Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

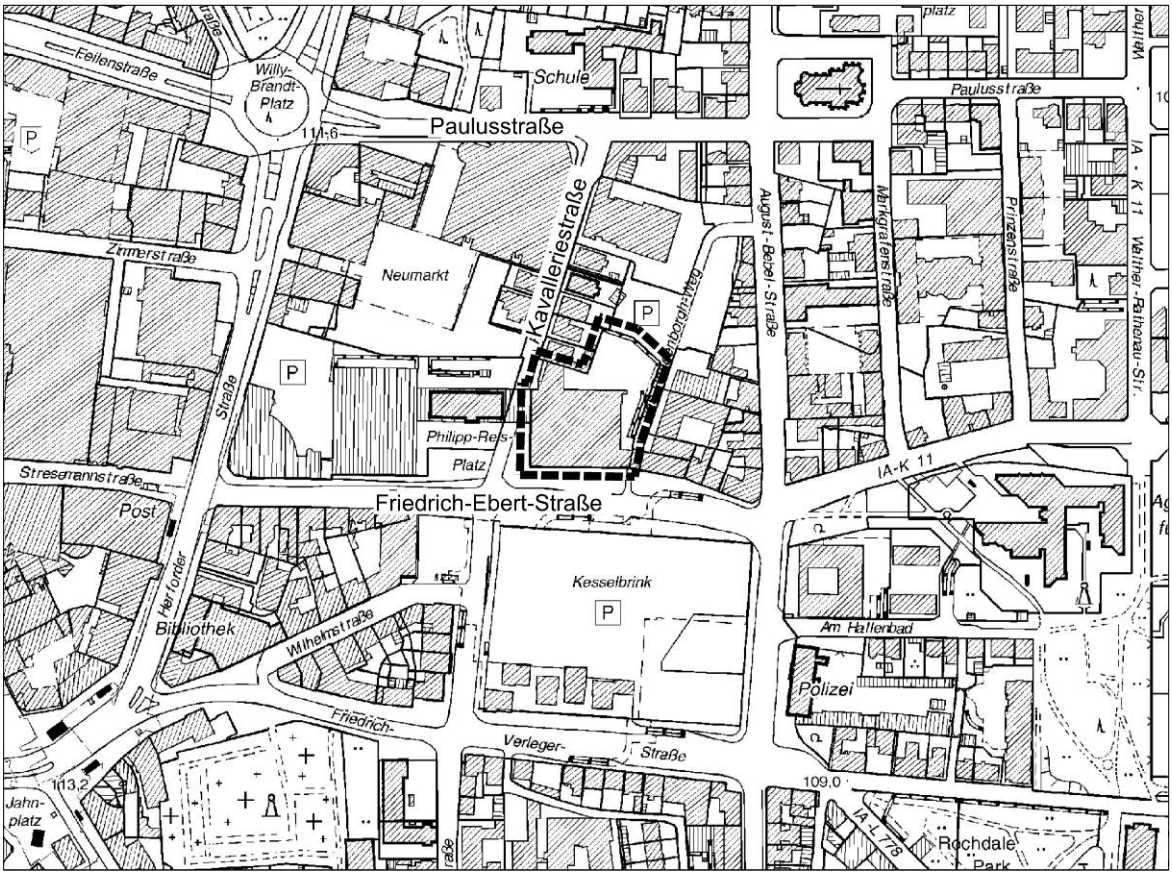
1. Änderung

Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“

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

-Vorentwurf-
(Stand Juni 2011)

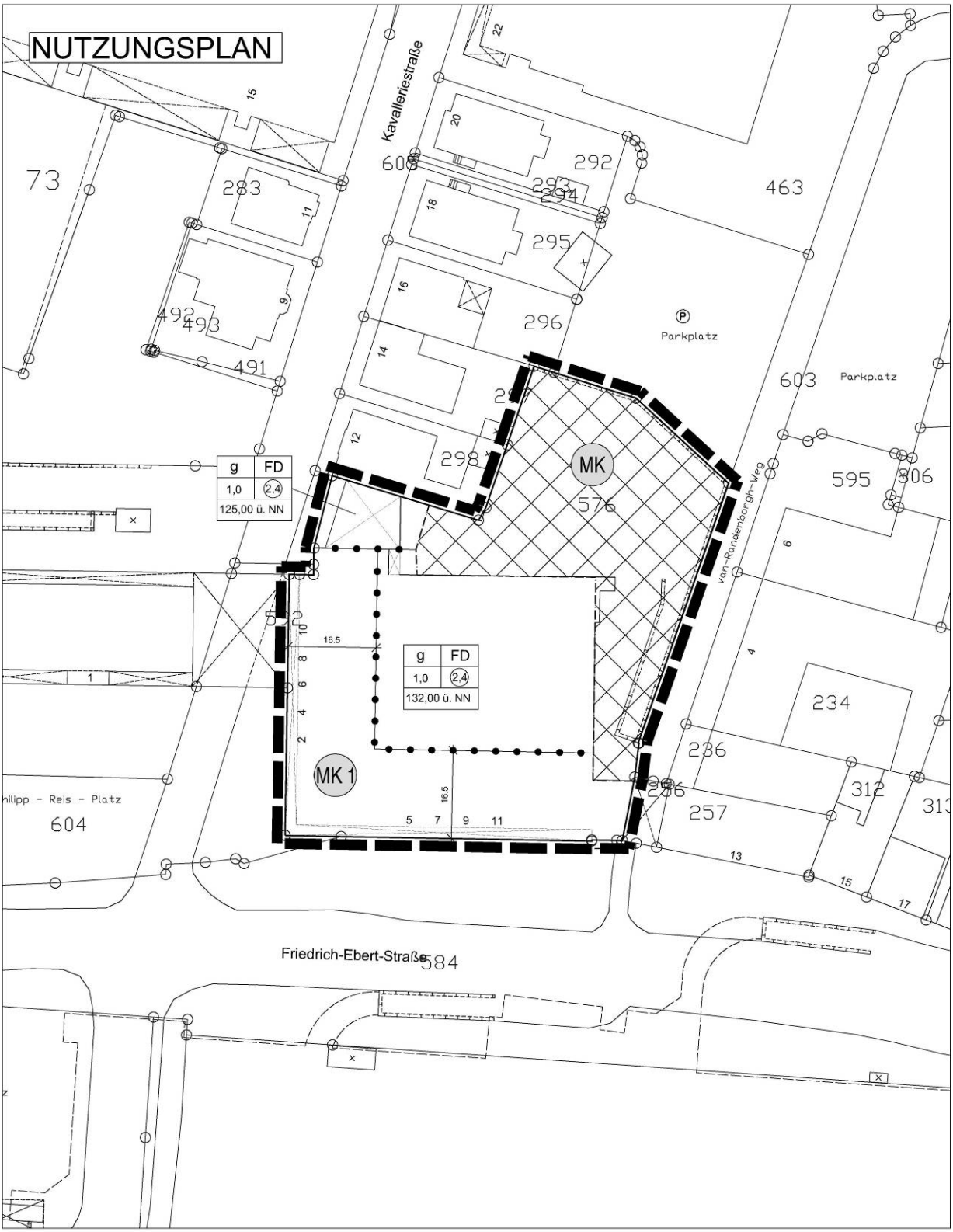
Übersichtsplan



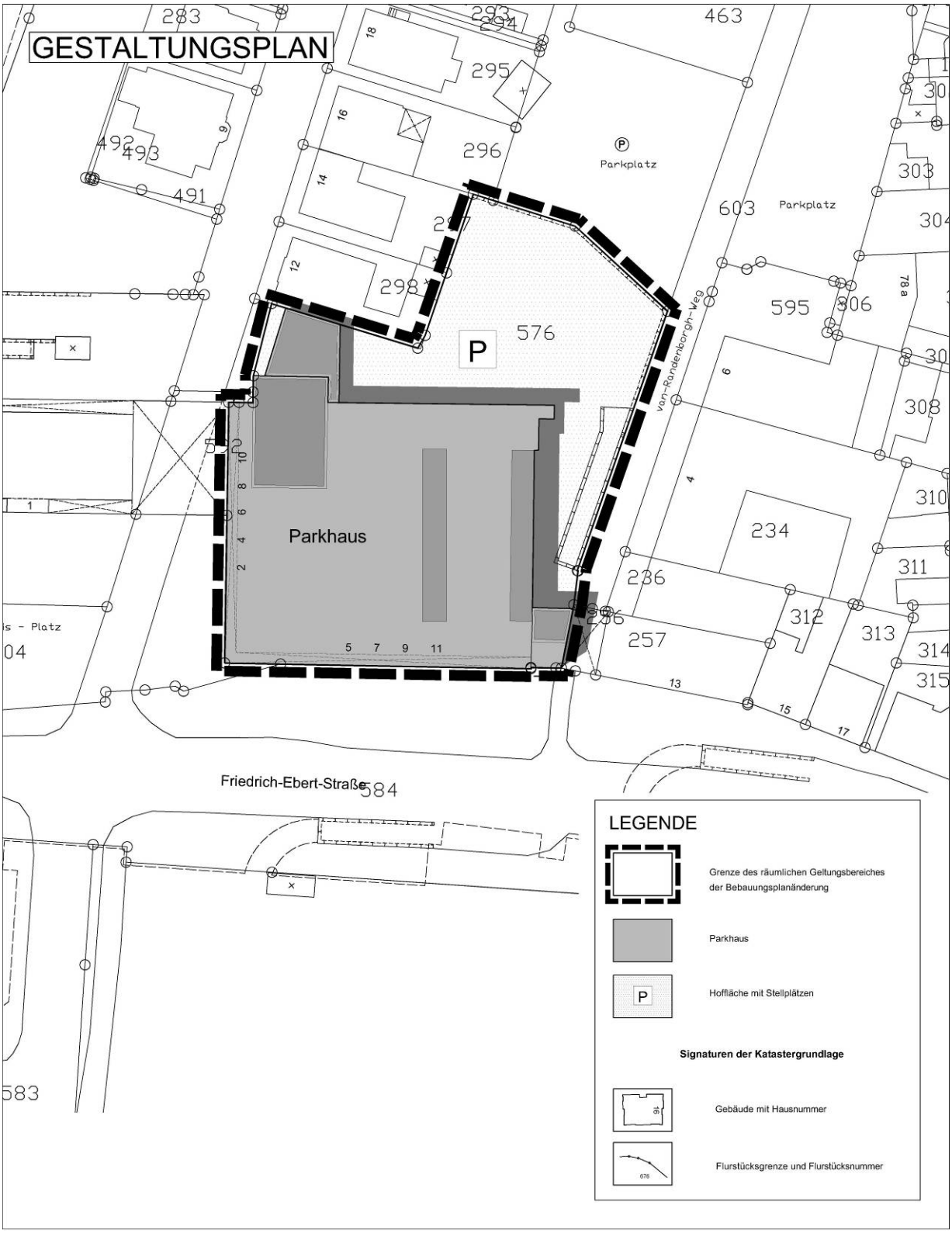
Bauamt 600.42

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

1. Änderung
Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



1. Änderung
Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan



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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 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 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW. S. 688).

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.

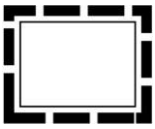
.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

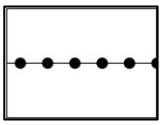
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
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
gemäß § 7 BauNVO

Kerngebiet (MK)

Im festgesetzten Kerngebiet MK 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 in dem mit MK1 bezeichnetem Gebiet - straßenbegleitend zur Kavalleriestraße sowie zur Friedrich-Ebert-Straße orientiert - im Erdgeschoss (EG) und in einer Tiefe von 16,5 m 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 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 Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen,

Nr. 2 Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 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

2,4 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 2,4

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

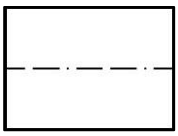
$GH_{max.}$
143,00 m ü.N.N.

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

g 3.2 geschlossene Bauweise

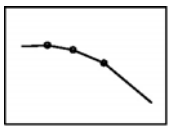


3.4 Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

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

Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

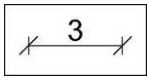
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Flurstücksgrenze

673 Flurstücksnummer, z. B. 673

Vorhandene Gebäude



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

Bebauungsplan-Vorentwurf
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Seite

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines und Verfahren	20
2.	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	20
	Bestandsplan / Legende	22/23
3.	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	24
4.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	25
4.1	Belange der Wirtschaft sowie der Zentrenstruktur	25
4.2	Belange des Verkehrs	27
4.3	Belange von Freizeit, Erholung und Sport	27
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung	27
4.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes	28
4.6	Belange des Naturschutzes / Kompensationsregelung	28
4.7	Belange des Artenschutzes / Spezielle Artenschutzprüfung	28
5.	Bodenordnung	28
6.	Flächenbilanz	28
7.	Kostenschätzung	29
8.	Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne	29

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zur **1. Änderung des Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“** für das Gebiet östlich der Kavalleriestraße und nördlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie westlich des van-Randenborgh-Weges (Flurstück 576, Flur 73, Gemarkung Bielefeld)

- **Stadtbezirk Mitte-**

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

1. Allgemeines und Verfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00„Parkhaus“ ist erforderlich, um die zulässige Art der baulichen Nutzung den heutigen Rahmenbedingungen anzupassen.

In dem seit dem 22.08.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt.

Das bisher auf die Funktion „Gemeinbedarfseinrichtung Post“ ausgerichtete Nutzungsspektrum soll geändert werden, um hier künftig MK-typische Nutzungen zu ermöglichen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Da das innerstädtische Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Bereich liegt und die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² liegt handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innentwicklung.

Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden. Hierzu sollen die Unterlagen zur Planung im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der ca. 5.336 m² große Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Stadtbezirk Mitte östlich der Kavalleriestraße und nördlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie westlich des van-Randenborgh-Weges.

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar nördlich des Platzes „Kesselbrink“, der derzeit umgestaltet wird. Westlich der Kavalleriestraße grenzt ein weiterer städtischer Platz, der „Neumarkt“ an.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein 18-geschossiges Hochhaus sowie ein Technikgebäude der Deutschen Telekom AG. Im Osten -außerhalb des Änderungsbereichs- grenzen ein Stoffmarkt und weitere gemischt genutzte Gebäude an.

Nördlich des Änderungsbereichs stehen beidseitig entlang der Kavalleriestraße mehrere 2-4-geschossige Einzelgebäude, die teils zu Wohnzwecken und teils von Dienstleistern und Freiberuflern genutzt werden.

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich weitere kleinere sowie einzelne großflächige Einzelhandelsnutzungen, private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Bürogebäude, im Blockinnenbereich auch gewerbliche Nutzungen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Umfeld des Plangebietes eine typisch innerstädtische Bebauung und eine kerngebietstypische Nutzungsmischung aufweist.

Der Änderungsbereich ist derzeitig überwiegend baulich genutzt. Den größten Anteil nimmt das „Parkhaus am Hochhaus“ in der Friedrich-Ebert-Straße 5-11/ Kavalleriestraße ein. Dieses verfügt über ein Kellergeschoss, 5 Vollgeschosse sowie ein sechstes Obergeschoss bzw. das Flachdach. Dieses Parkhaus wird –bis auf das Erdgeschoss- auf allen Ebenen überwiegend zum Parken genutzt.

Insgesamt sind im Parkhaus 553 Stellplätze vorhanden, zusätzlich befinden sich auf dem Hof hinter dem Parkhaus weitere 31 offene Stellplätze.

Die Stellplätze werden zurzeit überwiegend von den Mitarbeitern der Deutschen Telekom AG sowie des vorhandenen Einzelhandels genutzt. Öffentlich nutzbare Stellplätze stehen jedoch auch in untergeordneter Anzahl zur Verfügung.

Die Ein- und Ausfahrt sowohl zum Parkhaus, wie auch zu den auf dem rückwärtigen Grundstücksteil vorhandenen Freiflächen, die ebenfalls überwiegend als Parkplatz genutzt werden, befindet sich an der Kavalleriestraße. Zum van-Randenborgh-Weg bestehen keine Zufahrten, hierhin ist das Grundstück mit einer Mauer abgegrenzt.

Im Erdgeschoss des Gebäudes bestehen zudem extern vermietete Nutzungen. Derzeit werden hier folgende (kleinflächige) Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen betrieben:

- Minimarkt
- Friseur
- Laden
- Café/ Restaurant
- Asia-Markt
- Fachgeschäft Stoffe und Nähartikel
- sowie eine Änderungsschneiderei

Im ersten Obergeschoss wird ein Teilbereich innerhalb des Parkhauses als Kantine der Telekom AG betrieben.

Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

Legende / Zeichenerklärung zum Bestandsplan, Verkleinerung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Hauptnutzung

allgemeines Wohnen

sonstige Nutzung

II Geschossigkeit, z.B. II-geschossig

SD Dachform, z.B. Satteldach

öffentliche Verkehrsfläche

H Bushaltestelle

P vorh. Stellplatzfläche

TG Tiefgarage

Zufahrt Tiefgarage

Fußgängerbereich

Ein- und Ausfahrt

versieglte Grundstücksfläche/Hof

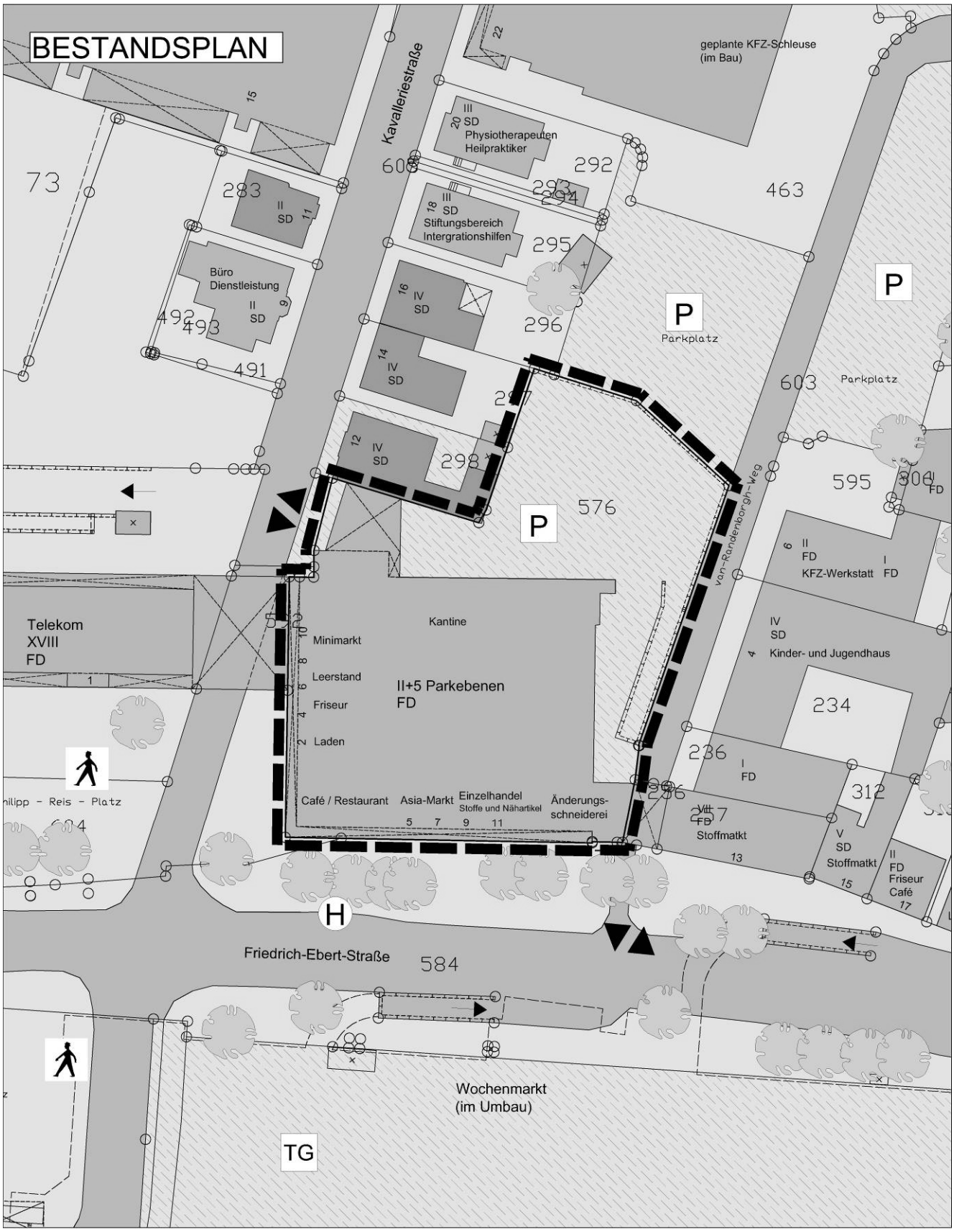
vorhandener Baum (nicht eingemessen)

Signaturen der Katastergrundlage

16 Gebäude mit Hausnummer

6/6 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Bestandsplan



3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den zu betrachtenden Geltungsbereich der 1. Änderung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Für die im Änderungsbereich angestrebten Nutzungen ist die Festsetzung eines Kerngebietes beabsichtigt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht 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 und der FNP dann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“, wie sie im überwiegenden Teil des Umfeldes dargestellt ist, ist auch im Geltungsbereich der 1. Änderung Ziel der Anpassung. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung nicht beeinträchtigt.

Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist der Änderungsbereich als Bereich für zentrale Nutzungen dargestellt.

Stadtumbau-West (ISEK)

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

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

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (Zentrum Typ A) grenzt direkt westlich an den hier betrachteten Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich liegt aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist ein umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen (auch im Bereich der Nahversorgung) auf. Als Handlungsempfehlung formuliert das Konzept 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.

Bisherige planungsrechtliche Situation / B-Plan Nr. III/3/61.00

Der Geltungsbereich des seit dem 22.08.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 umfasst den Baublock zwischen Paulusstraße, August-Bebel-Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Kavalleriestraße.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 setzt für das seinerzeit im Bestand bereits vorhandene und von der Post genutzte Parkhaus im Planbereich der 1. Änderung (Flurstück 576, Flur 73) Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest.

Ausnahmsweise sind auf Teilflächen des Erdgeschosses an der Kavalleriestraße und der Friedrich-Ebert-Straße bis zu einer Tiefe von 16,50 m kleinräumige Kerngebietsnutzungen zulässig. Hierdurch sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Belebung des Straßenraum entlang der Kavalleriestraße und der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden und die vorhandene kleinteilige Geschäftsstruktur erhalten und gefördert werden.

Die angrenzenden Flächen sind im B-Plan überwiegend als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, wobei großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen sind. Diese sollten dem engeren Citybereich vorbehalten bleiben.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Nutzung der vorhandenen Immobilie zu schaffen, die den berechtigten Interessen des neuen Eigentümers sowie den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht wird.

4.1 Belange der Wirtschaft sowie der Zentrenstruktur

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ zielt darauf ab, die zulässige Art der baulichen Nutzung den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Der seit 22.08.1988 rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den zu betrachtenden Teilbereich des Bebauungsplans Gemeinbedarfsflächen mit der näheren Zweckbestimmung „Post“ vor.

Die Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren anders entwickelt, da die Post als Gemeinbedarfseinrichtung nicht mehr Nutzer und auch nicht mehr Eigentümer der Immobilie ist. Diese wurde zwischenzeitlich veräußert. Hauptmieter der Liegenschaft im Plangebiet ist die Deutsche Telekom AG, die das Gebäude zum größten Teil als Parkhaus für Mitarbeiter, die in den angrenzenden Einrichtungen der Telekom beschäftigt sind, nutzt. Zudem sind kleinere Teile des Objektes fremdgenutzt und -vermietet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung der bisher an die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Post“ gebundenen Immobilien geschaffen werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO.

Durch diese geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird sowohl der innerstädtischen Lage wie auch der umgebenden Nutzungsstruktur entsprochen.

In dem von der Änderung betroffenen Bebauungsplan sind die Flächen außerhalb des Änderungsbereiches wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen ebenfalls als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Anpassung der zulässigen Nutzung an die umgebende Nutzungsstruktur sinnvoll, da hierdurch insgesamt der innerstädtische Bereich gestärkt werden kann.

Die im Änderungsbereich verbleibenden Nutzungen der privatwirtschaftlichen Nachfolgeunternehmen der Post sind in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässig.

Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)

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

Die kerngebietstypischen Nutzungen des direkten Umfeldes prägen den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, so dass auf der Fläche gleichartige Nutzungen entwickelt werden sollen.

Für den Änderungsbereich soll ein Kerngebiet gemäß des § 7 BauNVO festgesetzt werden.

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 Friedrich-Ebert-Straße und Kavalleriestraße (MK1) begrenzt, wobei hier eine Feinsteuerung in Form einer vertikalen Gliederung vorgenommen wird.

Der kleinteiliger Einzelhandel soll -ohne Sortimentsbeschränkung- in den Erdgeschosszonen in einer Tiefe von 16,5 m zulässig sein, da dieser Bereich mit den Nutzungen im Umfeld korrespondiert.

Aufgrund der Priorisierung der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und des Handels werden Vergnügungsstätten im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Wohnnutzungen sollen zulässig sein. Entsprechend der planerischen Zielsetzung des rechtsverbindlichen B-Planes und unter Berücksichtigung des Immissionsniveaus soll im weiteren Verfahren geprüft werden ob die oberen Geschosse (ab. 1. OG) für Wohnnutzungen geeignet sind.

Bislang ist eine bauliche Veränderung der im Geltungsbereich befindlichen Gebäude nicht angedacht, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Bereiche sollen wie im Bestand vorhanden und im Bebauungsplan bislang festgesetzt, übernommen werden. Zudem wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe planungsrechtlich gesteuert.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Ruhender Verkehr

Das Bestandsobjekt verfügt über eine ausreichend leistungsfähige Grundstückszufahrt zu der angrenzenden Straße (Kavalleriestraße).

Im Gebäude sind derzeit 5 reine Stellplatzebenen sowie 3 gemischt genutzte Geschosse mit insgesamt 553 Stellplätzen untergebracht. Auf den Hofflächen befinden sich weitere 31 Stellplätze.

Die Stellplätze sind überwiegend den angrenzenden Telekom-Nutzungen zugeordnet, ein geringerer Teil ist fremdvermietet.

Fußgänger und Radfahrer

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes in geringer Entfernung zu mehreren Haltestellen besteht eine optimale Anbindung an das ÖPNV-Netz (Bus/Stadtbahn).

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind voraussichtlich nicht betroffen, da keine baulichen Veränderungen geplant sind.

Versorgung

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

Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist bereits zu 100% versiegelt. Das vorhandene Kanalnetz soll auch zukünftig die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufnehmen.

Einzelheiten hierzu werden in weiteren Verfahren konkretisiert.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist bestimmt durch eine innerstädtische urbane Struktur. Auf der Fläche sind keine landschaftlich-natürlichen Elemente wie z. markante Einzelbäume, Gehölze o. ä. vorhanden.

Die Straßen- und Freiräume rund um die Fläche sind teilweise durch Baumpflanzungen gestaltet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

4.6 Belange des Naturschutzes / Kompensationsregelung

Da für das Gebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Flächen bereits baulich genutzt sind, ist kein externer Ausgleich notwendig. Die Bebauungsplanänderung betrifft im Kern nur die Art der baulichen Nutzung, die übrigen Festsetzungen sollen weitestgehend übernommen werden.

4.7 Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens muss den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob im vorliegenden Fall ein Fachgutachten zum Artenschutz / Spezielle Artenschutzprüfung (SAP) – erforderlich wird oder diese aufgrund der geringfügigen Auswirkungen der Änderungen verzichtbar ist.

5. Bodenordnung

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

6. Flächenbilanz
(Vorentwurf)

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches)	ca. 0,6 ha
Kerngebiet	ca. 0,6 ha

7. Kostenschätzung

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

Die Initiative für die Planung beruht auf einem privaten Investor. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der gewünschten bauplanungsrechtlichen Änderungen 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.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. III/3/61.00 „Parkhaus“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt werden.

Bielefeld, im Juni 2011