A

Teil A Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus“ – Vorentwurf (Stand Juli 2014)

Teil A1 Übersichtsplan, Nutzungsplan, Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

Teil A2 Begründung / Allgemeine Ziele und Zwecke

Stadt Bielefeld

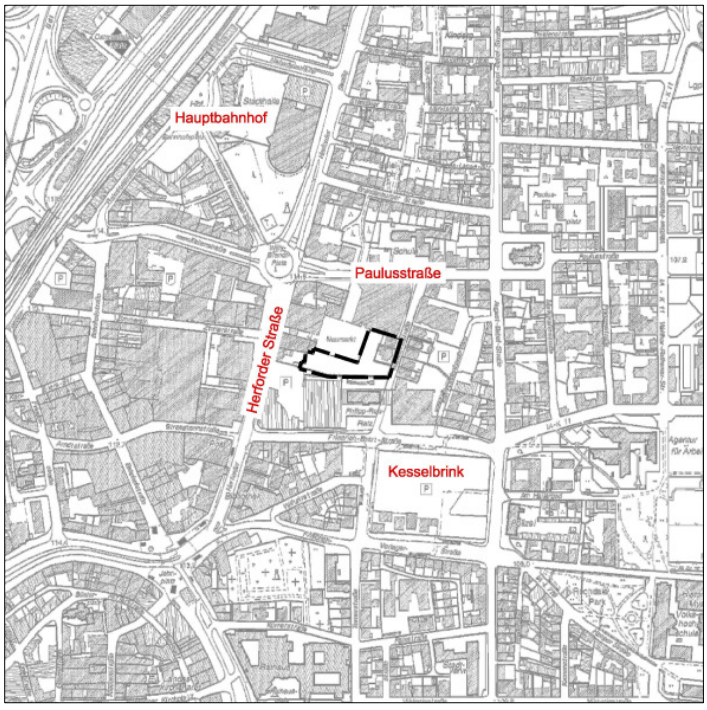
Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“

Teil A 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nutzungsplan -Vorentwurf-
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung u. Hinweise

(Stand Juli 2014)



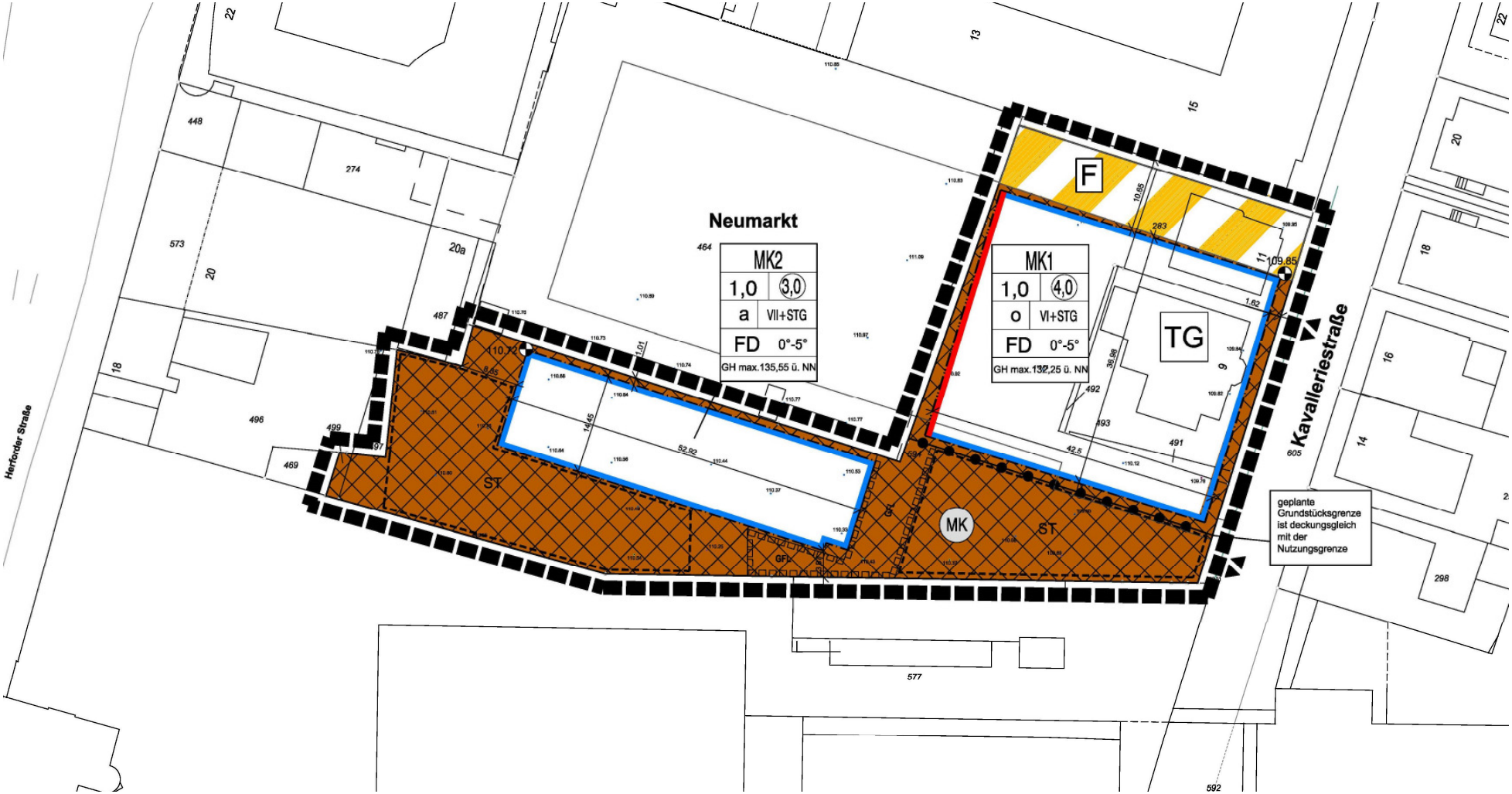
Bauamt 600.42

Enderweit+Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: info@enderweit.de

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel und Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“

- Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf



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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 289);

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).

Anmerkung

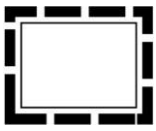
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

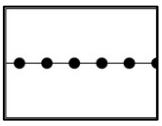
Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes
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

sowie Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III-3-67.01 „Hotel und Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 7 BauNVO)



<u>Kerngebiet (MK 1 und MK 2)</u>
gemäß § 7 BauNVO

In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III-3-67.01 „Hotel und Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ - verpflichtet.

<u>Kerngebiet MK 1</u>
Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften
Nr. 7 sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

<u>Kerngebiet MK 2</u>
Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften

Kerngebiet MK 1 und 2
In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 7 Abs. 2 BauNVO Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.

In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Überschreitung der zulässigen Geschossfläche
gemäß § 17 (2) BauNVO

Ausnahmen:

Im Kerngebiet MK 2 darf die Obergrenze von 3,0 aus städtebaulichen Gründen bis zu einer Höhe von 4,0 überschritten werden.

Werden notwendige Garagen unter der Geländefläche hergestellt, ist gemäß § 21 a (5) BauNVO zusätzlich zur festgesetzten Geschossfläche eine um die Grundflächen der Garagen erhöhte Geschossfläche zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

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

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH max.
z. B. 135,50 m ü.N.N.

2.4.1 Maximale Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf das zulässige Maß wie folgt nicht überschreiten:

MK 1 132,25 m ü.N.N.
MK 2 135,55m ü. N.N.

2.4.2 Gebäudehöhe (Definition)
Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände des obersten Vollgeschosses (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu verstehen.
Zurückgesetzte Absturzsicherungen sind bei der Bemessung der Außenwandhöhe nicht zu berücksichtigen.

STG

2.4.3 Staffelgeschoss
Im Plangebiet ist bei der Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe bis zu einer max. Höhe von:
MK 1 135,55 m ü.N.N.
MK 2 138,74 m ü. N.N.
zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe des Staffelgeschosses ist die Oberkannte der Attika / des Gesimses am Staffelgeschoss.

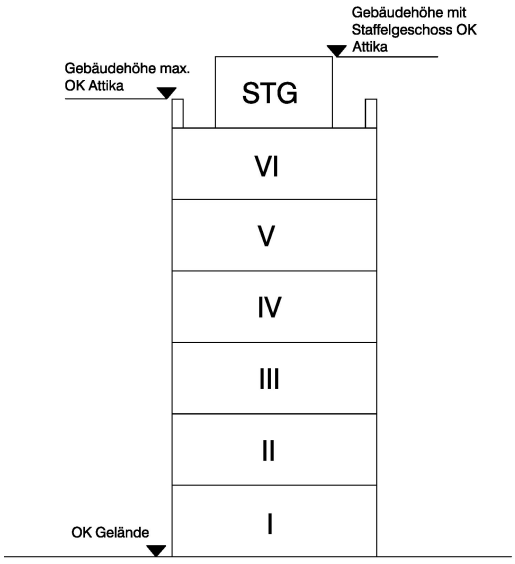


Abb. 3: Systemschnitt

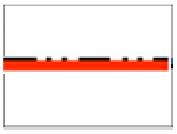
2.4.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen usw. bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der obersten Geschossdecke zulässig.

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

o 3.2 offene Bauweise

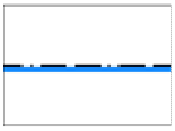
a 3.3 abweichende Bauweise

Im Kerngebiet MK2 sind abweichend von der offenen Bauweise größere Gebäudelängen als 50m zulässig.



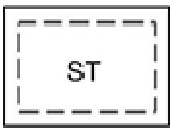
3.4 Baulinie
gemäß § 23 (2) BauNVO

Ein Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen 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

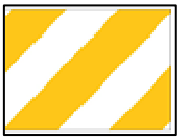


4.1 Stellplatzfläche
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der abgegrenzten Fläche zulässig.

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

TG Tiefgaragen
Im MK1 sind Tiefgaragen zulässig

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB



5.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsfläche

F

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich / Platz
Rad- und Anlieferverkehr sind zulässig



Ein / Ausfahrt

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Bielefeld
und der Allgemeinheit

Für eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Platz „Neumarkt“ zum Phillip-Reiss-Platzes / Kesselbrink ist in dem betreffend gekennzeichneten Bereich ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Bielefeld sicherzustellen

7. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Bundesimmissionsschutzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
gem. § 9 (1) 10 und 24 BauGB

Verkehrslärm
Der Bereich entlang der Kavalleriestraße ist durch den Verkehrslärm vorbelastet.

Passiver Schallschutz
Die Gebäude innerhalb des festgesetzten Kerngebietes MK 2 sind zur Kavalleriestraße durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster, Grundrissgestaltung) 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 schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren zur erbringen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Hinweis zu Regelungen im Durchführungsvertrag:
Zu den in den nachfolgenden Festsetzungen getroffenen Gestaltungsregeln können soweit erforderlich im Durchführungsvertrag Ergänzungen vereinbart werden.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Allgemein:
Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen bzw. Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern.

8.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

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

Die nicht für Randeinfassungen und technische Anlagen genutzten Teile der Dachflächen sind nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes extensiv zu begrünen.

8.1.3 Gestaltungsvorschriften für Fassaden
Für die Gestaltung der Fassaden sind als Materialien, Naturgestein (nicht hochpoliert), Beton und schwach strukturierte Putze, soweit sie keine glitzernden Zuschlagsstoffe haben, zulässig.
Unzulässig sind Holz glänzende, leuchtende Verkleidungen (z.B. Metallverkleidungen, Keramik, Kunststoff), Mauerwerkimitationen, farblich reflektierende Gläser sowie stark strukturierte Putze.

Die geschlossenen Gebäudeoberflächen sind in den Eigenfarben der Materialien zulässig, die sich in die nachstehenden aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnen

Farbreihe Gelb: RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein
RAL 1019 Graubeige

Farbreihe Grau: RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7044 Seidengrau,
RAL 7035 Lichtgrau bis RAL 7040 Fenstergrau,
RAL 7043 Verkehrsgrau, RAL 7026 Granitgrau,
RAL 7016 Anthrazitgrau

Farbreihe Weiß: RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß

Ausnahmen:
Als Ausnahme sind für die untergeordneten Teile der Fassaden sowie für das Sockelgeschoss auch andere Farben und Materialien zulässig.

Schaufenster sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln und haben sich dieser unterzuordnen. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktion in Form von Pfeilern und Wandscheiben im Erdgeschoss erkennbar sein und die Verbindung zu den Obergeschossen herstellen.

8.1.4 Vordächer

Vordächer an mehrgeschossigen Gebäuden sind im Bereich des Erdgeschosses als geneigte Schutzdächer mit einem Neigungswinkel von 25 – 55 Grad zulässig, wenn sie sich der Fassadengliederung unterordnen und ihr Vorsprung gegenüber der vorderen Hauptgebäudefläche - auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein – nicht mehr als 2,0 m beträgt. Zudem muss eine lichte Höhe - gemessen von der Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Fußgängerwege) bis Unterkante Vordach – mindestens 3,00 m, bei Einfahrten oder anderweitig befahrbaren Bereichen von mind. 4,50 m eingehalten werden.
Die Form der Vordächer ist auf die der Nachbargebäude abzustimmen.
Markisen sind unzulässig.
Andere Vordächer sind zulässig, wenn sie den Gesamtkontex der Architektur aufnehmen und diese unterstützen.

8.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NW einschließlich Warenautomaten sind zulässig bis zu einer flächenmäßigen Größe von insgesamt 5 % der Fassadenflächen eines Gebäudes, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion wie Herforder Straße, Paulusstraße, Kavalleriestraße, Friedrich-Ebert-Straße und dem Marktplatz für das Grundstück zugewandt sind.

Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhe die Geschossdecken über dem II. Vollgeschoss nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf die Gesamtfläche von 4,0 m² je Anlage flach auf den Fassadenflächen oder rechtwinklig zur Fassadenfläche als Ausleger nicht überschreiten. Die Ausladung darf nicht mehr als 1 m betragen und nicht in den lichten Raum des Straßenquerschnittes hineinragen. Die Unterkante des Auslegers muss mind. 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,5 m über der Fahrbahn liegen. Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten sind in das Gestaltungskonzept der Fassade zu integrieren.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssiganlanlagen sowie Prismenwender sind unzulässig.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise sind großflächige Werbeanlagen zulässig, soweit sie sich in die Architektur des Gebäudes integrieren.

8.3 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind an den öffentlichen Verkehrsflächen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

Sonstige Hinweise

1. Altlasten

Im Plangebiet liegen möglicherweise auch Teilflächen der Deponie 427 – Standort des ehemaligen „Bielefelder Gaswerkes“.
Zu den betreffenden Flächen ist 1991 eine Gefährdungsabschätzung inkl. Boden-, Bodenluft- und Eluatuntersuchungen durch das Ingenieurbüro Dr. Ing. Slomka & Harder – Umweltschutz GmbH erstellt worden, die die grundsätzliche Nutzungsverträglichkeit bestätigt.
Im Baugenehmigungsverfahren sind aber ggf. weitergehende Untersuchungen zur abfallrechtlichen Beurteilung der Aushubböden notwendig.

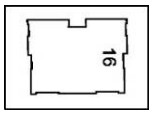
2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

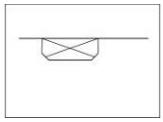
3 Kampfmittel

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.
Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

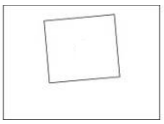
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



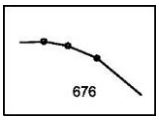
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



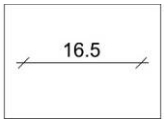
vorhandene Überdachung oder Balkon



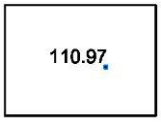
vorhandene Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 16,5 m



Vorhandene, eingemessene Geländehöhen



z.B.118,00m ü. N. N.

Höhenbezugspunkt vorhandenes Gelände über Normal Null