

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. III / 3 / 47.10

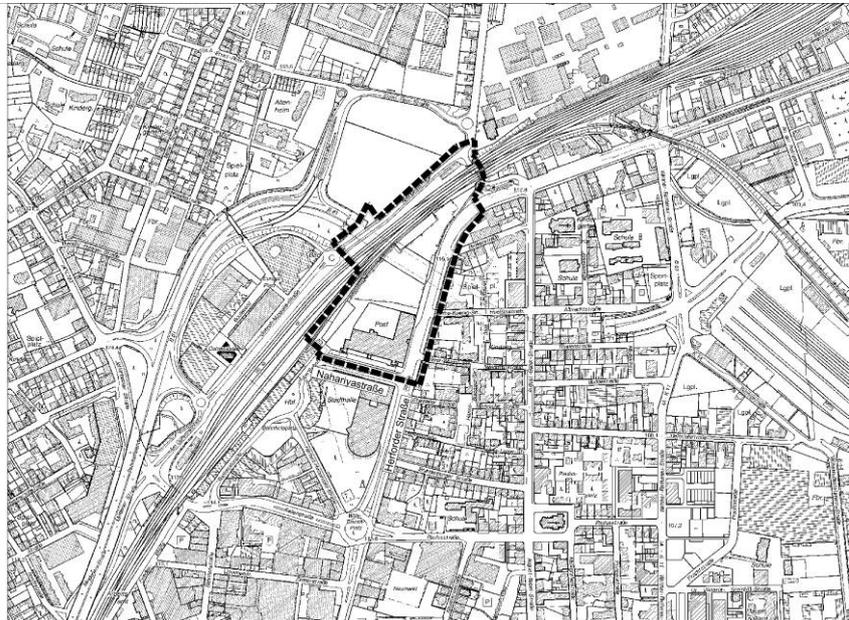
„Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“

Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan
Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan
Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

-Vorentwurf-

(Stand April 2011)

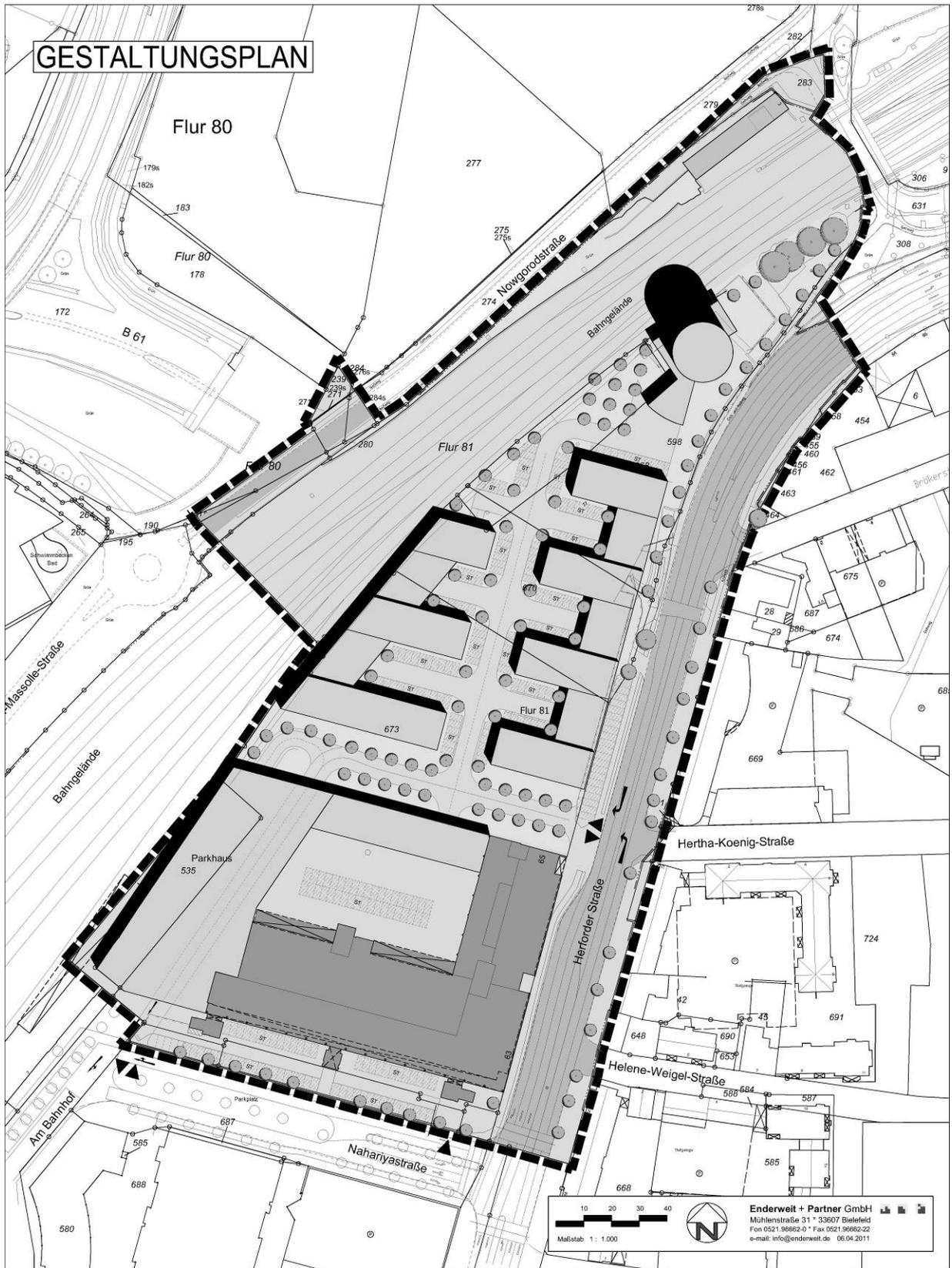
Übersichtsplan



Bauamt 600.42

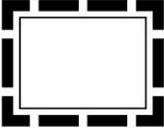
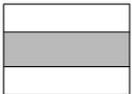
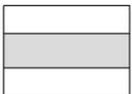
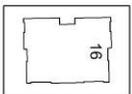
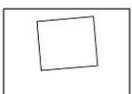
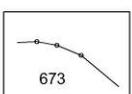
Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan

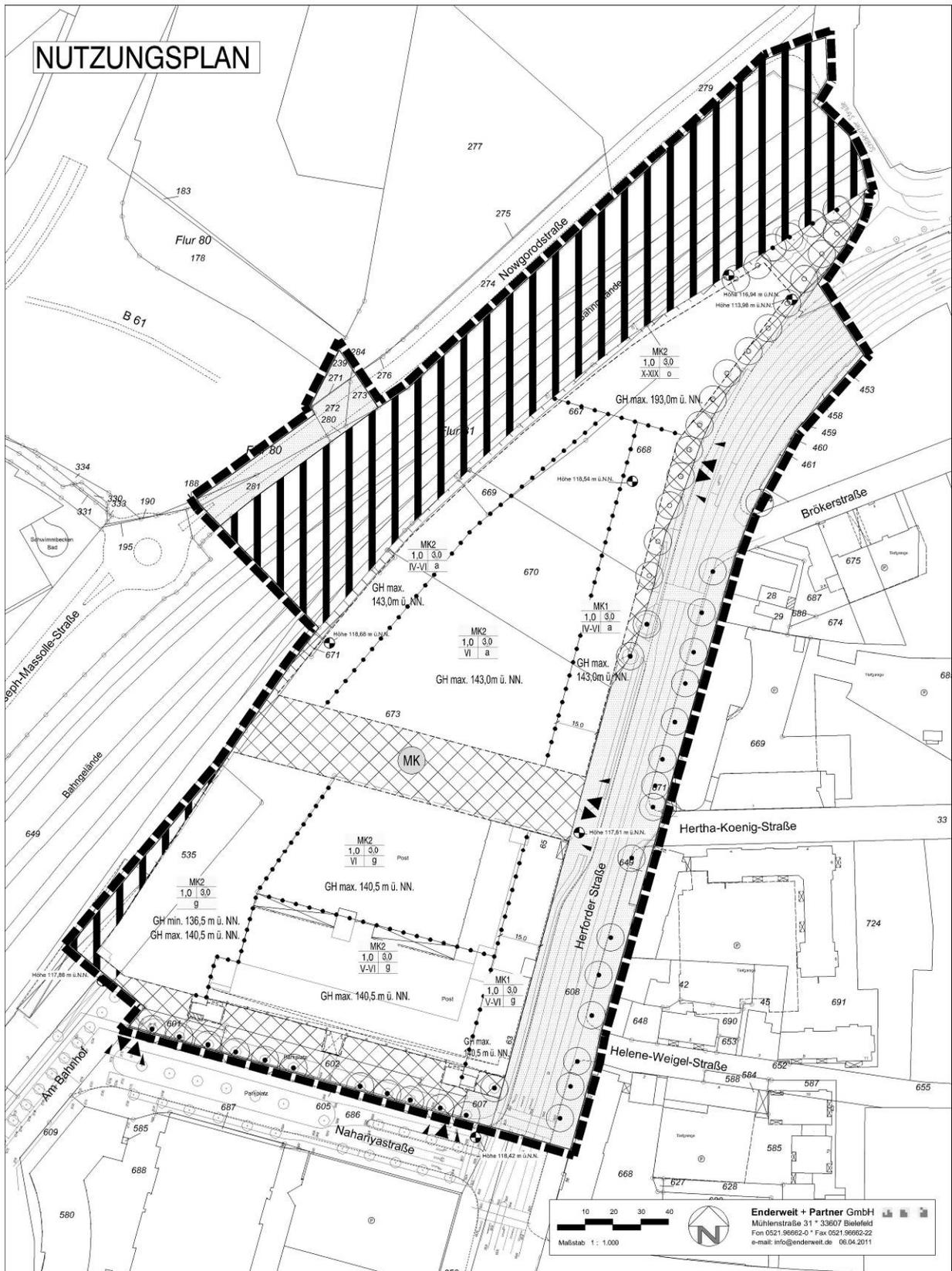


Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan

Legende / Zeichenerklärung (Verkleinerung)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	bestehendes Gebäude
	Vorschlag für neues Gebäude
	Verkehrsfläche
	Bahnanlage
	Stellplatzfläche / Hof
	Ein- und Ausfahrt
	Grünfläche
	Baum
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



10 20 30 40

Maßstab 1 : 1.000

Enderweit + Partner GmbH
Mühlernstraße 31 • 33607 Bielefeld
Fon 0521 96662-0 • Fax 0521 96662-22
e-mail: info@enderweit.de 06.04.2011

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

Anmerkung

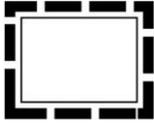
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

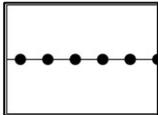
Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO

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

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



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

1.2 Kerngebiet (MK 1)

Im festgesetzten Kerngebiet MK 1 entlang der Herforder Straße sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig:

Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

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

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss (EG) zulässig.

Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

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

Unzulässig im Kerngebiet (MK 1) sind:

gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 7 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

allgemein zulässige Nutzungen:

Nr. 2 Vergnügungsstätten,

Nr. 7 sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans,

ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Nr. 1 Wohnungen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen,

Nr. 7 Tankstellen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen,

1.2 Kerngebiet (MK 2)

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

Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

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

Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

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

Unzulässig im Kerngebiet (MK 2) sind:

gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 7 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

allgemein zulässige Nutzungen:

Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten,

Nr. 7 sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans,

ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Nr. 1 Wohnungen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

Nr. 7 Tankstellen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen,

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

1,0 zulässige Grundflächenzahl, z.B. 1,0

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

3,0 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 3,0

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. VI

V-VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. V-VI

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

$G_{H_{max}}$
143,00 m ü.N.N.

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z. B. 143.00 m ü.N.N.) überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu verstehen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen, Antennen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,5 m.

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

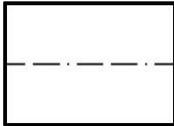
a

3.1 abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,0 m zulässig.

g

3.2 geschlossene Bauweise



3.4 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

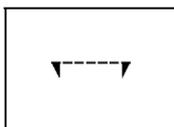
**5. Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an
die Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB**



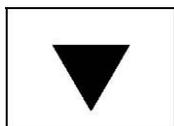
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung – öffentlich -



Ein- und Ausfahrtbereich



Einfahrt / Ausfahrt

Zu- und Abfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen sind außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche unzulässig.

- 6. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

Passiver Schallschutz

Die Gebäude innerhalb des Kerngebietes sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A), in Großraumbüros und Läden 50 dB(A) sowie in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren bei wesentlichen Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen zu erbringen.

Grundlage bildet das schalltechnische Gutachten vom 22.02.2011.

- 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB**

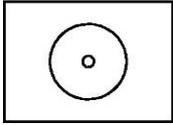
7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Begrünung der Stellplätze

Pkw-Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume der 2. Ordnung zu verwenden. Formgehölze/Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

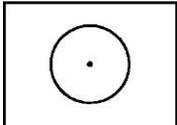
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 2,5 x 2,5 m vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z. B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen ist.

Die Pflanzungen sind innerhalb der Stellplatzanlagen sowie auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen des Kerngebietes vorzunehmen.



anzupflanzender Baum

7.2 Flächen Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB



zu erhaltender Baum

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode durch einen heimischen Laubbaum gleichwertiger Art zu ersetzen.

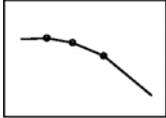
8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

9. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB



Bahnanlagen

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Flurstücksgrenze

673

Flurstücksnummer, z. B. 673

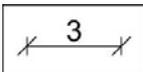


Vorhandene Gebäude



Höhe 117,61 m ü.N.N.

Bezugshöhe im Meter ü.N.N. - z. B. Höhe 117,61 m ü.N.N.



Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10 m

Bebauungsplan-Vorentwurf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

	Seite
<u>Inhaltsverzeichnis</u>	27
1. Allgemeines	27
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes Bestandsplan / Legende	28 - 29 30 - 31
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	32 - 33
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	33 - 41
4.1 Belange der Wirtschaft	33 - 35
4.2 Belange des Verkehrs	35 - 36
4.3 Belange von Freizeit und Erholung	36
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	37
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	37 - 38
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	38
4.7 Belange des Umweltschutzes	38 - 41
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen	41
5. Bodenordnung	41
6. Erschließungsanlagen	42
7. Flächenbilanz	42
8. Kostenschätzung	42
9. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne	43

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ für das Gebiet nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof, zwischen der Nowgorodstraße / Bahngleisen im Westen und einschließlich der Herforder Straße im Osten

- **Stadtbezirk Mitte-**

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

1. Allgemeines

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Bestrebungen eines Projektentwicklers, die Brachflächen nördlich des Postgebäudes zwischen Herforder Straße und Bahnlinie zu entwickeln.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist es bei Vorhaben, deren zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, dass im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles geprüft wurde, ob das Planungsvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Vorprüfung des Einzelfalles hat ergeben, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe hierzu auch Ziffer 4.7). Daher soll der Bebauungsplan als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes). Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Gemäß § 13a BauGB ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB nicht durchzuführen. Die Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sollen für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgehalten werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof, zwischen der Nowgorodstraße / Bahngleisen im Westen und einschließlich der Herforder Straße im Osten.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Neuaufstellung beträgt ca. 5,5 ha. Wobei der für eine Neubebauung/Umnutzung vorgesehene Bereich der Brachfläche mit dem vorhandenen Postgebäude ca. 3,2 ha beträgt.

Eine bauliche Nutzung des Plangebietes findet derzeit lediglich im südlichen Bereich statt. Hier befindet sich entlang der Nahariyastraße / Herforder Straße das in Teilen sechsgeschossige Gebäude der Post. Neben den Einrichtungen der Post und der mit ihr verbundenen Unternehmen ist im Gebäude eine Versicherung ansässig.

Die Erschließung des Objektes erfolgt sowohl von der Herforder Straße als auch von der Nahariyastraße aus, wobei sich der größte Teil der Stellplätze an der Nordseite des Objektes befindet.

Die nördlich des Postgebäudes gelegenen Flächen des Plangebietes stellen sich derzeit als Brachfläche dar. Hier befand sich zu früherer Zeit das Postfrachtzentrum.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes schließen sich die Flächen der Deutschen Bahn mit dem südwestlich gelegenen Bahnhof an. Unmittelbar südlich befinden sich die Stadthalle, Messehalle sowie ein Hotel.

Der Umgebungsbereich des Standortes östlich der Herforder Straße ist geprägt durch eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung mit zum Teil 5-6 geschossiger Bauweise. Hier finden sich eine Mischung aus kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen sowie gastronomische Betriebe bzw. Wohnnutzungen.

Der Standort liegt außerhalb eines gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB).

Unterhalb des Geländes verlaufen mehrere Tunnelanlagen der Stadtbahn sowie der Ostwestfalentunnel (B 61).

Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

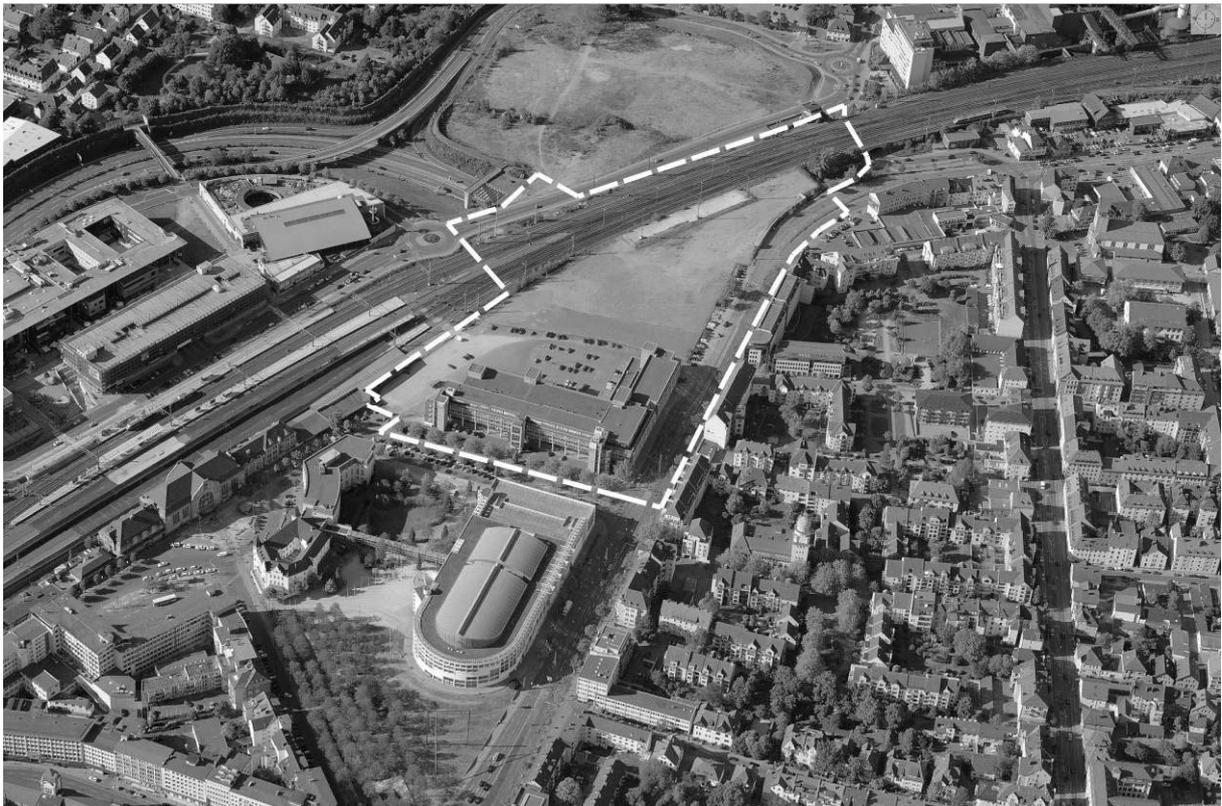


Abb.: Schrägluftbild mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Legende / Zeichenerklärung zum Bestandsplan, Verkleinerung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Hauptnutzung



allgemeines Wohnen



gewerbliche Nutzung



sonstige Nutzung



Gemeinbedarf

II

Geschossigkeit, z.B. II-geschossig

SD

Dachform, z.B. Satteldach



öffentliche Verkehrsfläche



Bahn



Ein- und Ausfahrt



vorh. Stellplätze / Hof



Grundstücksfläche



Gewerbebrache



Grünfläche



vorhandener Baum

Signaturen der Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld definiert für den Stadtbezirk Mitte insgesamt 6 zentrale Versorgungsbereiche. Der größte zusammenhängende zentrale Versorgungsbereich ist der Bereich der Innenstadt, der die Versorgungsfunktion im Sinne eines Zentrums des Typs A hat. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Hauptgeschäftslagen zwischen Bahnhof und Kreuzstraße bzw. OWD/Oberntorstraße und Herforder Straße (August-Bebel-Straße/Kesselbrink/Niederwall).

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (Zentrum Typ A) grenzt südwestlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes, liegt aber außerhalb desselben.

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

Die Notwendigkeit der Ansiedlung großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet ist daher nicht gegeben.

Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist die Fläche als Bereich für zentrale Nutzungen dargestellt.

Stadtumbau-West (ISEK)

Die Stadt Bielefeld hat im Rahmen des Förderprogrammes „Stadtumbau West“ ein gesamtstädtisches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau) erarbeitet. Auf der Grundlage des ISEK Stadtumbau wurde das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand“ (INSEK Nördlicher Innenstadtrand) erarbeitet. Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 23.09.2010 das INSEK Nördlicher Innenstadtrand beschlossen und das Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist Teil des Stadtumbaugebietes.

Sanierungsgebiet Hauptbahnhof/nördliche Innenstadt

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Bielefeld Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt“. Generelles Sanierungsziel ist hier die Neuordnung des Bahnhofumfeldes.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht für die neu zu bebauenden Teilflächen Citynutzungen vor.

Es muss aber u.a. wegen der problematischen Entwicklung von Vergnügungsstätten im Bahnhofsumfeld insoweit eingeschränkt werden, als unter Bezug auf die Konzeption zur bauleitplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten“ (1991) solche Einrichtungen zukünftig hier auszuschließen sind.

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist überwiegend „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Messe / Ausstellung / Beherbergung“ dargestellt. Lediglich der nordöstlichste Bereich ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Überlagert wird die Darstellung durch die Trassenführung der Stadtbahn.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung ist die Festsetzung eines Kerngebietes erforderlich. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.

Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“. Der FNP soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung nicht beeinträchtigt.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3.47.08 „OWL - Dienstleistungs- und Einkaufszentrum“ (seit dem 19.02.2001 rechtsverbindlich) und ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ (seit dem 21.09.1987 rechtsverbindlich).

Für beide Planverfahren wurde mit Beschluss vom 20.11.2001 ein Aufhebungsverfahren eingeleitet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ setzt für den betreffenden Planbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Deutsche Bundespost“ bzw. in Teilen als Flächen für Bahnanlagen fest.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen, die den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht wird.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Kultur, der Verwaltung mit hochwertigen Büronutzungen und untergeordneten Einzelhandel.

4.1 Belange der Wirtschaft

Das Plangebiet ist umgeben von wichtigen Verkehrswegen:

- DB Hauptstrecke Hannover-Ruhrgebiet
- Herforder Straße
- Nahariyastraße.

Die hieraus resultierende außerordentlich gute Anbindung an die verschiedenen Verkehrsträger (PKW, öffentlicher Personennah- und Fernverkehr) und damit hervorragende Erreichbarkeit ist ein entscheidender Standortvorteil. Der ca. 100 m entfernt liegende Hauptbahnhof und die Stadtbahn sind fußläufig bestens zu erreichen.

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

Neben der nordöstlich des Bahngeländes gelegenen Fläche des ehemaligen Droop und Rein-Geländes stellt das Plangebiet bezogen auf die Bielefelder Innenstadt eine wichtige innerstädtische Entwicklungsfläche dar, die durch die Lage an den Hauptverkehrsachsen eine besondere städtebauliche Präsenz besitzt.

Die Einrichtungen der Post sind aufgrund der geänderten Unternehmensstruktur nicht mehr den Einrichtungen des Gemeinbedarfes zuzurechnen. Teile des Objektes werden zudem bereits heute fremdgenutzt.

Ziel ist es hier, durch eine geänderte planungsrechtliche Festsetzung langfristig dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern und bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Entwicklung der heutigen Brachfläche soll in drei Bereichen erfolgen

Zwischen dem derzeitigen Postgebäude und dem Bahngelände soll ein mehrgeschossiges Parkhaus mit einer Gesamtkapazität von ca. fünfhundert Parkplätzen errichtet werden.

In der Erdgeschosebene soll eine fußläufige sowie für Pkw-Verkehr nutzbare Verbindung zwischen dem neuen Gelände und der Nahariyastraße geschaffen werden.

Sowohl im EG-Bereich wie auch im Obergeschoss soll das Parkhaus durch sekundäre Nutzungen ergänzt werden (z. B. Autovermietung, etc.).

Auf dem spitz zulaufenden Gesamtgrundstück zwischen Herforder Straße und der Bahntrasse sollen unter anderem in mehreren Abschnitten Büro- / Dienstleistungsgebäude errichtet werden, die in den Erdgeschossbereichen durch Bistro-/Gastronomie Nutzungen oder auch durch Annex-Nutzung zu den Dienstleistungsbereichen ergänzt werden.

Ein dritter Bauabschnitt umfasst die Spitze des Areals, auf dem ein bis zu 19 Stockwerke umfassendes Hochhaus errichtet werden soll.

Durch die Lage dieses „Leuchtturmprojektes“ im Kurvenbereich der Herforder Straße wird das Objekt sowohl aus Richtung der Innenstadt sowie für den stadteinwärts fahrenden Verkehr deutlich sichtbar sein und somit einen städtebaulichen Akzent für das Quartier und den gesamten innerstädtischen Bereich setzen.

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen dem zentralen Versorgungsbe- reich der Innenstadt und den angrenzenden innerstädtischen Wohnquartieren.

Die kerngebietstypischen Nutzungen des direkten Umfeldes prägen den Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass auf der Fläche gleichartige Nutzungen entwickelt werden sollen.

Die Ausweisung eines Kerngebietes ist hier aufgrund der geplanten vielfältigen, innerstädtischen Nutzungsstruktur und der untergeordneten Wohnnutzung (nur Betriebswohnungen) erforderlich. Die für das Gebiet gewünschten und mit einzuplanenden Nutzungsarten entsprechen den Eigenarten eines Kerngebietes.

Da das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe -unabhängig vom deren zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten- gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund werden die gemäß § 7 (2) Nr. 2, i.V.m. § 1 (5 und 9) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nur eingeschränkt zugelassen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf die straßenbegleitende Bebauung entlang der Herforder Straße (MK1) begrenzt. Wobei hier eine Feinsteuerung in Form einer vertikalen Gliederung vorgenommen wird.

Der kleinteiliger Einzelhandel soll -ohne Sortimentsbeschränkung- in den Erdgeschosszonen zulässig sein, da dieser Bereich mit den Nutzungen östlich der Herforder Straße korrespondiert.

Die Herforder Straße weist auf ihrer östlichen Straßenseite eine gemischte Nutzungsstruktur auf, welche vor allem in den Erdgeschosszonen durch kleinteilige Läden, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe geprägt ist.

Durch die Bauleitplanung bzw. vorgesehenen Feinsteuerung des Einzelhandels entspricht den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und sollen die Voraussetzungen für die Fortführung dieser Nutzungsstruktur auf der östlichen Straßenseite geschaffen werden, um entsprechend der innerstädtischen Lage des Plangebietes eine abwechslungsreiche urbane Nutzungsstruktur, die auch fußläufig erfahrbar ist, zu ermöglichen.

Aufgrund der Priorisierung der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und des Handels werden Vergnügungstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung und unter Berücksichtigung des Immissionsniveaus sollen Wohnnutzungen auf die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt werden.

Die zukünftige Bebauung soll sowohl zum Bahngelände wie auch zur Herforder Straße eine dem Umgebungsbereich angemessene Raumkante bilden. Daher wird im Bebauungsplan entlang dieser Verkehrsachsen eine Mindest- und Maximalgeschossigkeit festgesetzt.

Insgesamt soll in dem zentralen Bereich des Grundstückes die Geschossigkeit auf maximal 6 Vollgeschosse begrenzt werden.

Zudem wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe planungsrechtlich gesteuert.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Herforder Straße im Osten, Nahariyastraße im Süden).

Das Bestandsobjekt verfügt derzeit über Grundstückszufahrten von beiden angrenzenden Straßen.

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wiedernutzung des ehemaligen Postgeländes wurden im Vorfeld gutachterlich untersucht.¹

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass „die vorhandene Infrastruktur ausreicht, die zusätzliche Verkehrserzeugung aus den neuen Nutzungen problemlos abzuwickeln“.

Die zukünftigen Nutzungen sollen ebenfalls über die bestehende Zufahrt von der Herforder Straße aus erschlossen werden.

¹ Verkehrsgutachten zur Projektentwicklung Quartier Nr. 1 in Bielefeld (Postgelände Herforder Straße/ Nahariyastraße mit Dienstleistungsnutzungen und Parkhaus; Ing.-Büro für Stadtverkehrsplanung Dipl.-Ing. H. Harnisch, Bielefeld; 2010

Es wird vorgeschlagen, die Anbindung nördlich des Postgebäudes „mit den Fahrbeziehungen Rechtsabbiegen in Fahrtrichtung Stadtmitte, Rechtsabbiegen aus Fahrtrichtung Herford und Linksabbiegen aus Fahrtrichtung Stadtmitte“ vorzusehen. Hierzu wird aus der Fahrtrichtung Stadtmitte eine Linksabbiegespur notwendig werden.

Gegebenenfalls soll der Bereich des Hochhauses eine zusätzliche Zu- und Abfahrt von der Herforder Straße aus erhalten. Aufgrund der in der Herforder Straße vorhandenen Mitteltrennung der Fahrbahnen soll hier nur ein Rechtseinbiegen und Rechtsausfahren möglich sein.

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen und geplanten Zu- und Abfahrtsbereiche entsprechend festgesetzt. Sonstige Zu- und Abfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen nicht zulässig sein.

Ruhender Verkehr

Für die bestehenden Nutzungen sind derzeit Stellplätze entlang der Nahariyastraße sowie rückwärtig des Gebäudes vorhanden. Die Stellplatzflächen entlang der Nahariyastraße, die über eine Zu- und eine Abfahrt verfügen, werden bewirtschaftet und sind öffentlich nutzbar. Die rückwärtigen Stellplätze werden u.a. von der Herforder Straße aus erschlossen.

Für die geplanten Nutzungen soll ein Parkhaus mit ca. 500 Stellplätzen errichtet werden, das ebenfalls bewirtschaftet werden soll. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Nahariyastraße sowie von der Herforder Straße aus. Es ist beabsichtigt, in untergeordnetem Umfang ebenerdige Stellplätze im Bereich der geplanten neuen Bebauung zu schaffen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit sowie der unterhalb des Geländes verlaufenden Tunnelanlagen (Stadtbahn und Ostwestfalentunnel) ist es nicht beabsichtigt, Stellplätze unterhalb der geplanten Bebauung vorzusehen.

Fußgänger und Radfahrer

Es werden voraussichtlich keine Veränderungen in der Führung des Fuß- und Radverkehrs vorgenommen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes in geringer fußläufiger Entfernung zum Bahnhof besteht eine optimale Anbindung an das ÖPNV-Netz. Im Bereich des Bahnhofes bestehen ÖPNV-Verbindungen innerhalb der Stadt (Bus/Stadtbahn) sowie regional und überregional (DB-Netz / Bus).

Bahnanlagen

Die Flächen der Bahnanlagen der Deutschen Bahn sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

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

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem. Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufzunehmen.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist bestimmt durch eine innerstädtische urbane Struktur.

Auf der Fläche sind bis auf einige Bäume an der Nordspitze keine landschaftlich-natürlichen Elemente wie z. markante Einzelbäume, Gehölze o. ä. vorhanden. Die Straßen- und Freiräume rund um die Stadthalle sind durch Baumpflanzungen gestaltet.

Der östlich der Herforder Straße liegende Bereich des „Ostmannviertels“ ist geprägt von einer im Inneren durchgrünten Blockrandbebauung.

Im übrigen Umfeld finden sich mit der Stadthalle, dem Bahnhof sowie dem Neuen Bahnhofsviertel mit dem Ishara-Bad und weiter nördlich dem Stadtwerkekomplex - mit dem vorhandenen Hochhaus - eher von Solitärbauten geprägte Bereiche.

Für die Brache des ehemaligen Droop und Rein-Geländes läuft aktuell ein Wettbewerb. Das hier zukünftig entstehende Gebäude soll einen städtebaulichen Akzent setzen, der als repräsentatives Aushängeschild – Stichwort „Schaufenster des Handwerkes“ - für die Handwerkskammer und die Stadt Bielefeld insgesamt in Richtung der angrenzende, stark frequentierten Hauptverkehrsachsen wirken soll. Zwischen diesen Verkehrswegen liegt auch das Plangebiet wie auf einem „Präsentierteller“.

Für die hier überplante Fläche ergibt sich die Chance, auch die letzte Brache im Bahnhofsumfeld neu zu nutzen und für das Bielefelder Stadtbild einen weiteren positiven städtebaulich-baulichen Beitrag an dieser herausgehobenen Stelle zu leisten.

Dies soll einerseits durch das Anknüpfen an die baulichen Strukturen des Ostmannviertels mit der geplanten Straßenrandbebauung entlang der Herforder Straße und die durch kammartig Gebäuderiegel im Gebietsinneren erzielte Abfolge von durch grünten Innenhofbereichen erfolgen.

Durch das in der nördlichen Spitze des Plangebietes und damit annähernd in Scheitelpunkt der hier nach Osten abknickenden Herforder Straße geplante – bis zu 19 Geschosse hohe - Hochhaus wird sowohl in der Sichtachse der Herforder Straße - stadtein- wie stadtauswärts - in Bezug auf die Hauptbahnstrecke Hannover – Ruhrgebiet und auch in Richtung Ostwestfalendamm / Ostwestfalentunnel ein markanter städtebaulicher Fixpunkt geschaffen.

Zusammen mit den auf der Bahnhofsnordseite vorhandenen Stadtwerkehochhaus und dem in Teilen auf 8-10 Geschosse ausgelegten Handwerkerbildungszentrum entsteht ein Gebäudeensemble, das den Bahnhofsbereich mit seinen vielfältigen öffentlichen und privaten Nutzungen auch baulich im Stadtgefüge angemessen betont.

Weitere Einzelheiten zur Gestaltung und Begrünung des neuen Stadtraumes wie auch zu Materialien und Ähnlichem sollen im weiteren Verfahren dargelegt werden.

Die vorhandenen Straßenbäume an der Nahariyastraße sowie der Herforder Straße sollen soweit vorhanden planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert und durch zusätzliche Bäume ergänzt werden.

Entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Mit Ausnahme des Gebäudes des nahegelegenen Bahnhofes befinden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Umfeld keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Vorprüfung des Einzelfalles

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist es bei Vorhaben, deren zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, dass im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles geprüft wurde, ob das Planungsvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles aus der Beteiligung gemäß § 13 a (1) Ziffer 2, Satz 2 BauGB i.V.m. § 4 (1) gemäß Anlage 2 zum BauGB:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan sieht eine Planung innerhalb eines bereits als Sondergebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Umfeldes vor; mit dem Plan wird die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung ebenso entsprechen wie der Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB; der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Mit dem Bauleitplan sind keine umweltbezogenen / gesundheitsbezogenen Probleme, außer der Betrachtung des vorbeugenden Immissions-schutzes verbunden.	-
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplan- es für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen der Planung sind durch den Betrieb der gewerblichen Nutzungen (hier: Parkhaus, Büro- und Dienstleistungsnutzungen) begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den Planbereich beziehen.	-
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten bestimmt.	-
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen / -risiken verbunden.	-
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Nach dem jetzigen Kenntnisstand werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	-
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;		
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	im gesetzlich Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Trifft für das Plangebiet bzw. die Stadt Bielefeld formal zu, faktisch aber ohne Bedeutung für die Bewertung der Umweltauswirkungen.	-
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu erwarten sind. Demnach kann die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine separate Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung nicht durchzuführen. Die Umweltbelange sind in der Begründung abzuhandeln.

Artenschutz

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet liegen nicht vor. Eine spezielle Artenschutzprüfung ist aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, warum die Verbote des § 44 BNatSchG hier nicht betroffen sind.

Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um bereits baulich genutzte Flächen handelt, das in weiten Teilen fast vollständig versiegelt ist bzw. war, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Bodenbelastungen / Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Plangebietes sind auf dem Gelände Bodenbelastungen vorhanden. Diese wurden bereits im Rahmen früherer Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren untersucht. Im weiteren Verfahren soll festgelegt werden, wie mit den vorhandenen Belastungen im Zuge der geplanten städtebaulichen Maßnahmen umgegangen werden soll.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer klimatischen Schutzzone. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind durch die Wiedernutzung der Flächen nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie der Bahnlinie ein. Zur Ermittlung der Immissionsauswirkungen der Verkehrswege wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.²

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den Fassaden, die zu den angrenzenden Verkehrswegen orientiert sind, in Abhängigkeit der Geschossebene hohe Immissionsbelastungen zu verzeichnen sind, die oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Innerhalb des Gebietes – abgeschirmt durch die geplante Randbebauung – können die Orientierungswerte für Kerngebiete eingehalten werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet gewährleistet werden können. Im Bebauungsplan werden daher passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/47.01 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

² Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/47.09 der Stadt Bielefeld; AKUS GmbH; Bielefeld; 22.02.2011

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz

(Vorentwurf)

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches) ca. 5,5 ha

Kerngebiet ca. 3,3 ha

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 1,0 ha

Bahnanlagen ca. 1,2 ha

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Anmerkung:

Die erst in Verbindung mit der Umsetzung bzw. Genehmigung konkreter Vorhaben anfallenden Kosten für den Umbau der Herforder Straße (neue Zu- und Ausfahrten etc.) werden in einem entsprechenden Mehrkostenvertrag mit der Stadt Bielefeld (Amt für Verkehr) und dem Investor bzw. Bauherren geregelt.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ ersetzt werden.

Zur besseren Übersicht und Handhabung („später nur einen Rechtsplan“) soll der der Geltungsbereich der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehem. Postfrachtzentrum“ den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ umfassen. Die Teilbereiche der Bahngleise im Westen und der Herforder Straße im Osten werden somit in den Geltungsbereich der Neuaufstellung mit einbezogen.

Aufhebungsverfahren:

Das 2001 eingeleitete Aufhebungsverfahren wird nur für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3.47.08 „OWL - Dienstleistungs- und Einkaufszentrum“ weitergeführt.

Da die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan -mithin das Vorhaben selbst und die Erschließungsmaßnahmen- nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag bestimmten Frist durchgeführt wird, ist hier eine Fortführung des Aufhebungsverfahrens weiterhin erforderlich.

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ für das Gebiet zwischen Nahariastraße, Am Bahnhof, Bahngleisen und Herforder Straße sowie die die 175. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sollen gemäß dem Beschlussvorschlag nunmehr eingestellt werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord“ ist nicht mehr erforderlich, da durch die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehem. Postfrachtzentrum“ die Festsetzungen in Gänze ersetzt werden.

Bielefeld, im April 2011