

B 2

**Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 - Teilplan A - „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ -
Satzung
(Stand August 2017)**

- Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

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

Teil B 2

Begründung (Satzung)

Stand: August 2017

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.....	8
2.1	Lage des Plangebietes	8
2.2	Bestand.....	9
2.3	Umgebung	9
2.4	Erschließung	10
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	11
3.1	Regionalplan	11
3.2	Flächennutzungsplan.....	11
3.3	Bebauungspläne	12
3.4	Landschaftsplan.....	13
3.5	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept / Stadtumbaugebiet.....	13
3.6	Sanierungsgebiet Bahnhofstraße.....	13
3.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	14
3.8	Öffentlicher Mietwohnungsbau	15
4.	Städtebauliches Konzept	16
5.	Inhalte des Bebauungsplans.....	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise	23
5.4	überbaubare Grundstücksflächen	24
5.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	25
5.6	Verkehrsflächen	25
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25

5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
5.9	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen.....	28
5.10	Örtliche Bauvorschriften	28
5.11	Ver- und Entsorgung	30
5.12	Kennzeichnung.....	31
5.13	Hinweise.....	32
6.	Umweltbelange	32
6.1	Schutzgut Mensch	32
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	35
6.3	Schutzgut Boden.....	36
6.4	Schutzgut Wasser.....	36
6.5	Schutzgut Klima und Luft	37
6.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
6.7	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	39
7.	Flächenbilanz.....	39
8.	Finanzielle Auswirkungen	39
9.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	40

Begründung

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 - Teilplan A - „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 bzw. des Gebäudes Alte Post als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Mitte -

Verfahrensstand: Satzung

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 (Rechtswirksamkeit 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 - Teilplan A - "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 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.

Verfahrensstand: Satzung August 2017

Die bislang mit dem Aufstellungsverfahren ebenfalls angestrebte Nachverdichtung von noch unbebauten Flächen entlang der Herforder Straße sowie der Überplanung des Gebäudes Alte Post wird in einem separaten Planverfahren - dem Teilplan B des Bebauungsplanes - weitergeführt.

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 - Teil A - „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.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.03.2016 den Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 "Quartier Alte Post und Telekomhochhaus" als Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB - nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte - beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen wurde wie folgt durchgeführt: Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lag vom 01.04.2016 bis einschließlich 02.05.2016 in der Bauberatung des Bauamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ergänzend konnten die Unterlagen während des Offenlegungszeitraumes auch im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde vom 07.04.2016 bis 11.05.2016 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet wurden. Es erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen.

Teilung des Geltungsbereiches in die Teilpläne A und B

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung zeigen, dass aufgrund der vorgesehenen Planung (Schließung der Baulücke an der Herforder Straße) eine

Verschlechterung der Austauschbedingungen entlang der Herforder Straße bewirkt werden würde.

Aufgrund dieser neuen abwägungsbeachtlichen Ergebnisse hat sich die Stadt Bielefeld dazu entschieden, den betroffenen Bereich (Fläche der heutigen Baulücke an der Herforder Straße als auch den Bereich des Gebäudes Alte Post) als Teilplan B des Bebauungsplanes abzutrennen. Für den Teilplan B des Bebauungsplanes sind im weiteren Verfahren die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB vorgesehen.

Für den Teilplan A (Telekomhochhaus und Technikgebäude der Telekom) ergeben sich nach der Offenlage und aufgrund der gutachterlichen Untersuchung keine neuen umweltrelevanten bzw. abwägungsbeachtliche Fragestellungen, so dass für diesen Bereich der Satzungsbeschluss herbeigeführt werden kann.

Anwendung der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften

Mit dem "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" trat am 13. Mai 2017 eine Änderung des Baugesetzbuches in Kraft. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird gem. § 245 c Abs. 1 Nr. 1 BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

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 das Grundstück des Gebäudes Alte Post bzw. ein derzeit unbebautes Grundstück,
- 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. 0,8 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

2.2 Bestand

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung (Technikgebäude der Telekom und Telekomhochhaus) geprägt.

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 (im Teilplan B gelegen) und dem Telekomhochhaus befindet sich im Westen des Plangebietes 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 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 (überwiegend im Teilplan B gelegen) befindet sich eine ortsfeste Netzersatzanlage (NEA).

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 den mittlerweile rechtsverbindlichen 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 erfolgt.

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.

Westlich des Plangebietes an der Straßenkreuzung Herforder Straße/ Friedrich-Ebert-Straße fasst das denkmalgeschützte viergeschossige Gebäude der Alten Post „Postamt 2“ den Straßenraum. Das Gebäude der Alten Post wird durch Einrichtungen zur beruflichen Weiterbildung genutzt.

Nördlich des denkmalgeschützten Gebäudes der Alten Post „Postamt 2“ ist in einer Baulücke an der Herforder Straße eine Stellplatzanlage (rd. 70 Stellplätze) angeordnet. Dieser Bereich sowie das Grundstück des Gebäudes Alte Post wird in den Teilplan B des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eingeordnet.

Die Herforder Straße bildet die westliche Grenze des Plangebietes zum anschließenden Teilplan B des Bebauungsplanes, 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 Friedrich-Ebert-Straße und Kavalleriestraße erschlossen.

Von der Friedrich-Ebert-Straße und 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. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und zukünftig das gesamte Plangebiet (Teilplan A und Teilplan B) als gemischte Baufläche darstellen.

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 seit 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 Friedrich-Ebert-Straße (MI₁) sowie durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im rückwärtigen Bereich (MI₂) auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes reagiert.

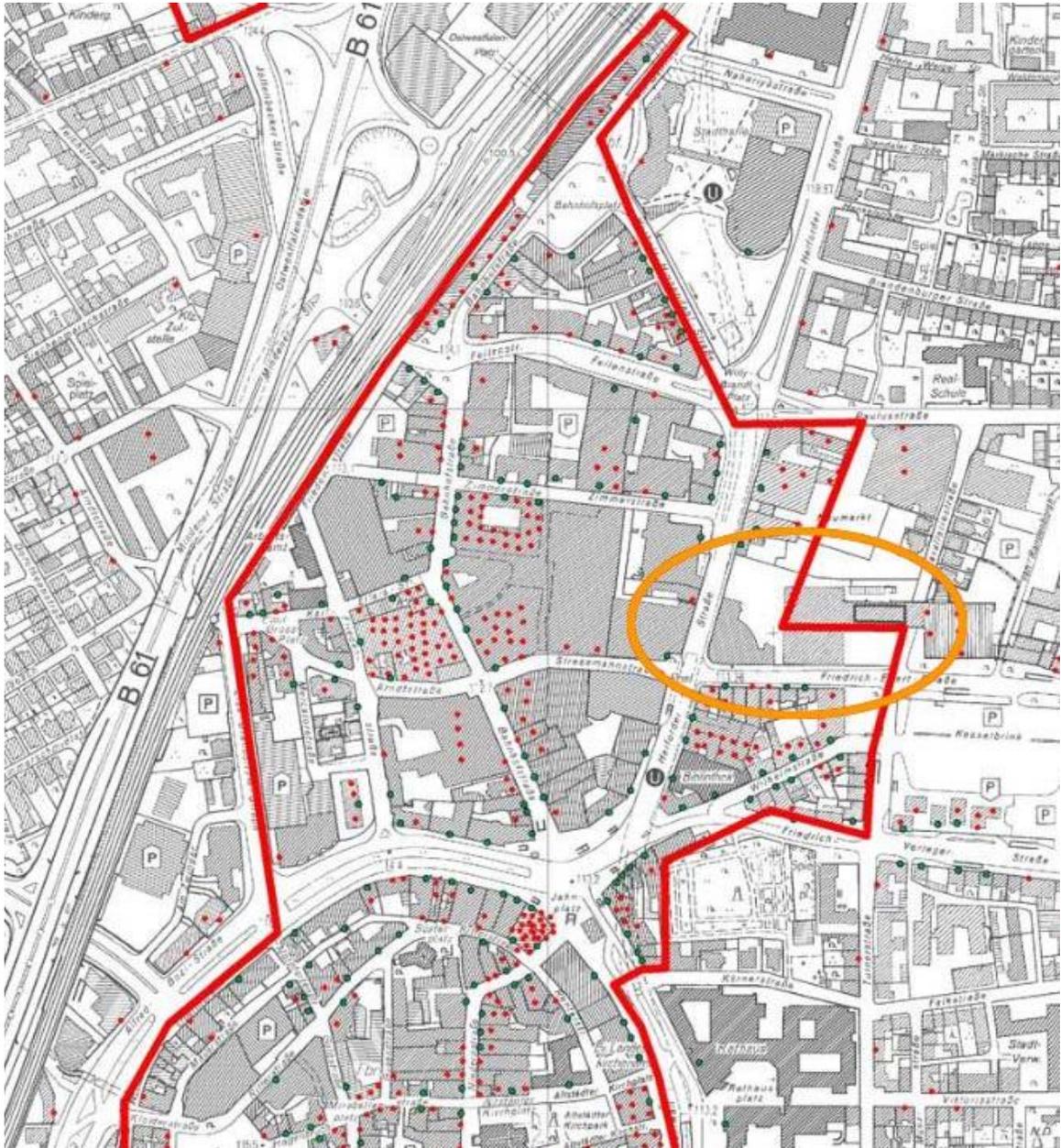


Abb.: Ausschnitt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt Bielefeld, 2009)

3.8 Öffentlicher Mietwohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum in seiner Sitzung am 25.06.2015 beschlossen, bei neuen Baulandentwicklungen mindestens 25 % der zu erstellenden Nettowohnfläche im öffentlichen Mietwohnungsbau zu errichten. Bei investorenbezogenen Planungen sind entsprechende vertragliche Regelungen zur Übernahme durch den Investor

Verfahrensstand: Satzung August 2017

zu treffen (vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020). Darüber hinaus hat der Rat im November 2016 zur langfristigen Sicherung von preisgünstigen Mietwohnraum ergänzend beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen (vgl. Drucksachen-Nr. 3992/2014-2020).

Die vorliegende Planung wurde bereits im Herbst 2014 und damit vor den benannten Beschlussfassungen eingeleitet. Die Planung dient überwiegend der Umnutzung bestehender Immobilien. Aufgrund der hiermit einhergehenden Anforderungen soll das Vorhaben von den vorgenannten Beschlüssen unbenommen bleiben. Gleichwohl wird auch für diesen Standort die Schaffung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau ausdrücklich empfohlen.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 Teilplan A „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 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 kann im Hochhaus zukünftig Wohnnutzung verwirklicht werden.

Die Stadt Bielefeld strebt nach wie vor an, die heute durch eine Stellplatzanlage genutzte Baulücke an der Herforder Straße weitgehend zu schließen und somit entlang der Herforder Straße den Straßenraum auch im Bereich dieser Fläche baulich zu fassen. Ebenfalls soll das denkmalgeschützte ehemalige Postamt 2 erhalten und als Mischgebiet entwickelt werden. Diese Bereiche werden als Teilplan B des Bebauungsplanes in einem separaten Verfahren weiter geführt.

Diese in dem Teilplan B des Bebauungsplanes vorgesehene 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 den angrenzenden innerstädtischen Nutzungen und Wohnquartieren 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 der Bebauungsplanteile A und B zugeordnet sind bzw. werden können.

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

Teil A			
Technikgebäude	rd.	190 Stellplätze	
Hochhaus (Wohnnutzung)	rd.	100 Stellplätze	
Summe Teil A		290 Stellplätze	
Teil B			
Alte Post	rd.	45 Stellplätze	+ 26 auf dem eigenen Grundstück
Neuplanung Herforder Straße	rd.	100 Stellplätze	+ 4 können auf dem eigenem Grundstück nachgewiesen werden
Summe Teil B		145 Stellplätze	+ 30 im Plangebiet
Gesamt Teil A und B		435 Stellplätze	+ 30 im Plangebiet

Die erforderlichen rd. 290 Stellplätze für den Teilplan A und die erforderlichen 145 Stellplätze für den Teilplan B des Bebauungsplanes können im östlich angrenzenden Parkhaus bereitgestellt werden.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes sichert die im Plangebiet derzeit vorhandenen Nutzungen und ermöglicht die potenzielle Umnutzung des Hochhauses zu z.B. einem Wohnhochhaus.

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. 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 bebaut und versiegelt. 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. 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 geplante weitgehende Schließung der Raumkante entlang der Herforder Straße, welche durch den separat geführten Teilplan B des Bebauungsplanes vorbereitet werden soll, kann die geplante Bebauung selber als aktiver Schallschutz für die rückwärtigen Fassaden und Freibereiche wirken. 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 zulässigen 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 innerhalb des Plangebietes 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 werden im Bebauungsplan im Bereich der Bestandsgebäude Technikgebäude und Hochhaus 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.

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.

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 75,25 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 9,75 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 (bezogen auf eine gemittelte Geländehöhe von 110,40 m über NN). Der vorhandene Bestand wird mit diesen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ eine Freifläche vorbereitet wurde, sollen auch im Bereich des Plangebietes bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

abweichende Bauweise

Für 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 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 Abstandsflächen 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.

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.

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. 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. Diese Festsetzung gilt nicht für die dem denkmalgeschützten „Postamt 2“ (im Teilplan B gelegen) direkt gegenüberliegende Baulinie am Technikgebäude. Hier sind 6 m aufgrund der Abstandswahrung zum Denkmal einzuhalten.

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 ein Teil einer unterirdischen Netzersatzanlage. Der überwiegende Anteil der Anlage befindet sich jedoch im Teilplan B. Im Bebauungsplan wird daher eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Netzersatzanlage“ ausgewiesen. Bei einer – gemäß Teilplan B vorgesehenen - 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.

Des Weiteren werden im Nordosten des Plangebietes Flächen für Telekommunikations-, Elektro-, Fernwärme-, Gas- und

Wasserversorgungstrassen 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 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. Die in der Untersuchung dargestellten höchsten Pegel treten jedoch an dem mittlerweile dem Teilplan B des Bebauungsplanes zugeordneten Gebäude der Alten Post im Eckbereich der Herforder Straße und der Friedrich-Ebert-Straße auf.

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 V 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 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.

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 V 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 vorgeannten 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 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 sind im Plangebiet Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig.

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 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.

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.

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes 2020 der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch Verdichtung im bestehenden Fernwärmegebiet sicherzustellen.

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 das Plangebiet bereits bebaut ist und der überwiegende Teil der Flächen bereits im Bestand versiegelt ist, sind keine nennenswerten 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 § 44 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.

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 Hinweise

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

Mit dem im Teilplan B gelegenen Gebäude der Alten Post „Postamt 2“, Herforder Straße 14, befindet sich in direkter Nachbarschaft zum 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. Bei Maßnahmen im Umfeld des Gebäudes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es wird empfohlen, frühzeitig Kontakt mit der Unteren Denkmalbehörde aufzunehmen.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a 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. Die in der Untersuchung dargestellten höchsten Pegel treten jedoch an dem mittlerweile dem Teilplan B des Bebauungsplanes zugeordneten Gebäude der Alten Post im Eckbereich der Herforder Straße und der Friedrich-Ebert-Straße auf. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Teilplan A sind ebenfalls Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu verzeichnen, die höchsten Pegel treten längs der Friedrich-Ebert-Straße auf.

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 möglichen Wohnnutzung kann eine Grundrissorientierung mit Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Fassaden oder alternativ die Einrichtung von schallschützenden Vorbauten und Loggien mit teilgeöffneten Bauteilen berücksichtigt werden.

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 sowie der zulässigen Umnutzung des Hochhauses ist eine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch planungsbedingte Mehrverkehre nicht zu erwarten.

Durch die geplante mögliche Schließung der (nun im Teilplan B gelegenen) Baulücke an der Herforder Straße kann es jedoch aufgrund einer Veränderung der Windzirkulation an einzelnen Fassaden in der näheren Umgebung zu Verschlechterungen der Luftschadstoffsituation kommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher ergänzend eine Luftschadstoffuntersuchung durch das Büro SimuPLAN, Dorsten durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist es die lufthygienischen Auswirkungen der geplanten Bebauung für Feinstaub (PM10 und PM2,5) sowie für Stickstoffdioxid (NO₂) mit Hilfe von Simulationsrechnungen zu bestimmen und anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV zu bewerten.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung wird festgestellt, dass für den Bereich des Telekomhochhauses und des Technikgebäudes (Teilplan A) alle untersuchten Werte eingehalten werden.

Aufgrund neuer abwägungsbeachtlicher Ergebnisse für den Plangebietsbereich entlang der Herforder Straße hat sich die Stadt Bielefeld dazu entschieden, den Bereich der heutigen Baulücke an der Herforder Straße als auch das Grundstück der Alten Post als Teilplan B des Bebauungsplanes abzutrennen und das Verfahren zunächst nur mit dem Teilplan A zur Satzung zu bringen. Für den Teilplan B des Bebauungsplanes sind im weiteren Verfahren die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB vorgesehen. Dabei sind die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung zu berücksichtigen.

Die Stadt Bielefeld hat sich aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Überschreitungen des Grenzwertes der 39. BImSchV im Umfeld des Plangebietes mit Unterstützung der Bezirksregierung Detmold das Ziel gesetzt, Maßnahmen zur Luftreinhalteplanung umzusetzen. In diesem Zuge sollen Mitte 2018 verkehrsregelnde Maßnahmen im Bereich Jahnplatz / Herforder Straße umgesetzt werden. Mit Umsetzung von diesen Maßnahmen zur Immissionsminderung ist

auch von einer deutlichen Verringerung der Schadstoffbelastung an der Herforder Straße nördlich der Friedrich-Ebert-Straße auszugehen.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Teilplan A wird eine Verschlechterung der heutigen Situation nicht bewirkt. Überschreitungen des Grenzwertes der 39. BImSchV liegen für diesen Teilbereich nicht vor.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung sind 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 (im Teilplan B gelegen) 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.).

Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung und dem vorgesehenen Erhalt der Bestandsbebauung 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 (Teilplan B) 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 für den Teilplan B 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.

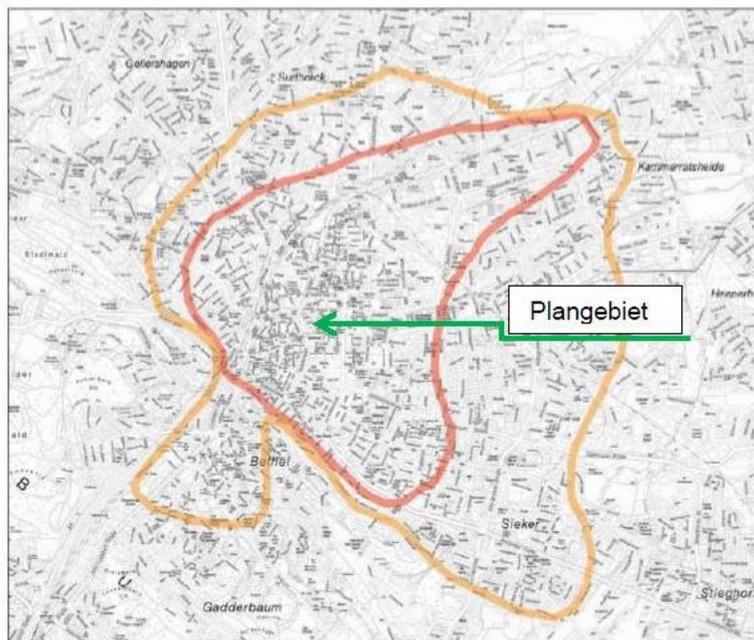
Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll gemäß vorliegender Planung in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf den versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird ebenfalls analog der Bestandssituation über die Kanalisation abgeführt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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.



- Hitzeinsel
- Überwärmungsgebiete

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 und die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplatzflächen. 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 zulässigen Umnutzung des Hochhauses ist eine nennenswerte Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch planungsbedingte Mehrverkehre nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Hinzu kommt, dass Maßnahmen der Luftreinhalteplanung unabhängig von dem Bauleitplanverfahren umgesetzt werden sollen.

6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In direkter westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet (im Teilplan B) 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.

Darüber hinaus sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebietes 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 das 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, soll künftig nicht mehr ermöglicht werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Teilplan B getroffen. Damit wird den Belangen des Denkmalschutzes und des Stadtbildes Rechnung getragen.

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.	6.700 qm
davon MI ₁	rd.	1.900 qm
MI ₂	rd.	4.800 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich öffentlich	rd.	1.200 qm
Gesamt	rd.	7.900 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 erforderliche Fachgutachten – zu tragen.

9. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

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

Bielefeld, im August 2017

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