. Ausnahmereglung zur Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich VI) wirken sich dabei allerdings auch aus lufthygenischer Sicht positiv auf die gesunden Wohnverhältnisse aus.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung sind unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der bereits vorhandenen umfangreichen Bebauung und der nahezu vollständigen Versiegelung der Plangebietsflächen kaum Vegetation zu finden. Neben kleineren Pflanzbeeten befindet sich auf dem Philipp-Reis-Platz ein Baum. Der Baum wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, eine konkrete Beeinträchtigung der sehr geringfügig vorhandenen Vegetation wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)“ vorgenommen.

Auf dem Turmaufsatz des Hochhauses konnten ein Turmfalkenpaar und die Spuren einer jüngst erfolgten Nutzung des Brutkastens nachgewiesen werden. Turmfalken sind eine planungsrelevante Vogelart.

Des Weiteren wurde nachgewiesen, dass Dohlen kurzfristig höhere Dachbereiche der Alten Post als Sitz- und Rastplätze nutzen. Nester von Dohlen wurden nicht nachgewiesen. Dohlen sind für Bielefeld lokal artenschutzrechtlich relevant.

Darüber hinaus wurden keine weiteren planungsrelevanten Tierarten, deren Nester oder Spuren nachgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Veränderungen, Abrisse von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Sanierungen von Fassaden und Dächern ausgelöst noch vorgesehen. Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsbebauung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. CEF-Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei Sanierungs-, Abriss- oder Umbaumaßnahmen die Belange des Artenschutzes unter frühzeitiger Beteiligung geeigneter Fachleute wie folgt zu berücksichtigen sind:

Hochhaus

Bei baulichen Veränderungen im Bereich des Nistkastens auf dem Hochhaus, die die Funktion des Nistkastens als Bruthöhle gefährden können, sollten rechtzeitig im Vorfeld geeignete Ersatzhabitate für die Turmfalken geschaffen werden. Konkret sollte ein Ersatznistkasten entweder am gleichen Gebäude, an

gleichwertiger, aber ungestörter Stelle installiert werden, oder ein Ersatz an einem anderen Gebäude in der Nähe geschaffen werden (anderes Hochhaus, Kirche o. ä.).

Alte Post

Aufgrund der an dem Gebäude der Alten Post vorhandenen zahlreichen Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten sollte rechtzeitig im Vorfeld von ggf. erforderlich werdenden baulichen Änderungen eine gezielte Nachsuche durch Fachleute stattfinden, um ggf. geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ergreifen zu können. Bei diesem Bauwerk kann jederzeit eine Neubesiedlung durch Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten erfolgen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung und dem vorgesehenen Erhalt der Bestandsbebauung sowie der ermöglichten Baulückenschließung entlang der Herforder Straße auf ohnehin schon versiegelten Flächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits heute weitgehend versiegelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht diese hohe Versiegelungsrate. Analog der Bestandssituation wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Eine Entsiegelung der Plangebietsflächen ist nicht absehbar. Der lokale Boden-Wasser-Haushalt ist aufgrund der hohen Versiegelung bereits im Bestand gestört.

Im Plangebiet liegen möglicherweise Teilflächen der Deponie 427 – Standort des ehemaligen „Bielefelder Gaswerkes“. Zu den betreffenden Flächen ist 1991 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, ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist.

Durch die bereits bestehende anthropogene Überformung sind die natürlichen Funktionen des Bodens und des Boden-Wasser-Haushaltes im Plangebiet bereits beeinträchtigt. Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten sind.

6.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll gemäß vorliegender Planung in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf den versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird ebenfalls analog der Bestandssituation über die Kanalisation abgeführt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist keine wesentliche Änderung der Mischwasserverhältnisse zu erwarten.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbarer Betriebsstörungen wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden sollen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der innerstädtischen Hitzeinsel mit den typischen Merkmalen eines Innenstadtklimas: die sehr hohe Aufheizung am Tage, die hohe Wärmespeicherfähigkeit der städtischen Oberflächen sowie die sehr geringe nächtliche Abkühlung bedingen starke Wärmeinseleffekte nachts. Das lokale Windfeld ist insbesondere aufgrund des Hochhauses deutlich verändert. Insbesondere im Nahbereich des Hochhauses sind sogenannte Fallwinde zu erwarten. Die Beeinträchtigungen von Mikro- und Bioklima sind am stärksten und insbesondere für Wohnnutzungen am Ungünstigsten. Eine extreme sommerliche Wärmebelastung von 31 bis 33°C von Juni bis September ist prägend.

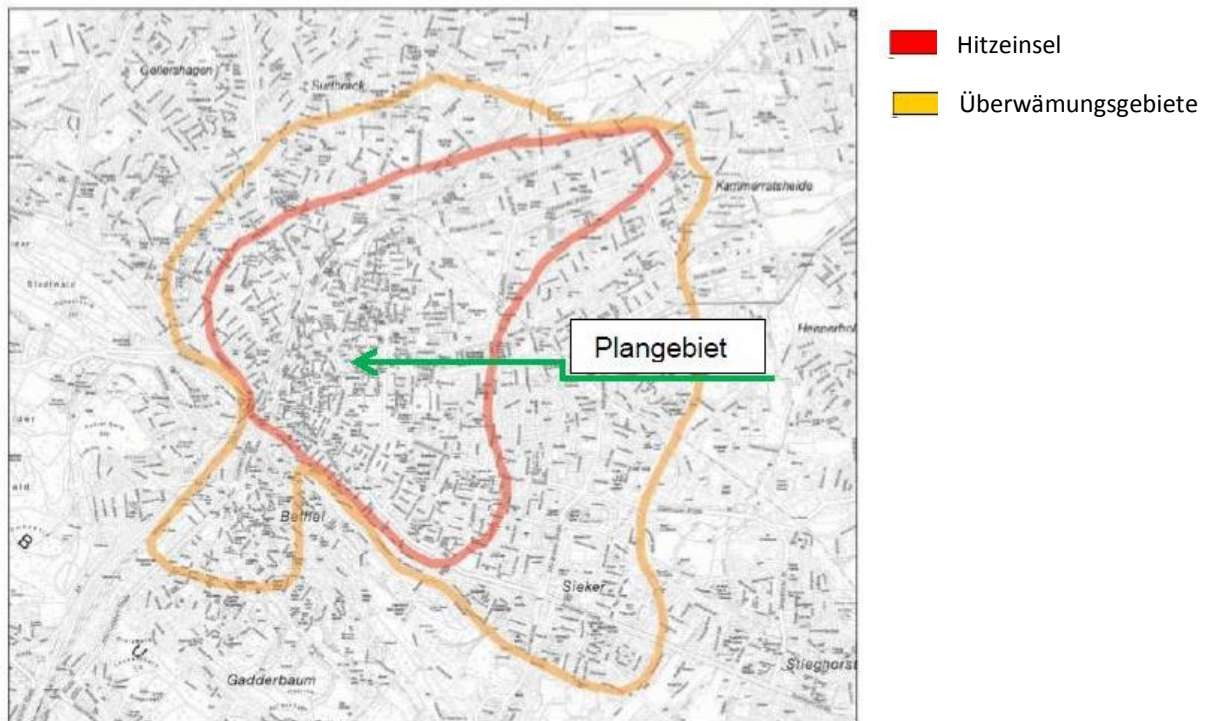


Abb.: Auszug aus der Klimakarte der Stadt Bielefeld: Wärmebelastungsgebiete

Bei der konkreten Gebäudeplanung für Wohnnutzungen und bei Nutzungsänderungen hin zu Wohnnutzungen sind die erläuterten Wärmebelastungen zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wurden gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die auch eine positive Wirkung auf die Belange des Stadtklimas haben. Hierzu zählen die Festsetzungen zum Schutz vor Sonneneinwirkung im Erdgeschoss, die Oberflächengestaltung mit hellen Farben, die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplatzflächen und die Festsetzung einer Dachbegrünung im Bereich des Baulückenschlusses an der Herforder Straße. Insbesondere durch die festgesetzte Dachbegrünung können eine Verringerung der Aufheizung der Dachflächen und eine damit verbundene deutliche Kühlwirkung für das Innenraumklima der Raumnutzungen unterhalb der begrünten Flachdachzonen erreicht werden. Auch für die mit einem Flachdach ausgestatteten Bestandsgebäude wird die Umsetzung einer Dachbegrünung empfohlen.

Durch die Planung wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht und der Bestandssituation keine nennenswert höhere Versiegelungsrate ermöglicht. Die hohe zulässige Versiegelungsrate im Plangebiet (GRZ von 1,0) entspricht der Bestandssituation. Klimatische Auswirkungen werden aufgrund der vorliegenden Planung ebenfalls nicht erwartet.

Aus Sicht der Energieeffizienzplanung ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie ist grundsätzlich möglich. Bei baulichen Maßnahmen an der Hülle von bestehenden Gebäuden sowie der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen EnEV einzuhalten.

Aufgrund der bereits vorliegenden Nutzung des Plangebietes und der vergleichsweise geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie der geplanten Umnutzung des Hochhauses ist eine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch planungsbedingte Mehrverkehre nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden nicht erwartet.

6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich an der Herforder Straße 14 das gemäß gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW geschützte Gebäude der Alten Post „Postamt 2“. Die Alte Post steht seit dem 04.09.1984 unter Denkmalschutz. Im Bebauungsplan wird die Alte Post als denkmalgeschütztes Gebäude gekennzeichnet und mittels Baulinie gesichert. Durch die Baulinie wird die Gebäudekubatur auch in Zukunft erhalten. Ein unmittelbarer Anbau an das Denkmal wird nicht ermöglicht, sodass die Fassade erhalten bleibt.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Zudem wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen ist und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter durch die vorliegende Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.7 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die vorhandene Bebauung im Bestand gesichert und gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan die Art der zulässigen Nutzung geändert. Die im Bestand vorhandenen Gebäude werden planungsrechtlich so festgesetzt, dass ihre Kubatur und damit dass durch die Gebäude geprägte Stadtbild auch im Zuge von Anpassungen und Nutzungsänderungen erhalten bleibt. Ein Anbau an das Gebäude der Alten Post, wie im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig, wird künftig nicht mehr ermöglicht. Damit wird den Belangen des Denkmalschutzes und des Stadtbildes Rechnung getragen. Im Bereich der

Herforder Straße wird eine zusätzliche Bebauung zur Schließung und Fassung des Straßenraums ermöglicht. Die Umsetzung einer Bebauung an diesem Standort kann sich positiv auf den Straßenraum der Herforder Straße auswirken. Der stadtbildprägende Baum im Bereich des Philipp-Reis-Platzes wird zum Erhalt festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Stadtbild sind nicht zu erwarten.

7. Flächenbilanz

Mischgebiet	rd. 11.900 qm
davon Ml ₁	rd. 7.100 qm
Ml ₂	rd. 4.800 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich öffentlich	rd. 1.200 qm
Gesamt	rd. 13.100 qm

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten – einschließlich der Kosten für erforderlichen Fachgutachten – zu tragen.

9. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ treten mit in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ in dessen Geltungsbereich zurück.

Bielefeld, im Januar 2016

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Tel. 02129 566 209 0
Fax 02129 566 209 16
mail@isr-haan.de