B 1

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. III / 3 / 47.10

„Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“

Anlage B

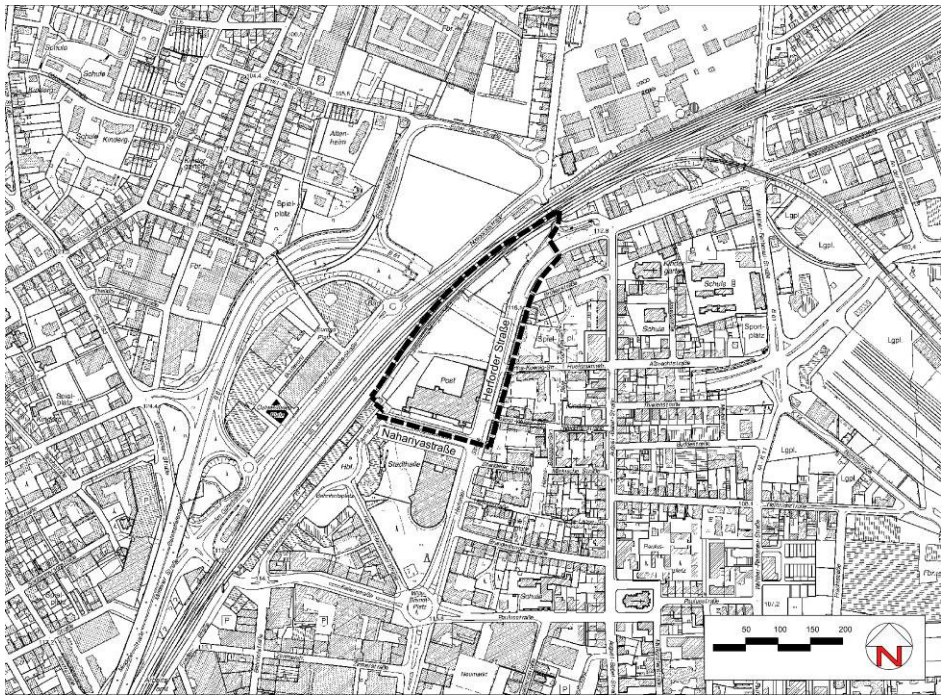
Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan
Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Hinweise und Zeichenerklärungen

Begründung

(Stand März 2014)

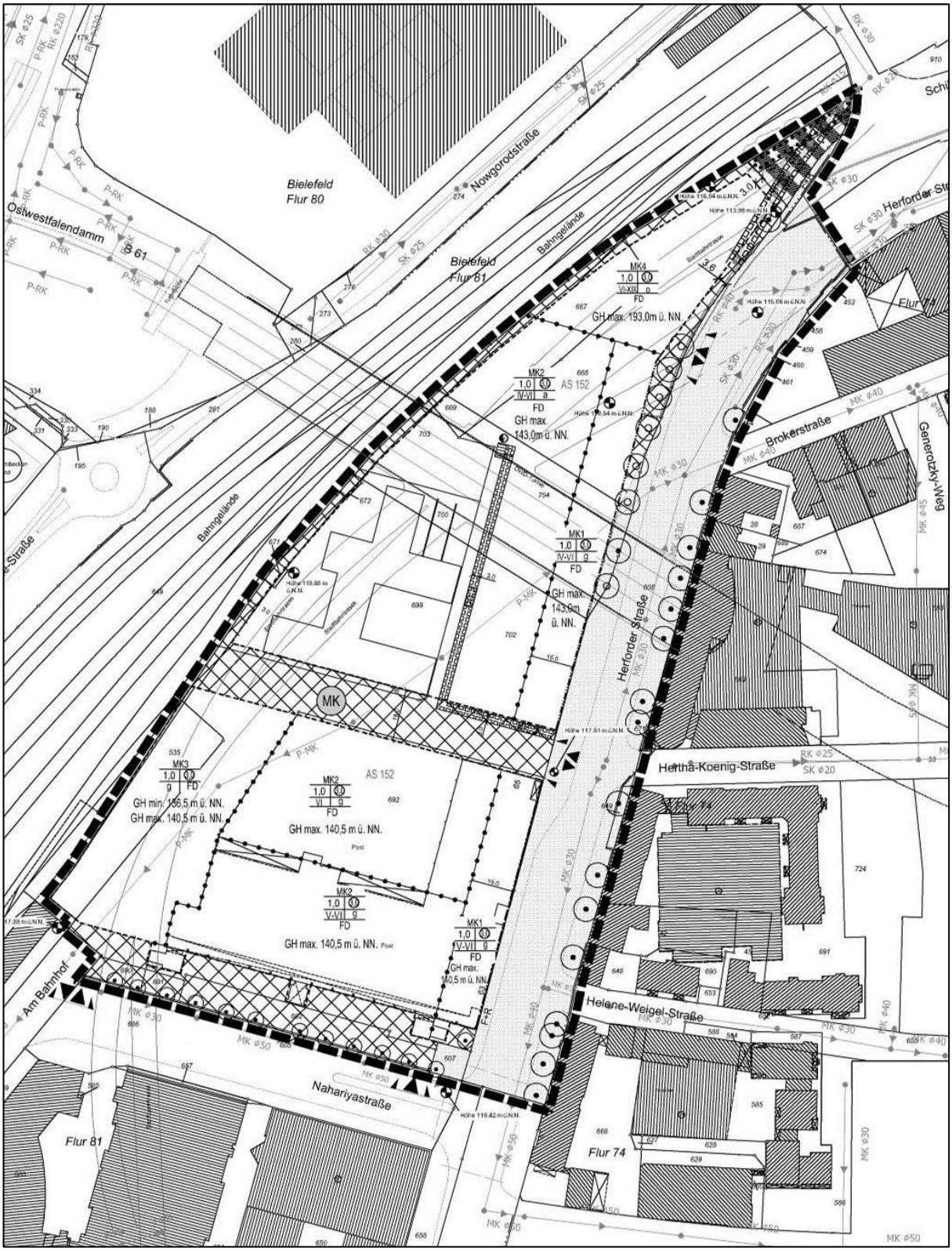
Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Enderweit + Partner, Bielefeld

Nutzungsplan – Satzung (Verkleinerung)



Gestaltungsplan – Satzung (Verkleinerung)

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

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 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

<u>Anmerkung</u>

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

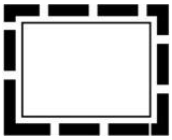
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen und Hinweise

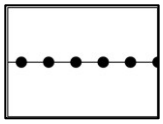
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



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

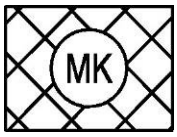


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO

- 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, MK 2 MK 3 und MK 4)
gemäß § 7 BauNVO

1.1 Kerngebiet (MK 1)

1.1.1 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,

Nr. 2 Vergnügungsstätten,
(Ausschluss von „Unterarten s. Pkt. 1.1.2)

Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss (EG) zulässig.
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.1.2)

Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.1.2)

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

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

1.1.2 **Unzulässig** im Kerngebiet (MK 1) sind:

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

Nr. 2 Unterarten von „Vergnügungsstätten“,

Spielhallen und ähnliche Unternehmen,

wie: Automatenhallen mit Glücks-, Geschicklichkeits-, Geld- und Warenspielautomaten, Spiel- und Entertainment-Center

Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex oder Live-Shows

z.B. Sexkinos, Lokale bzw. Sexshop´s mit Videokabinen, Life- und Video-Peepshows, Sex-Video-Bars, „Sportstätten“ für Oben-ohne-Catchen etc.

Wettbüros,

(Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden (Besucher) im Vordergrund steht).

Nachtlokale jeglicher Art,

z.B. Nachtbars mit Darbietungen, Stripteaselokale, Table-Dance-Bars u.Ä.

Diskotheken, **größere Tanzlokale**

(Tanzlokale für jugendliches Publikum mit stimulierenden Musik- und Lichtanlagen).

Nr. 2 Unterarten von „Einzelhandelsbetriebe“,

(bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabinen, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex DVD sowie Sexkinos und Videokabinen),

Nr. 3 Unterarten von „Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“

Gemäß § 15 (1) BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) und (9) BauNVO sind folgende Unterarten von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben unzulässig:

Wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Eroscenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

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

Nr. 7 sonstige Wohnungen

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,

1.2 Kerngebiet (MK 2, MK 3 und MK 4)

1.2.1 Im festgesetzten Kerngebiet MK 2, MK 3 und MK 4 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. 2 Vergnügungsstätten,

(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.1.2)

Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.1.2)

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

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

Nr. 7 nur im MK 4 sind sonstige Wohnungen oberhalb des 7. Obergeschosses zulässig.

1.2.2 **Unzulässig** im Kerngebiet (MK 2, MK3 und MK 4) sind:

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

Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe

Nr. 2 Unterarten von „Vergnügungsstätten“,

Spielhallen und ähnliche Unternehmen,

wie: Automatenhallen mit Glücks-, Geschicklichkeits-, Geld- und Warenspielautomaten, Spiel- und Entertainment-Center

Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex oder Live-Shows

z.B. Sexkinos, Lokale bzw. Sexshop´s mit Videokabinen, Life- und Video-Peepshows, Sex-Video-Bars, „Sportstätten“ für Oben-ohne-Catchen etc.

Wettbüros,

(Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden (Besucher) im Vordergrund steht).

Nachtlokale jeglicher Art,

z.B. Nachtbars mit Darbietungen, Stripteaselokale, Table-Dance-Bars u.Ä.

Diskotheken, **größere Tanzlokale**

(Tanzlokale für jugendliches Publikum mit stimulierenden Musik- und Lichtanlagen).

Nr. 3 Unterarten von „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Eroscenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

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

Nr. 7 sonstige Wohnungen in den Geschossen Erdgeschoss bis 7. Obergeschoss.

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,

Hinweis:
Im als MK-3 festgesetzten Bereich wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ohne zeichnerische Darstellung textlich festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2.2)

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

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

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

GH min.
136,5 m ü.NN.
GH max.
140,5 m ü.NN.

2.4.1 Gebäudehöhe (GH) als Mindest- und Höchstmaß
in Metern über Normal Null (z.B. 136,5m ü.NN bis 140,5m ü.NN)

2.4.2 Maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normal Null

GH max.
143,0 m ü.NN.

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 143,0 m ü. N.N.) unterschreiten.

2.4.3 Definition Gebäudehöhe
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.

2.4.4 Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB
Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen, Antennen und dergleichen um maximal 3,5m.

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

3.2.1 Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB
Abweichend von der geschlossenen Bauweise ist -im Bereich von baulich nicht genutzten Grundstücksteilen (Trasse OWD-Tunnel)- die geschlossene Wirkung durch Baumanpflanzungen sicherzustellen.
Zur Schaffung einer Raumkante im Trassenbereich ist eine regelmäßige zweireihige Baumanpflanzung mit mind. 8 Einzelbäumen entlang der festgesetzten Baulinie zur Herforder Straße herzustellen.

Es sind stadtklimafeste, standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume der 2. Ordnung zu verwenden. Formgehölze/Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Straßenflächen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe von 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen.

o

3.3 offene Bauweise

3.4 Baulinie
gemäß § 23 (2) BauNVO

3.4.1 Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m von der Baulinie ist zulässig.

3.5 Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

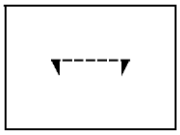
Begrenzung der Bodenversiegelung
Stellplatzflächen sind aus nicht vollständig bodenversiegelnden Materialien herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen)

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

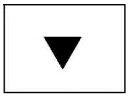
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung -öffentlich -

Hinweis:
Die Darstellung der Straßenaufteilung mit Fuß- und Radweg (F+R) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur informativ und nicht bindend.

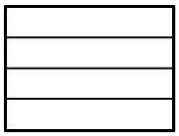


Ein- und Ausfahrtbereich
Zu- und Abfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen Herforder Straße / Nahariyastraße sind außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche unzulässig.



Einfahrt / Ausfahrt

6. Versorgungsflächen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB



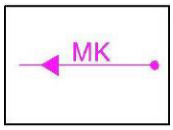
<u>Versorgungsflächen</u>

Zweckbestimmung:

Trafostation

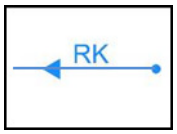
7. Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB

<u>7.1 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</u>
gemäß § 9 (1) 13 BauGB

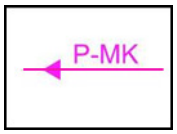


Vorhandener Mischwasserkanal

Vorhandener Schmutzwasserkanal



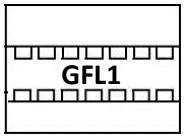
Vorhandener Regenwasserkanal



Vorhandener privater Mischwasserkanal

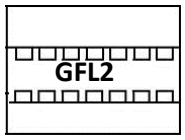
<u>Hinweis:</u>
Einzuhaltende Schutzflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)

7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB



7.2.1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb

Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren.
Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.



7.2.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Bielefeld

7.2.3 nur textlich festgesetztes Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger (u. a. Stadt Bielefeld und Stadtwerke)

(ohne zeichnerische Darstellung)

Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen sowie den Bauflächen Leitungen/ Kanäle zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern.

Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Fläche darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen und Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte und Versorgungsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Für die zu Reinigungszwecken eingesetzten Spülfahrzeuge ist eine ausreichend große Stellfläche vorzusehen, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

7.2.4 nur textlich festgesetztes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb des MK3-Gebietes

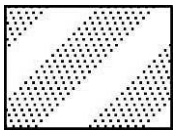
(ohne zeichnerische Darstellung)

Für eine Fußwegeverbindung vom Bahnhof zum neuen Quartier ist im als MK 3-Gebiet festgesetzten Bereich in Süd-Nordwestliche Richtung ein Gehrecht in einer Breite von 3,0m zugunsten der Allgemeinheit sicherzustellen.

8. Grünflächen sowie 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) 15, 25 a und b BauGB

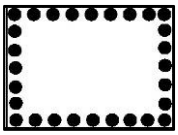
8.1 Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB



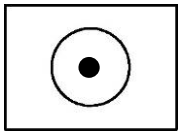
Private Grünfläche,
Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche

Die private Grünfläche ist als offene Grünfläche zu gestalten. Einfriedungen gegenüber sonstigen Flächen sind unzulässig.

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



Die auf den entsprechend umgrenzten Flächen vorhandene Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Art zu ersetzen.



zu erhaltender Baum

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode durch einen standortgerechten, klimafesten Laubbaum gleichwertiger Art zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzstreifen gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m.

8.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

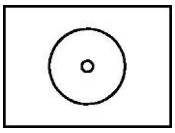
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

8.3.1 Begrünung der Stellplätze

Pkw-Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein stadtklimafester, standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind stadtklimafeste, 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.
Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

8.3.2 Begrünung der privaten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes

Die privaten Erschließungsstraßen sind, mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten sowie der Stellplatzanlagen, in einem Abstand von 10 m, mit Einzelbäumen, zu begrünen.
Es sind stadtklimafeste, standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume der 2. Ordnung zu verwenden. Formgehölze/Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Straßenflächen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe von 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.



anzupflanzender Baum

An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist ein standortgerechter, klimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Formgehölze/Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Hinweis:

In einem Abstand zwischen 1,00 m und 2,50 m zwischen vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

9. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB

9.1 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

9.2 Verkehrslärm

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem unterschiedlich stark lärmvorbelasteten Bereich.

Hinweis:

Aus Gründen der Lesbarkeit des Bebauungsplanes wird von einer zeichnerischen Kennzeichnung abgesehen.

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

10. Kennzeichnungen von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

AS 152 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Altstandortes AS 152.

Zu den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die Bodengutachten (Bericht zu den Ergebnissen der Bauschadstoff- und Bodenuntersuchungen – Postareal Herforder Straße 77, 33602 Bielefeld; Umweltlabor ACB, Münster; März 2000 sowie Bericht über orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Nahariyastraße 1 / Herforder Straße 77 in 33602 Bielefeld – Phase 2 im Projekt EXPRESS -; DEKRA Umwelt GmbH; Hannover; November 2006) heranzuziehen (siehe Begründung Ziffer 4.7). Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Untersuchungskonzept, zur abfallrechtlichen Beurteilung der Aushubböden, vorzulegen.

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

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

FD Für die Hauptbaukörper sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit bis zu 5 ° Neigung zulässig.

50% der nicht für Randeinfassungen oder für technische Anlagen genutzten Teile der Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

11.1.2 Außenwandflächen

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Außenwandflächen sind nur
- Putze
- Naturstein
- Glas
- Metall

Farbige Beleuchtungen in Form von Lichtbändern sind unzulässig.

Es wird empfohlen, die Fassaden zu begrünen.

11.2 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen einschließlich Warenautomaten, die an der Stätte der Leistung, der Ankündigung, Anpreisung oder dem Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen.

11.2.1 Festsetzungen zu Werbeanlagen im gesamten Plangebiet

- Fremdwerbung für Nutzungen oder Leistungen, deren Stätte der Leistung sich nicht innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans befinden, sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind grundsätzlich hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Aufgrund der unterschiedlich gestalterischen Bedeutung von Werbeanlagen bzw. deren Wahrnehmung im öffentlichen Raum wird das Plangebiet in 3 Bereiche unterteilt:

11.2.2 Bereich 1 zu öffentlichen Verkehrsflächen

(Herforder Straße und Nahariyastraße)

Lage der Werbeanlagen

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in ihrer Höhe die Geschoßdecken über dem 2. Vollgeschoss nicht überschreiten.

Größe der Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind bis zu einer flächenmäßigen Größe von maximal 5% der jeweiligen Fassadenfläche eines Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Länge von maximal 25% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die einzelne Werbeanlage darf die Gesamtfläche von max. 4,0 m² je Anlage, flach auf den Fassadenflächen, nicht überschreiten.

Gestaltung der Werbeanlagen

- Mit Ausnahme von Hinweisen auf die Parkhauszufahrten sind Ausleger unzulässig. Die Ausladung darf nicht mehr als 1,0 m betragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,5 m über der Fahrbahn liegen.
- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben der Verkehrsanlagen sind unzulässig.
- Senkrecht angeordnete Werbeanlagen -Schriftzüge und Logos- sind nicht zulässig.
- Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig.
- Firmenlogos dürfen als Lichtkästen gestaltet werden.

Freistehende Werbeanlagen

- Freistehende Werbeanlagen und Tafeln sind unzulässig.

Ausnahmen

- Ausnahmsweise kann ein Firmenlogo je Gebäude (für Hauptmieter) oberhalb der Geschossdecke des 2. Obergeschosses zugelassen werden.
- Eine Abweichung in der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ist möglich, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

11.2.3 Bereich 2 im Innenbereich des Quartiers

Größe der Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind bis zu einer flächenmäßigen Größe von maximal 5% der jeweiligen Fassadenfläche eines Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Länge von maximal 25% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die einzelne Werbeanlage darf die Gesamtfläche von max. 4,0 m² je Anlage, flach auf den Fassadenflächen, nicht überschreiten.

Gestaltung der Werbeanlagen

- Senkrecht angeordnete Werbeanlagen -Schriftzüge und Logos- sind nicht zulässig.
- Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig.
- Firmenlogos dürfen als Lichtkästen gestaltet werden.

Freistehende Werbeanlagen

- Freistehende Werbeanlagen nur als Gemeinschaftswerbeanlage zur Orientierung der vorhandenen Unternehmen zulässig.
- Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf nicht mehr als 5,0m über der mittleren, natürlichen Geländeoberfläche liegen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

11.2.4 Bereich 3 zur Bahntrasse

Größe der Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind bis zu einer flächenmäßigen Größe von max. 10% der Fassadenfläche eines Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Länge von maximal 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Gestaltung der Werbeanlagen

- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben der Verkehrsanlagen sind unzulässig.

Sonstige Hinweise:

Unterirdische Kanalleitungen

Im Plangebiet befinden sich unterirdisch verlegte private Mischwasserkanäle.

Ostwestfalentunnel / Stadtbahnanlagen

Im Rahmen späterer Baumaßnahmen ist die technische Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung der Sicherheitsbedürfnisse des Ostwestfalentunnels sowie der Stadtbahnanlagen nachzuweisen. Die Sicherheit der Tunnelanlagen einschließlich der Notausstiege ist hinreichend zu berücksichtigen. Während der Bauphasen sind die unterirdischen Tunnelanlagen genau zu überwachen um keine Schäden zu verursachen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel,: 0521-5200250, Fax:0521-5200239, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel

Eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung im Plangebiet liegt nicht vor kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Deshalb sind Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um das Recht zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

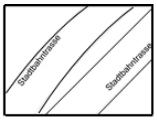
Immissionsschutz

Sofern auf den Gebäuden Dachgärten errichtet werden sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

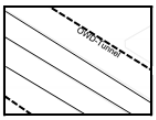
Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnanlagen

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG rechtzeitig zu beteiligen.

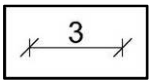
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



Abgrenzung der unterirdisch verlaufenden Stadtbahntrasse



Abgrenzung des unterirdisch verlaufenden Ostwestfalen-Tunnel

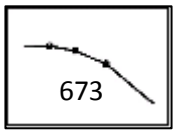


Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 3 m

Höhe über Normalnull vorhandene Oberkante Gelände
z.B. 117,61 m über Normalnull

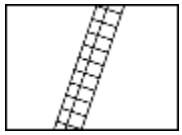
Höhe 117,61 m ü.N.N.

Signaturen der Katastergrundlage



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 673

Vorhandene Gebäude



Vorhandene Stützmauer

Darstellungen Gestaltungsplan

Vorschlag für neues Gebäude

Verkehrsfläche

Stellplatzfläche / Hof

Fahrtrichtung

Grünflächen

vorhandener / geplanter Baum

Bebauungsplan-Satzung
Begründung

	Seite
Inhaltsverzeichnis	21
1. Allgemeines	22-23
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	23-24
Bestandsplan / Legende	25-26
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	27-28
4. Ziele und Zwecke der Planung	28-46
4.1 Belange der Wirtschaft	29-32
4.2 Belange des Verkehrs	33-36
4.3 Belange von Freizeit und Erholung	36
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	36-37
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	37-39
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	39
4.7 Belange des Umweltschutzes	40-46
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen	46
5. Bodenordnung	46
6. Erschließungsanlagen	46
7. Flächenbilanz	48
8. Kostenschätzung	47
9. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne	48-49

Begründung

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

- **Stadtbezirk Mitte-**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

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

In der Vergangenheit hatte es bereits Bestrebungen gegeben, die Brachfläche des ehemaligen Postfrachtzentrums wieder zu nutzen. Unter anderem sollte ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum entstehen. Diese Konzepte kamen jedoch nicht zur Realisierung.

Im Jahr 2008 hatte der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung durch die BV Mitte Rahmenvorgaben für die zukünftige Entwicklung der Flächen beschlossen. Diese sahen folgende Nutzungen vor:

- Hochwertiges vier bis fünf Sterne Hotel
- Gastronomiebetriebe (unabhängig von Nutzungen im Neuen Bahnhofsviertel)
- Hochwertige und großflächige Büronutzung
- Dienstleistungen
- In untergeordnetem Maß Einzelhandel unter Ausschluss von großflächigem und zentrenrelevantem Einzelhandel
- Gesundheitseinrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Stellplätze evtl. als Mitnutzungsoption für Stadthalle bei Großveranstaltungen (keine Verpflichtung)
- Sporteinrichtungen
- Kultur (Museum)
- Science-Center, Event – Nutzungen
- keine Wohnnutzungen

Hintergrund des damaligen Beschlussvorschlags der Verwaltung war ein Eigentümerwechsel der betroffenen Flächen und der damit verbundene Wunsch des neuen Eigentümers zur Entwicklung des Bereiches. Durch diese Beschlussfassung sollte der bereits durch die Beschlüsse des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 20.11.2001 und 16.07.2002 gefasste Nutzungsrahmen (u.a. Ausschluss von Vergnügungsstätten) bestätigt und konkretisiert werden.

Verfahren

Zur Wiedernutzung der Brachflächen des ehemaligen Postfrachtzentrums wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2011, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 05.05.2011, den Aufstellungsbeschluss gefasst.
Außerdem wurde gem. § 13a BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB für den Bebauungsplan auf der Grundlage der in der Vorlage zum Vorentwurf dargestellten Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung vom 04.07.2011 bis 22.07.2011 im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.
Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden.

Im Zeitraum Juli/August 2011 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.
Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage A 1 der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung (gemäß § 4 (1) BauGB) wurden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.
Soweit die Anregungen zur Planung städtebaulich vertretbar waren, wurden diese in die Planung eingearbeitet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2013, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 10.10.2013, den Entwurfsbeschluss gefasst.
Die Bauleitpläne wurden im Anschluss im Zeitraum vom 22.01.2014 bis zum 24.02.2014 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden im Zeitraum vom 10.01.2014 bis zum 21.02.2014 beteiligt.

Im Rahmen der Offenlegung wurden zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/3/47.10 „Quartier ehemaliges Postfrachtzentrum“ Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahme sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A 2 der Beschlussvorlage wiedergegeben.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte nördlich der Nahariyastraße / Am Bahnhof, zwischen den Bahngleisen im Westen und einschließlich der Herforder Straße im Osten.
Die Fläche des Geltungsbereiches der Neuaufstellung beträgt ca. 4,2 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 den 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 überwiegend 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 befindet 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.1: Schrägluftbild mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Stand 2011)

Bestandsplan (Verkleinerung) Stand 2011

(Stand der Kartengrundlage 2011)

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

Abgrenzung der unterirdisch verlaufenden Stadtbahntrasse

Abgrenzung des unterirdisch verlaufenden Ostwestfalen-Tunnel

Höhe ü. N.N vorh. O.K. Gelände

Signaturen der Katastergrundlage

673 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

16 Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Stützmauer

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 Hauptgeschäftslage 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.

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” (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 bzw. vor allem deren Unterarten zukünftig hier auszuschließen sind. Bestimmte Vergnügungsstätten wie bspw. Varietés werden darin als städtebaulich verträglich angesehen und sind daher planungsrechtlich zulässig.

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.
Informationen zur Anpassung des Flächennutzungsplanes sind in der Beschlussvorlage dargestellt (Anlage Teil C).

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) sowie einen Teilbereich -ausgenommen der Bahngleise- des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord" (seit dem 21.09.1987 rechtsverbindlich).

Das Aufhebungsverfahren (Beschluss vom 20.11.2011) für den Bebauungsplan Nr. II/III/3/47.05 (1) „Nord" für das Gebiet zwischen Nahariyastraße, Am Bahnhof, Bahngleisen und Herforder Straße sowie die 175. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde mit Beschluss der BV Mitte vom 05.05.2011 eingestellt.

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" fest.

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" nunmehr ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.
Das Aufhebungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3.47.08 wird, gemäß Beschluss vom 20.11.2011, weitergeführt.

Landschaftsplan

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

4. 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.
In dem nördlich geplanten bis zu 19 Vollgeschosse umfassenden „Tower" sollen Wohnnutzungen oberhalb des 7. Obergeschosses in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden.

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.

Ziel ist es hier langfristig dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern und bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.
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.

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 des Bebauungsplans, sodass auf der Fläche gleichartige Nutzungen entwickelt werden sollen.

Im Bereich des neuen Bahnhofviertels stehen mit dem Entertainmentcenter (mit Multiplexkino, Bowlingbahn und Fitnessstudio) die Aspekte Freizeit und Unterhaltung im Mittelpunkt. Im Bereich der Stadthalle werden Gastronomie-, Veranstaltungs- und Kongressnutzungen sowie Einrichtungen des Hotelgewerbes angeboten.

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

4.1.1 Planungskonzept

Die Entwicklung der heutigen Brachfläche soll in drei Bereichen erfolgen:

Im **Süden des Plangebietes** soll das Bestandsgebäude der Post planungsrechtlich gesichert werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses geschaffen werden. Das Parkhaus soll entlang der Bahngleise in mehrgeschossiger Bauweise mit einer Gesamtkapazität von ca. 450 Stellplätzen errichtet werden.
Sowohl im EG-Bereich wie auch im Obergeschoss soll das Parkhaus gut durch sekundäre Nutzungen ergänzt werden (z. B. Autovermietung, etc.).
Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie der topographischen Situation soll das geplante Parkhaus eine Mindestgebäudehöhe von 136,5 m ü.NN. und eine maximale Gebäudehöhe von 140,5 m ü.NN. aufweisen (ca. 18 bis 22 m in Anbetracht der vorhandenen Topographie). 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.

Diese Mindest- und Maximalgebäudehöhen orientieren sich am baulichen Umgebungsbereich: Für den Bereich Stadthalle, Hotel und Erweiterungsbau werden gemäß dem B-Plan-Entwurf (Nr. III/3/47.04) für die Gebäudehöhe der Stadthalle maximal 25 m und dessen Parkhaus 18,0 m, für das Hotel maximal 20,0 und für dessen Erweiterungsbau maximal 23,3 m festgesetzt.
Im Bereich des vorhandenen Postgebäudes sind maximale Gebäudehöhen von 140,5 m ü. NN mit mindestens 5 bis maximal 6 Geschossen entlang der Herforder Straße bzw. im Innenbereich maximal 6 Geschosse als Höchstmaß zulässig. Hier orientieren sich die geplanten Höhen eventuell neu entstehender Büro- und Dienstleistungsgebäude am Bestandsgebäude der Post (5-6-geschossig) sowie an der Stadthalle und der teilweise bis zu 6-geschossigen Straßenrandbebauung entlang der Herforder Straße.

Der **zweite Bereich** umfasst den mittleren Teil des Plangebietes. Hier sollen in mehreren Abschnitten Büro- / Dienstleistungsgebäude errichtet werden, die in den Erdgeschossbereichen entlang der Herforder Straße durch Bistro-/Gastronomienutzungen oder auch durch Annex-Nutzung zu den Dienstleistungsbereichen ergänzt werden.
Hier sind maximale Gebäudehöhen von 143,0 m ü. NN mit 4 bis zu 6 Geschossen zulässig.

Ein **dritter Bereich** umfasst die Spitze des Areals, auf dem ein bis zu 19 Stockwerke umfassendes Hochhaus errichtet werden soll. Hier fällt das Gelände in Bezug auf das restliche Plangebiet um ca. 2 bis 5 m ab.
Durch die Lage dieses bis zu ca. 75 m hohen „Leuchtturmprojektes“ im Kurvenbereich der Herforder Straße wird das Objekt sowohl aus Richtung der Innenstadt als auch für den stadteinwärts fahrenden Verkehr deutlich sichtbar sein und somit einen städtebaulichen Akzent für das Quartier und den gesamten innerstädtischen Bereich setzen. Insgesamt wird das Gebäude mindestens 6 bis maximal 19 Geschosse aufweisen. In den oberen Geschossen – oberhalb des 7. Geschosses – sollen Wohnnutzungen ermöglicht werden.

4.1.2 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet)

Die Ausweisung eines Kerngebietes ist hier aufgrund der geplanten vielfältigen innerstädtischen Nutzungsstruktur sinnvoll. Die für das Gebiet gewünschten und mit einzuplanenden Nutzungsarten entsprechen den Eigenarten eines Kerngebietes.

Zudem sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auch die Sanierungsziele – das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes Hauptbahnhof/ Nördliche Innenstadt (siehe Kapitel 3) - verfolgt werden. Dieses beinhaltet für das Plangebiet eine Neuordnung und Niveausteigerung des Bahnhofumfeldes.

Im Zuge dessen wurden im Umfeld des Plangebietes bereits zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und des Handels priorisiert umgesetzt. Entstanden sind unter anderem das Neue Bahnhofsviertel mit einem hochwertigen Gastronomie- und Dienstleistungsangebot, Multiplexkino, Fitnessstudio, Ishara-Bad etc. sowie die Messehalle die sich an die Stadthalle angliedert. Zukünftig ist auf den nördlich angrenzenden Brachflächen an der Nowgorodstraße die Ansiedlung der Handwerkskammer Ostwestfalen zu Lippe („Campus Handwerk“) geplant.

Einzelhandel

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 kleinteilige 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. der vorgesehenen Feinsteuerung des Einzelhandels wird den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprochen. Es 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.
Dazu soll eine Fußwegeverbindung vom Bahnhof, durch das geplante Parkhaus, in Richtung Norden in das neue Quartier geschaffen werden. Da die Lage dieser Verbindung vom Ausbau des Parkhauses abhängig ist, wird diese nicht zeichnerisch sondern nur textlich – im MK3 - Bereich- festgesetzt.

Vergnügungsstätten

Die bereits eingesetzte positive Entwicklung und Aufwertung im Bahnhofsviertel soll durch Ausschluss von bestimmten Unterarten von Vergnügungsstätten – wie Wettbüros, Spielhallen und Vergnügungsstätten, deren Zweck auf die Darstellung und Handlung von sexuellem Charakter ausgerichtet ist - im gesamten Plangebiet unterstützt und weiter verfolgt werden und unerwünschten Trading-Down-Effekten entgegenwirken.
Diese Nutzungen können sich gem. § 15 Abs. 1 BauNVO nicht verträglich in das Zielkonzept für die Neuordnung des Bahnhofumfeldes integrieren und widersprechen damit der angestrebten Eigenart des Baugebietes mit zentralen Einrichtungen der Verwaltung. Zudem werden durch derartige Nutzungen unzumutbare Belästigungen und Störungen für die umliegenden Einrichtungen und deren Nutzer erwartet.
Die Ansiedlung derartiger Nutzungen könnte schließlich dazu führen, dass Ansiedlungsbestrebungen hochwertiger Anbieter und Dienstleister vermindert bzw. das Niveau absinken lassen würden. Daher rechtfertigen besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO diese Feinsteuerung.
Da eine flächendeckende Verhinderung von Vergnügungsstätten und deren Unterarten rechtlich nicht zulässig und auch nicht sinnvoll ist, ist eine Steuerung der Ansiedlung solcher Vorhaben notwendig.
Abgesehen von den genannten Unterarten wie beispielsweise Wettbüros, Spielhallen und Vergnügungsstätten, deren Zweck auf die Darstellung und Handlung von sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden die sonstigen Arten von Vergnügungsstätten als städtebaulich vertretbar angesehen und damit als planungsrechtlich zulässig festgesetzt.
So ist die Ansiedlung bspw. von Vergnügungsstätten wie Casinos, Billiardclubs, hochwertige Nachtlokale, Varietés sowie kleinen Tanzbars im Plangebiet zulässig.

Hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen im Umgebungsbereich wird eine Integration dieser Nutzungen erwartet und es soll erzielt werden, dass kein Konkurrenzstandort geschaffen wird.

Wohnen

Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO geplant.
Seit der Novelle der BauNVO 1990 bleibt das Kerngebiet zwar weiterhin Kristallationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen zur Befriedigung der wachsenden Freizeit[1]. Dennoch wurde die Möglichkeit der Festsetzung von Wohnen in Kerngebieten durch die Novelle verstärkt umso u.a. „den allgemein bekannten Mangelerscheinungen der Innenstädte nach Büro- und Geschäftsschluss, die mit ‚Verödung' der Innenstadt nur schlagwortartig umschrieben ist, entgegenzuwirken[1]".
Grundsätzlich wird im Plangebiet die Priorität auf die allgemein zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen gelegt.
Dennoch soll Wohnen in untergeordnetem Umfang – d.h. nur oberhalb des 7. Obergeschosses und damit nur im nördlichen Bereich (Tower)– planungsrechtlich ermöglicht werden.
In dem im Norden geplanten bis zu 19-geschossigen Tower soll, unter Berücksichtigung der Belange von gesundem Wohnen und Arbeiten, aus Gründen der Nutzungsmischung und dem Ziel, einer Verödung der Innenstädte nach Geschäftsschluss entgegen zu wirken, oberhalb des 7. Obergeschosses qualitativ hochwertiges Wohnen ermöglicht werden.
Aufgrund der sehr guten Lagegunst, die sich aus den Vorteilen des zentralen und innerstädtischen sowie städtebaulich besonderem Leuchtturmprojektes ergeben, können hier hochwertige Penthouse-Wohnungen entstehen.
Da die Wohnnutzung nur in untergeordnetem Umfang als zulässig festgesetzt wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt[1].

<u>Maß der baulichen Nutzung und Bauweise</u>

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.
Ebenso wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe planungsrechtlich gesteuert.
Im gesamten Bereich, ausgenommen des Bereichs in dem der bis zu 19-geschossige Tower als Solitär entstehen soll, wird im nördlichen Innenbereich die abweichende Bauweise, mit Gebäudelängen über 50 m, und entlang der Herforder Straße und der Nahariyastraße die geschlossene Bauweise festgesetzt.
Die entlang der Herforder Straße und Nahariyastraße prägende geschlossene Straßenrandbebauung soll dadurch weitergeführt bzw. im Bereich des vorhandenen Postgebäudes erhalten werden. Die Festsetzung einer Baulinie unterstützt die Bildung der Raumkante, die sich gestalterisch in den Umgebungsbereich einfügt.
Neben der gewünschten Raumkantenentwicklung soll über die Möglichkeit des geringfügigen Zurückspringens von bis zu 1,5m eine architektonische Gliederung der Fassaden ausnahmsweise ermöglicht werden. Aufgrund der guten Einsehbarkeit der Fassaden zur Herforder Straße werden architektonischen Belangen hierbei Vorrang gegenüber möglichen kriminalpräventiven Aspekten (Schaffung von Angsträumen) eingeräumt.
Sofern der Ostwestfalentunnel aus statischen Erwägungen nicht überbaut werden sollte, sind die nicht baulich genutzten Grundstücksteile im Trassenbereich des Ostwestfalentunnels zur Schaffung der gewünschten Raumkante mit einer regelmäßigen zweireihigen Baumanpflanzung zu versehen. Die Abweichung von der geschlossenen Bauweise wird als Ausnahme festgesetzt.

---

[1] Fickert und Fieseler (2008): Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, Rdn 1.12)

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).
Die öffentliche Verkehrsfläche der Herforder Straße ist im nördlichen sowie im südlichen Bereich des Plangebietes auf 30 m ausgebaut. Dieser Straßenquerschnitt beinhaltet eine mehrspurige Fahrbahn, Geh- und Radwege sowie Park- und Grünstreifen.
Diese Straßenbreite ist jedoch nicht durchgängig vorhanden. In der Mitte des Plangebietes ist das im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Straßenraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation derzeit eingeengt.
Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird für die Herforder Straße – da wo es die Topographie zulässt - eine Breite von 30 m für die öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Lediglich in Höhe der Brökerstraße ist aufgrund der erheblichen topographischen Unterschiede die vorhandene Verengung des Straßenraumprofils beizubehalten.
Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Straßenbäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Entlang der Herforder Straße sind zur Aufwertung der Straßenraumqualitäten ergänzende Pflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.
Das Bestandsobjekt verfügt derzeit über Grundstückszufahrten von beiden angrenzenden Straßen. Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wiedernutzung des ehemaligen Postgeländes wurden im Vorfeld gutachterlich untersucht.[2]
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.
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 zusätzliche Linksabbiegespur notwendig werden.
Im Zuge einer weiteren Bebauung des Gebietes wird die Anlage einer Lichtsignalanlage an der Einmündung Herforder Straße/ private Erschließungsstraße erforderlich.
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.
Das Parkhaus erhält Zu- und Abfahrten von der Nahariyastraße und von der geplanten privaten inneren Erschließungsstraße (siehe Abbildung 2).
Im Bebauungsplan werden die vorhandenen und geplanten Zu- und Abfahrtsbereiche entsprechend festgesetzt. Sonstige Zu- und Abfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen nicht zulässig sein.
Die innere Erschließung des für die Neubebauung vorgesehen Bereiches erfolgt über eine zentrale private Erschließungsstraße, die auch das geplante Parkhaus von Norden her erschließt. Es ist vorgesehen, den Straßenraum beidseitig durch Baumreihen einzugrünen. Im östlichen Übergangsbereich zur Herforder Straße wird die geplante innere Erschließungsstraße zugunsten einer separaten Rechtsabbiegerspur aufgeweitet. Dementsprechend ist hier keine Baumpflanzung vorzunehmen. Im Übrigen Straßenraum sind diese in einem regelmäßigen Raster- in einem Abstand von 10 m- anzupflanzen.
Die Anpflanzung von straßenraumgestaltenden Bäumen ist im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB textlich festgesetzt.

---

[2] 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; Aktualisierung 02/2012

Die Erschließungsstraße Richtung Norden soll nur einreihig mit einer straßenbegleitenden Baumreihe bepflanzt werden. Die Abbildung 2 verdeutlicht die Straßenraumplanung.
Jeweils an beiden Seiten der Privatstraße sollen Fußwege vorgesehen werden. Aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz innerhalb des Plangebietes sollen die Radfahrer ebenfalls über diese Erschließungsstraße geführt werden.
Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, werden die privaten Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht festgesetzt.
Unterhalb des Plangebietes verlaufen die Anlagen des Ostwestfalentunnels. Bei der Ausführung der geplanten Hochbaumaßnahmen sind die Sicherheitsbedürfnisse der Tunnelanlagen zu beachten.

Abb. 2: Straßenraumplanung – innere Erschließung-

Quelle: HSV – Ingenieurbüro für Stadtverkehrsplanung

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. 450 Stellplätzen errichtet werden, das ebenfalls bewirtschaftet werden soll. Davon stehen 200 Stellplätze zur freien Nutzung zur Verfügung. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Nahariyastraße sowie von der Herforder Straße aus über eine private Zu- und Abfahrt.
Es ist beabsichtigt, in untergeordnetem Umfang ebenerdige Stellplätze im Bereich der geplanten neuen Bebauung zu schaffen. Zudem sollen ggf. Tiefgaragen unterhalb der geplanten Bebauung vorgesehen werden.

Fußgänger und Radfahrer

Es werden keine Veränderungen in der Führung des Fuß- und Radverkehrs vorgenommen.
Der vorhandene öffentliche Fuß- und Radweg, der von der Schildescher Straße in südwestliche Richtung auf die Herforder Straße führt, bleibt unverändert erhalten und liegt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.
Im Bereich des MK 3-Gebietes (Bereich des geplanten Parkhauses) soll in Nord-Südwestliche Richtung eine fußläufige Wegeverbindung zwischen der Nahariyastraße und der geplanten Bebauung für die Allgemeinheit entstehen. Da diese von der entstehenden Bebauung abhängig ist, wird für diese keine zeichnerische sondern lediglich eine textliche Festsetzung in Form eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen.
Innerhalb des Gebietes ist vorgesehen, Fußwege beiderseits der geplanten privaten Erschließungsstraße zu errichten.

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).
Seitens der moBiel GmbH gibt es Überlegungen, eine Citybuslinie vom Bielefelder Hauptbahnhof einzurichten. In diesem Zusammenhang wäre dann eine Anbindung des Plangebietes durch den Citybus über die Nahariyastraße oder über die geplante Straße zwischen Herforder Straße und Straße am Bahnhof denkbar.

Vorhandene Trassen der Stadtbahn und des Ostwestfalentunnel

Unterhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Tunnelanlagen der Stadtbahn sowie der Ostwestfalentunnel. Bei der Ausführung der geplanten Hochbaumaßnahmen sind die Sicherheitsbedürfnisse der Tunnelanlagen zu beachten.
Ob Bebauung im Einflussbereich der o.g. Tunnel realisierbar ist, hängt u.a. unmittelbar von der statistischen Belastbarkeit der Tunnel ab. Durch Fachgutachten ist in diesem Fall nachzuweisen, dass die Grenze der statischen Belastbarkeit der Tunnel infolge der geplanten Bebauung nicht überschritten wird. Die entsprechenden Dienststellen der Stadt Bielefeld sind in diese Prozesse der Vorplanung einzubinden. Der Betrieb der unterirdischen Verkehrsanlagen darf auch bei der Umsetzung der Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Flächen der Deutschen Bahn

Die bislang noch im Eigentum der Deutschen Bahn befindlichen Flurstücke 667 und 669 werden in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes mit einbezogen und damit städtebaulich überplant. Diese werden derzeitig noch durch die Deutsche Bahn für Oberleitungsmasten genutzt und kurzfristig nicht überbaut. Langfristig sollen diese Flächen als Kerngebiet einer kerngebietstypischen Nutzung zugeführt werden. Dazu sind entsprechende Bauanträge im Zuge der Planumsetzung der Deutsche Bahn vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

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.
Innerhalb des Plangebietes soll zur Ergänzung der Elektrizitätsversorgung eine Trafostation errichtet werden. Der Standort wird im Bebauungsplan als Fläche für die Versorgung festgesetzt. Die Sicherung der Trassenführung der Zuleitungen wird im Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld festgesetzt.

Entwässerungssystem

Bislang befindet sich der Bereich nördlich der Kreuzung Herforder Straße / Brökerstraße innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Entwurf Schildesche / Gellershagen, Hauptsammler Nord“ die eine Trennkanalisation vorsieht und das Schmutzwasser in die Kläranlage „Brake“ zuleitet. Die Bebauung des nördlichen Plangebietes befindet sich hinsichtlich des Niederschlagswassers im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/71 mit drei Regenrückhaltebecken sowie dem Regenklärbecken Sudbrackstraße. Für die Einleitung in den Schloßhofbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL bis zum 31.12.2015.

Das südlich der Kreuzung Herforder Straße / Brökerstraße gelegene Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Überplanung Hauptentwässerungsgebiet Innenstadt“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage „Heepen“ zugeführt. Das Niederschlagswasser der Bebauung des südlichen Plangebietes entlang der Herforder und der Nahariyastraße wird in die Einleitungsstelle E 6/75 geleitet. Für die Einleitung über den RÜ Mühlenstraße in die Weser-Lutter besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Bezirksregierung Detmold bis zum 30.11.2018.

Insgesamt sind die umliegenden Kanalnetze ausreichend leistungsfähig und es soll wie bisher nördlich der Kreuzung Herforder Straße / Brökerstraße in das vorhandene Trennsystem und südlich dieser Kreuzung in das vorhandene Mischwassersystem entwässert werden. Der technische und wirtschaftliche Aufwand der betrieben werden müsste um dem § 55 WHG gerecht zu werden und eine Änderung der Mischwasserkanalisation vorzunehmen wäre unverhältnismäßig.

Die Neuverlegung öffentlicher Kanaltrassen innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Die zukünftige Bebauung soll über einzelne Hausanschlüsse direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
Sofern dennoch öffentliche Kanäle verlegt werden sollten ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – textlich festgesetzt (ohne zeichnerische Darstellung.

Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes ein privater Mischwasserkanal, der im Bereich der Straße Am Bahnhof sowie in der Herforder Straße an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist. Untersuchungen haben ergeben, dass der Kanal funktionslos ist.

Die Führung des vorhandenen Regenwasserkanals an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird die Sicherstellung der Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen empfohlen.

Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei einem weitergehenden Ausbau sollen innerhalb der Straßen und Gehwege ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Baumaßnahmen der unterschiedlichen Träger sind zu koordinieren.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Baugestalterische Festsetzungen

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist durch eine innerstädtische urbane Struktur bestimmt.
Auf der Fläche sind bis auf einige Bäume an der Nordspitze keine landschaftlich-natürlichen Elemente wie z.B. 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 den Stadtwerkekomplex - mit dem vorhandenen Hochhaus - eher von Solitärbauten geprägte Bereiche.

Auf der Brache des ehemaligen Droop und Rein-Geländes soll das zukünftig entstehende Gebäude einen städtebaulichen Akzent setzen, der als repräsentatives Aushängeschild – Stichwort „Schaufenster des Handwerkes“ - für die Handwerkskammer und die Stadt Bielefeld insgesamt in Richtung der angrenzenden, 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-prägenden 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 andererseits durch die kammartigen Gebäuderiegel im Gebietsinneren erzielte Abfolge von durchgrünten Innenhofbereichen erfolgen.
Nach außen soll eine geschlossene Wirkung erzielt werden. Dazu wird im Südlichen Bereich des Plangebietes die geschlossene Bauweise und im mittleren Bereich die abweichende Bauweise festgesetzt.

Entlang der Herforder Straße wird eine Baulinie festgesetzt von der Vor- und Rücksprünge um bis zu 1,5 m zulässig sind. Die gewünschte Raumkante kann im Bereich des Ostwestfalentunnels jedoch auch durch eine doppelte Baumreihe sowie durch eine Bebauung erst ab dem 2. Obergeschoss erzielt werden. Dies ist für den Fall, dass die Statik eine Überbauung des Ostwestfalentunnels nicht zulässt, erforderlich.

Durch das in der nördlichen Spitze des Plangebietes und damit annähernd im 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 dem 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.

Um die geplanten Gebäude in die Umgebung zu integrieren und ein städtebaulich attraktives Gesamtgefüge zu schaffen werden Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung des neuen Stadtraumes wie auch zu Materialien getroffen.

Demnach sind für die Hauptbaukörper Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit bis zu 5° Neigung zulässig um eine einheitliche Dachlandschaft zu entwickeln, die sich auch in den Bestand einfügt.
Auf bis zu 50% der Dachflächen - dort, wo es technisch und aufgrund der Nutzung möglich erscheint- ist eine Begrünung vorgesehen, die den Stadtraum optisch aufwerten und einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten soll.
Die Entwicklung von Dachgärten zum dauerhaften Aufenthalt ist aus immissionstechnischer Sicht nicht empfehlenswert, da Außenbereichsflächen nicht ausreichend gegen die vorhandene Lärmsituation geschützt werden können und gesunde Verhältnisse hier nicht gewährleistet werden könnten.
Für die Fassadengestaltung sind nur Putze, Naturstein, Glas sowie Metall als Materialien zu verwenden und als zulässig festgesetzt.
Der Ausschluss von farbiger Beleuchtung in Form von Lichtbändern soll ein harmonisches Einfügen in das Gesamtgefüge unterstützen.

Darüber hinaus wird empfohlen die Fassaden zu begrünen.

Werbeanlagen

Bedingt durch die festgesetzten Nutzungen, die überwiegend einen Bedarf an Außenwerbung mit sich bringen und zudem in den Erdgeschosszonen entlang der Herforder Straße Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zulässig und gewünscht sind, ist es notwendig, Festsetzungen zu Werbeanlagen zu treffen. Diese sollen sich hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abgestimmt werden.
Darüber hinaus werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen für die Bereiche entlang der Herforder Straße, entlang der Bahnstrecke sowie im Innenbereich des Plangebietes konkretisiert.

Aufgrund der differenzierten gestalterischen Bedeutung von Werbeanlagen bzw. deren Wahrnehmung im öffentlichen Raum werden für die unterschiedlichen Bereiche (Herforder Straße / Nahariyastraße; Innenbereich; Bereich zu den Bahnanlagen) gesonderte Festsetzungen zu Lage, Gestaltung und Größe der Werbeanlagen getroffen. Insbesondere entlang der Herforder Straße / Nahariyastraße werden die vorhandenen Festsetzungen des Umfeldes berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Ziele des Sanierungskonzeptes, der bereits vorhandenen hochwertigen Nutzung im Umfeld des Plangebietes bspw. durch den Campus Handwerk und das Neue Bahnhofsviertel sowie aufgrund der Zielsetzung der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Quartiers, ist Fremdwerbung im Plangebiet unzulässig. Es darf nur Werbung zugunsten der vor Ort ansässigen Unternehmen und Dienstleister erfolgen.

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 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich werden textliche Festsetzungen zur Begrünung der inneren Erschließung sowie zur Begrünung (im Verhältnis 4:1) und Ausführung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine) getroffen.

Die vorhandene private Grünfläche sowie die darauf vorhandenen Baumbestände im nördlichen Plangebiet werden ebenfalls über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich sollen auch hier neu anzupflanzende Bäume den Bestand ergänzen und die Eingrünung des Straßenraums entlang der Herforder Straße abschließen.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.
Im Umfeld hingegen befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude des nahegelegenen Bahnhofes, das gegenüber des Geltungsbereiches gelegene denkmalgeschützte Hotel (Am Bahnhof 3) sowie das Leinenmeisterhaus (Am Bahnhof 6).

4.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung
Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

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.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
Demnach kann die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

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.

Die Umweltbelange sind in der Begründung abzuhandeln.

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 entsprochen wie der Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB; der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	-
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Mit dem Bauleitplan sind keine umweltbezogenen / gesundheitsbezogenen Probleme, außer der Betrachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes verbunden.	-
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes 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. Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten bestimmt. Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen / -risiken verbunden.	-
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		-
2.3	die Risken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		-
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		-
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen	Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf beson-	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	dere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Nach dem jetzigen Kenntnisstand werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	
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.	-
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.	-

Artenschutz

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet liegen nicht vor. Eine spezielle Artenschutzprüfung ist aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht erforderlich.
Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Geltungsbereich – überwiegend befestigte und versiegelte Brachflächen- sind weder auf Natur und Landschaft negative Auswirkungen zu erwarten, noch sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG betroffen.

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. Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans liegt im Bereich des Altstandortes AS 152. Eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
Die Bodenbelastungen wurden bereits im Rahmen früherer Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren untersucht.[3] Danach sind Auffüllungen bis zu 6,70 m festgestellt worden, die vor allem aus Sanden und Schluffen bestehen, jedoch auch Beimengungen von Bauschutt, Schlacke und Glas aufweisen. Ausgewählte Bodenproben werden nach der LAGA 20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) im Bereich Z 1.2 eingestuft. Der überwiegende Teil ist jedoch unauffällig. Damit kommt das Gutachten aus dem Jahr 2000 zu dem Ergebnis, dass auf dem Grundstück keine Beeinträchtigungen und Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Nutzung (Wohnen/ Gewerbe) vorliegen.

Im Zuge der geplanten Nutzung ist jedoch ein entsprechendes Untersuchungskonzept, insbesondere zur abfallrechtlichen Beurteilung der Aushubböden, vorzulegen. Dieses ist in den anschließenden bauordnungsrechtlichen Verfahren zu regeln.

Stadtklima

Laut der Stadtklimaanalyse von 2007 bildet das Plangebiet wegen der innerstädtischen Lage, dem dicht bebauten Umfeld mit wenig Kaltluftproduktion und der Kleinräumigkeit ein gering klimaempfindliches Stadtklimatop innerhalb eines urbanen Wärmebelastungsgebietes. Durch das angrenzende Bahnanlagenklimatop ist die Belüftung bei Nordost- und Südwestwinden als günstig zu beurteilen.

Dieser Luftaustausch zum Bahngelände kann zugunsten der lärmabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung zurückgestellt werden. Sollten statische Belange gegen die Bebauung des OWD-Tunnelbereiches führen bleibt ein geminderter Luftaustausch erhalten.

---

[3] Bericht zu den Ergebnissen der Bauschadstoff- und Bodenuntersuchungen – Postareal Herforder Straße 77, 33602 Bielefeld; Umweltlabor ACB, Münster; März 2000

Bericht über orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Nahariyastraße 1 / Herforder Straße 77 in 33602 Bielefeld – Phase 2 im Projekt EXPRESS -; DEKRA Umwelt GmbH; Hannover; November 2006

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen –neue Baumanpflanzungen, Dachbegrünung etc.- können zu mikroklimatischen Begünstigungen und zu einer Reduzierung der klimatischen Auswirkungen durch die städtebauliche Nachverdichtung (zunehmende Überwärmung um mindestens 1 bis 2°C) beitragen.
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer klimatischen Schutzzone. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind durch die Wiedernutzung der Flächen nicht zu erwarten.

Energieeffizienz

Unter Berücksichtigung der Bebauungsabstände in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen der geplanten Gebäude werden durch die Planung grundsätzlich Verschattungswirkungen verursacht. Da sich der Schattenwurf größtenteils sowohl im nördlichen (Hochhaus) als auch südwestlichen Geltungsbereich (Parkhaus) auf das angrenzende Bahngelände beschränkt und zudem keine dauerhaften Wohnnutzungen (insbesondere im mittleren Geltungsbereich) betroffen sind, werden die auftretenden Verschattungswirkungen als vertretbar eingestuft. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Dachform begünstigen zudem die Energieeffizienz im Plangebiet.

Luftreinhaltung

Die Luftschadstoffsituation weist im Bereich der angrenzenden Straßen (Herforder Straße und Nahariyastraße) geringe bis erhöhte NO_2-Belastungen auf. In der allgemeinen Prognose bis 2025 sind aufgrund des Verkehrsmengenrückgangs lediglich geringe bis mittlere NO_2-Belastungen zu erwarten. Die zulässigen Grenzwerte lt. 39. BImSchV werden eingehalten. Trotz der verschlechterten Ausbreitungsbedingungen durch die geplante Straßenrandbebauung an der Herforder Straße und dem mit dem Bauvorhaben verbundenen zusätzlichen Verkehr werden keine kritischen Veränderungen der Schadstoffbelastungen erwartet.

Störfallschutz

Der Abstand zum Störfallbetrieb der Firma Stockmeier GmbH & Co KG beträgt über 500m, so dass hier ein angemessener Abstand zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen nach StörfallV gegeben ist. (Rechtsgrundlagen Art 12 EU 96/82/EG i.V.m. § 50 BImSchG und KAS-18).

Straßenverkehrs- und Schienenlärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie der Bahnlinie ein. Auch in Kerngebieten gilt es, die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Daher wurde zur Ermittlung der Immissionsauswirkungen der Verkehrswege im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.[4]

Dieses hat die Lärmpegel im Plangebiet untersucht und hinsichtlich der geplanten Nutzungen bewertet. Als Beurteilungsgrundlage wurden zum einen die allgemein anerkannten Orientierungswerte der Anlage 1 der DIN 18005 heran gezogen. Diese beurteilen Lärmpegel von 65 bzw. 55 dB(A) tags/nachts in Kerngebieten als zumutbare Geräuschpegel.
Zum anderen wird die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Hier betragen die Grenzwerte für Kerngebiete 64 bzw. 54 dB(A) tags/nachts. Werden diese Grenzwerte eingehalten so liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor und ein gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB ist noch gewährleistet.

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. So wurden an den Fassaden Richtung Herforder Straße Pegel von bis zu 74 bzw. 64 dB(A) tags/nachts und an den Fassaden zu den Gleisanlagen bis zu 70 bzw. 69 dB(A) tags/nachts mittels EDV-gestützter Schallausbreitungsberechnungen ermittelt. Diese Pegel nehmen zwar mit steigender Geschosshöhe ab, liegen dennoch auch in den oberen Geschossen über den Orientierungswerten der DIN 18005.
Innerhalb des Gebietes – abgeschirmt durch die geplante Randbebauung – können die Orientierungswerte für Kerngebiete eingehalten werden.
Dazu trägt auch bei, dass die zukünftige Bebauung sowohl zum Bahngelände wie auch zur Herforder Straße eine dem Umgebungsbereich angemessene Raumkante bilden soll. Daher wird im Bebauungsplan entlang dieser Verkehrsachsen eine Mindest- und Maximalgeschossigkeit, womit die geforderte Mindestgebäudehöhe von 12 m gewährleistet wird, festgesetzt.
Dennoch verbleibt auch in den Innenbereichen – sofern keine abschirmende Wirkung durch Randbebauung vorhanden ist eine partiell erhöhte Lärmbelastung mit Immissionspegeln oberhalb der Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für Mk gemäß DIN 18005.

Aufgrund der ermittelten Werte ist die Planfläche somit nicht ohne weiteres für Wohnnutzungen geeignet.
Aus Gründen der Nutzungsmischung und dem Ziel, einer Verödung der Innenstädte nach Geschäftsschluss entgegen zu wirken soll dennoch das Wohnen in untergeordnetem Umfang an dieser Stelle des Innenstadtbereiches ermöglichen werden.

Lösungsansätze bieten Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Schallschutzes. Damit können grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB (Pegel auf MK-Niveau gem. 16. BImSchV oder geringer) auch an denjenigen Fassadenseiten erreicht werden, die ohne technische Maßnahmen mit Pegeln jenseits der Kerngebietswerte belastet sind.

---

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

Um gesundes Wohnen und Arbeiten im Innenbereich der Gebäude zu ermöglichen, wird der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen wie schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie Lüftungsanlagen über eine entsprechende Regelung in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB gewährleitet.
Damit ist der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet verpflichtend und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und den Belangen des Wohnens wird hier Vorrang gegeben. Zusätzlich wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem –unterschiedlich stark- lärmvorbelasteten Bereich befindet.

Aktiver Schallschutz hingegen wird im Plangebiet nicht in Erwägung gezogen, weil dieser aufgrund der geplanten Gebäudehöhen keine ausreichende Lärmminderung erzielen könnte und zudem auch aus städtebaulichen sowie aus Gründen des Platzmangels nicht sinnvoll wäre.

Mit der Zulässigkeit von Wohnen im Kerngebiet in untergeordnetem Umfang am geplanten Standort soll das städtebauliche Ziel einer Nutzungsmischung erzielt werden, die neben den Gewerbenutzungen auch innerstädtisches Wohnen ermöglicht und unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der „Verödung“ vieler Innenstädte nach Geschäftsschluss entgegnet.

Anlagenbezogener Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine erheblich emittierenden Gewerbebetriebe, die an den schutzbedürftigen Nutzungen im Gebiet einen Konflikt auslösen könnten.
Auch die geplante Nutzung entfaltet keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber der umliegenden Bebauung im Kerngebiet.

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.

6. Erschließungsanlagen

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

7. Flächenbilanz
(Satzung)

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches) ca. 4,2 ha

Kerngebiet	*ca. 3,2 ha*
Öffentliche Verkehrsfläche	*ca. 1 ha*

8. Kostenschätzung

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

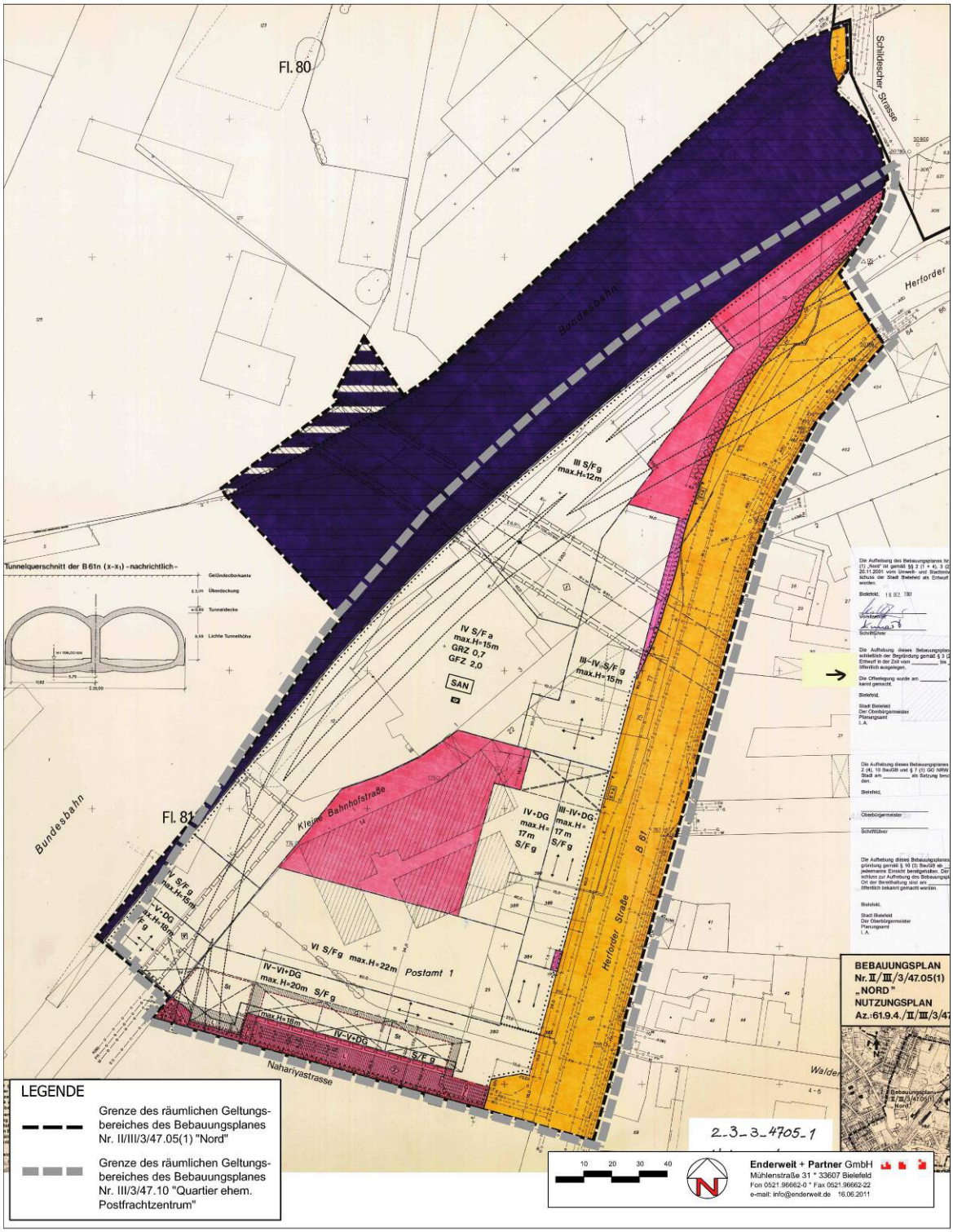
Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, 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:
Der Investor hat sich bereits verpflichtet die mit der Umsetzung bzw. Genehmigung konkreter Vorhaben anfallenden Kosten für den Umbau der Herforder Straße (neue Zu- und Ausfahrten, Abbiegespur, etc.) zu übernehmen. Ein entsprechender Mehrkostenvertrag mit der Stadt Bielefeld (Amt für Verkehr) und dem Investor bzw. Bauherren wird hierzu abgeschlossen.

9. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne

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, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.



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 Aufhebungsverfahren weiterhin erforderlich.

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

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.

Auch die Aufhebung der 175. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht mehr erforderlich, da der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung entsprechend angepasst wird.