

# Stadt Bielefeld

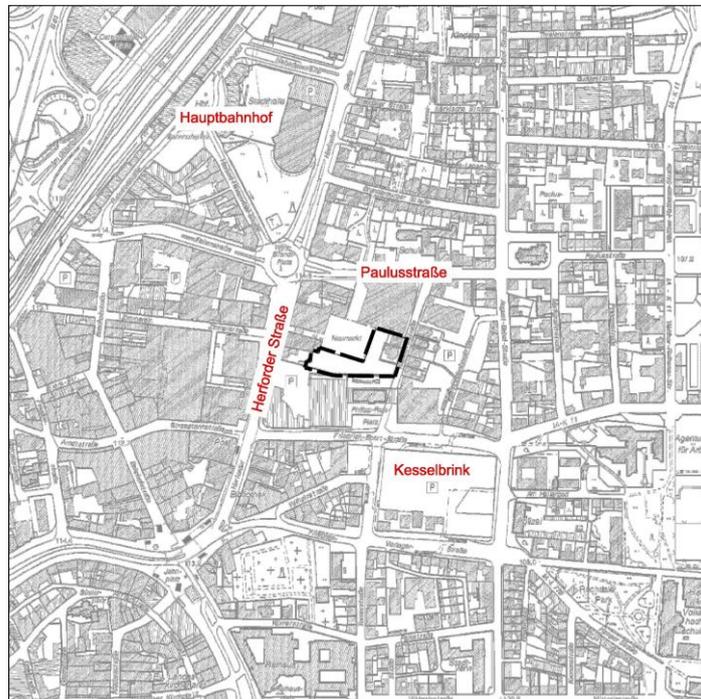
Stadtbezirk Mitte

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

### Teil A 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Vorentwurf-  
Begründung / Allgemeine Ziele und Zwecke

(Stand Juli 2014)



Bauamt 600.42

**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

E-Mail: [info@enderweit.de](mailto:info@enderweit.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines und Verfahren .....</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeines .....	3
1.2 Verfahren .....	4
<b>2. Örtliche Gegebenheiten des vorhabenbezogenen Planbereiches .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>13</b>
4.1 Projektbeschreibung.....	13
4.2 Belange der Wirtschaft, des Wohnens und des Städtebaus .....	14
4.3 Belange des Verkehrs .....	17
4.5 Belange von Freizeit, Erholung und Sport .....	20
4.6 Belange der Ver- und Entsorgung .....	20
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	21
4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	21
4.9 Belange des Umweltschutzes.....	22
4.10. Belange des Naturschutzes, Kompensationsmaßnahmen .....	24
4.11. Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung .....	24
<b>5. Bodenordnung.....</b>	<b>24</b>
<b>6. Flächenbilanz.....</b>	<b>24</b>
<b>7. Kostenschätzung .....</b>	<b>24</b>
<b>8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan .....</b>	<b>25</b>
<b>9 Regelungen im Durchführungsvertrag .....</b>	<b>25</b>

## **Begründung zum Vorentwurf**

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ (Flurstücke 283, 491, 492, 493 und 594, Flur 73, Gemarkung Bielefeld) -Stadtbezirk Mitte-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### **1. Allgemeines und Verfahren**

#### **1.1 Allgemeines**

##### Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll für den Neubau eines Büro-, Wohn- und Geschäftshaus sowie eines Hotels ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Geplant ist ein Vier-Sterne „Legere-Hotel“ mit 120 Zimmern und ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Wohn- und Geschäftshaus sind ebenerdig, zum Neumarkt hin orientiert ein Gastronomiebetrieb sowie Konferenz- und Tagungsräume, in den Obergeschossen Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen.

Das nunmehr vorliegende Nutzungs- und Baukonzept sieht mit dem Hotel und dem gemischt genutzten Gebäude (Büro, Wohnen, Gastronomie, Konferenz) eine MK-typische Nutzungsmischung vor, die grundsätzlich den städtebaulichen Zielen für den Bereich entspricht.

Städtebaulich und baugestalterisch ist die Schließung der offenen Platzkanten gewünscht.

Der Beirat für Stadtgestaltung und die Bezirksvertretung Mitte haben in ihren Sitzungen am 10.01.2014 und 16.01.2014 grundsätzlich die vom Projektträger vorgestellte Planung zur Errichtung eines Hotels sowie eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt begrüßt. In einer weiteren Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 03.04.2014 sowie in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wurde dem Beschluss zum Bau- und Nutzungskonzept „Neubau Hotel und Bürogebäude“ am Neumarkt zugestimmt.

Das Bau- und Erschließungskonzept für die geplanten Nutzungen weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ab.

Insbesondere für das geplante „Wohn- und Geschäftshaus“ an der Kavalleriestraße besteht – aufgrund der Reduzierung bzw. Veränderung der Platzfläche durch eine erweiterte Bebauung am Neumarkt – ein Planerfordernis, welches über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB bewältigt werden soll.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll neu aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte bauliche Nutzung zu schaffen, die den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht wird. Der Bereich des geplanten Hotelgebäudes soll in Hinblick auf die zukünftig geplante bauliche Gesamtentwicklung und die funktionalen Zusammenhänge zwischen den beiden Vorhaben mit einbezogen werden.

Ziel des Verfahrens ist es, für die geplante Bebauung möglichst kurzfristig Baurecht zu erlangen.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan als geeignetes Planungsinstrument

Da es sich hier um eine private Projektentwicklung und nicht um einen Angebotsplan handelt, soll zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der neuen Planung ein sogenannter „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan aufgestellt werden.

Hierbei besteht die Möglichkeit einer Bindung an das konkrete Projekt- bzw. den Projektträger.

Die Durchführung (zeitlich und inhaltlich) wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan findet dann Anwendung, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll.

Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmt werden muss, ist der eigentliche Bebauungsplan als die Grundlage für die spätere Baugenehmigung anzusehen. Alles, was dort nicht geregelt werden kann, findet seine vertragliche Vereinbarung schließlich im Durchführungsvertrag, welcher zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen wird. Diese zusätzlichen Vereinbarungen können beispielsweise den zeitlichen Ablauf des Vorhabens festlegen, die Gestaltung der Gebäude und des Umfeldes oder weitere Rahmenbedingungen zum Beispiel zu verkehrlichen Maßnahmen.

### Planungsziele

Das nunmehr vorliegende Nutzungs- und Baukonzept sieht mit dem Hotel und dem gemischt genutzten Gebäude (Büro, Wohnen, Gastronomie) eine MK-typische Nutzung vor, die grundsätzlich den städtebaulichen Zielen für den Bereich entspricht. Städtebaulich / baugestalterisch ist insbesondere die Schließung der offenen Platzkanten gewünscht. In Bezug auf die geplante Bauhöhe, die überbaubaren Flächen sowie auch die Erschließung für den Verkehr werden teilweise andere und weitergehende Lösungen als im Bebauungsplan festgesetzt, vorgesehen.

In dem seit dem 22.09.1994 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ist das Plangebiet teils als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ und „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Als eine den Platz begrenzende Bebauung sind Baufenster, die eine 5-6-geschossige Bebauung erlauben, festgesetzt.

## **1.2 Verfahren**

### Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Da sich das innerstädtische Grundstück in einem bebauten Bereich befindet und die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Dabei ist gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Im vorliegenden Fall ist von davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit Interesse an der Überplanung dieses wichtigen innerstädtischen Platzes hat, so dass die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen gegeben werden soll. Deshalb ist gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB im weiteren Verfahren ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB soll – vorbehaltlich der politischen Zustimmung der BV Mitte – zeitnah im Sep./Okt. 2014 erfolgen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

## **2. Örtliche Gegebenheiten des vorhabenbezogenen Planbereiches**

Der ca. 4.700 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ liegt westlich der Kavalleriestraße, nördlich der Friedrich-Ebert-Straße, östlich des Herforder Straße sowie südlich der Paulusstraße.

Der Bereich der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ wird überwiegend als städtischer Platz genutzt, wobei die ursprüngliche Absicht, den Wochenmarkt hier anzusiedeln, zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

Der Platz ist heute von allen Seiten für Fußgänger und Radfahrer zugänglich, teils über die öffentlichen Verkehrsflächen, teils durch Zugänge in den Gebäuden (Durchgang durch das Telekom Gebäude in Richtung Kesselbrink, Durchgang zur Herforder Straße und Anbindung an das Ostmannviertel).

Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan (auf der übernächsten Seite) zu entnehmen.

Direkt angrenzend an den vorhabenbezogenen Planbereich befindet sich im Norden das „Amerikahaus“ mit der städtischen Bibliothek inkl. Stadtarchiv als Hauptnutzung. In den Obergeschossen befinden sich auch Wohnungen.

Im Westen sind an den im B-Plan festgesetzten Raumkanten des Platzes ebenfalls mehrgeschossige Neubauten entstanden, die von gastronomischen und gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen ebenfalls von Wohnnutzungen geprägt sind.

Im Süden befindet sich direkt angrenzend das Telekom-Hochhaus mit seinen Nebengebäuden und einer Tiefgaragenzufahrt zur Telekom-Tiefgarage. Unterhalb des Platzes liegt eine weitere öffentliche Tiefgarage, die von der Herforder Straße aus angefahren wird.

Die Ostkante des Platzes wird von zwei kleineren Wohn- bzw. gemischt genutzten Gebäuden sowie Brachflächen bestimmt.

Das denkmalgeschützten Postgebäude „Postamt“ liegt auf der Ecke Herforder Straße / Friedrich-Ebert-Straße. Ein Brückengebäude über der Kavalleriestraße verbindet das „Telekom“-Hochhaus mit dem Parkhausgebäude (Anbindung Kantine, Stellplätze).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Umfeld des Plangebietes überwiegend eine typisch innerstädtische Bebauung und eine kerngebietstypische Nutzungsmischung und - wie nach den Planungszielen des rechtskräftigen Planes gewünscht - auch Wohnnutzungen aufweist. Zwei der vier raumbildenden Kanten sind noch nicht angemessen baulich gefasst.



Vogelperspektive von Osten

Abb. 4: Luftbild Vogelperspektive Ost („bing Karten“)



Abb. 5: Luftbild

Bestandsplan



Abb. 6: Bestandsplan

**Bestandsplan Legende/Zeichenerklärung zum Bestandsplan**

LEGENDE	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
<b>Hauptnutzung</b>	
	überwiegend Wohnen
	gemischte Nutzung Dienstleistungen / Büro / Wohnen / soziale Einrichtungen
	Wohnen ab 1. OG
	Büro und Dienstleistung
	Baudenkmal
	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig
	Dachform, z.B. Flachdach oder Satteldach
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fußgängerbereich
	Bushaltestelle
	private Stellplatzfläche
	öffentlicher Parkplatz
	Tiefgarage
	Treppenhäuser Tiefgarage
	Parkhaus
	Anlieferzone
	Fußgängerbereich
	Ein- und Ausfahrt
	Wegeverbindung über den Neumarkt
	private Hof- und Grundstücksfläche
	vorhandener Baum (nicht eingemessen)
	sonstige Begrünung
<b>Signaturen der Katastergrundlage</b>	
	Gebäude mit Hausnummer
	vorhandene Überdachung oder Balkon
	vorhandene Nebenanlage, Garage
	vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Bemaßung
	Geländehöhen ü. N.N.

**Abb.7: Legende zum Bestandsplan**

### 3. Planungsrechtliche Situation

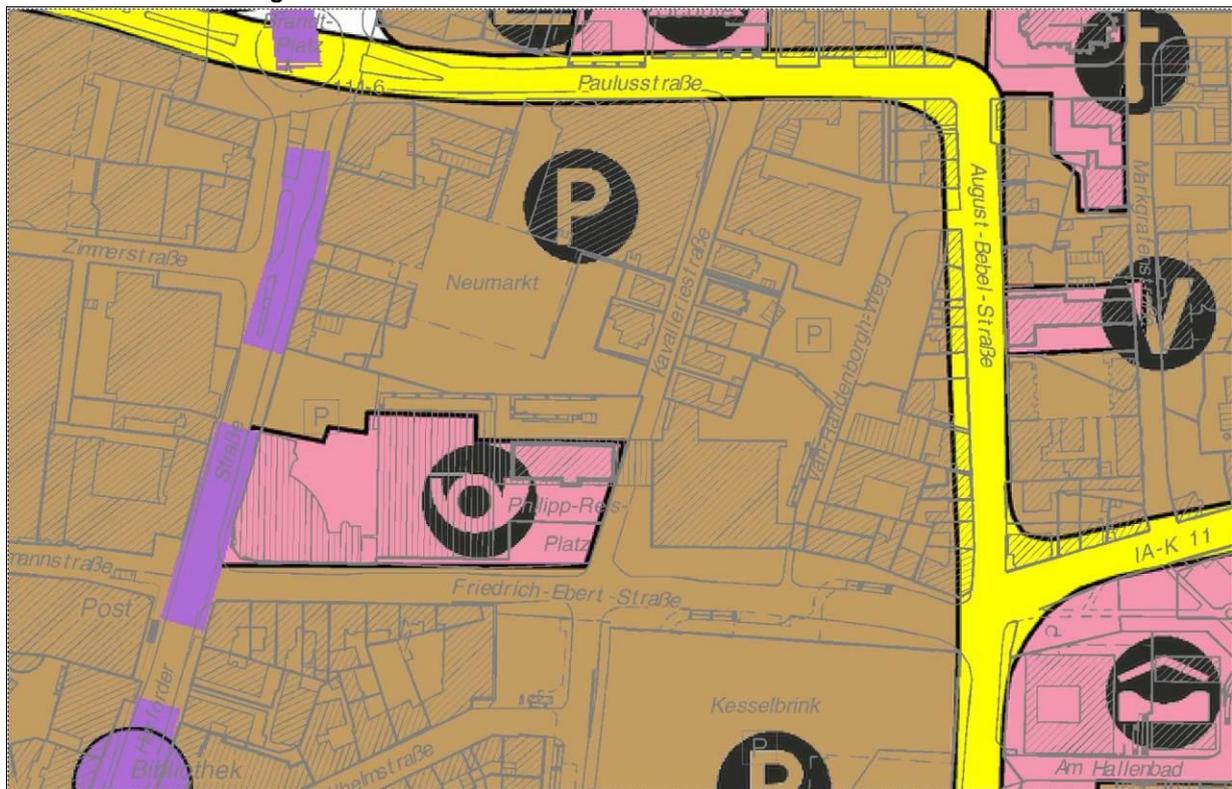
#### Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den zu betrachtenden Geltungsbereich der Neuaufstellung „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Für die im Änderungsbereich angestrebten Nutzungen ist wie bislang die Festsetzung eines Kerngebietes beabsichtigt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 8: FNP-Darstellung



#### Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Das räumliche Stadtentwicklungskonzept hat zum Ziel, die Entwicklung der Stadt Bielefeld öffentlich zu diskutieren. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ sieht das Konzept „zentrale Nutzungen“ vor.

Somit widerspricht die geplante Maßnahme nicht dem räumlichen Stadtentwicklungskonzept.

#### Stadtumbau-West (ISEK)

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

Der Planbereich ist Teil des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand/Stadtbezirk Mitte“. Für den Bereich Neumarkt wird festgehalten, dass dieser massive Schwächen aufweist. Gestalterisch wurde er bereits 1995 überarbeitet, jedoch wartet der Platz nach wie vor auf eine aktive Inanspruchnahme. Die Problematik des zeitweisen Leerstandes des „Amerika-Hauses“ wurde durch die Verlagerung der Stadtbibliothek gelöst und hierdurch bereits eine deutliche Aufwertung erreicht

Über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nun eine Möglichkeit eröffnet, mit der Neuansiedlung der geplanten Vorhaben den Neumarkt weiter qualitativ aufzuwerten. Diese Entwicklung entspricht damit den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

#### Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“, dass am 24.11.1992 förmlich festgelegt worden ist. Es ist in seiner Lage im Stadtgebiet als Cityergänzungsgebiet anzusehen. Jenseits der das Gebiet begrenzenden Straßen Paulusstraße/Kavalleriestraße befindet sich der Übergang zu den innerstädtischen Wohn- und Mischgebieten. Generelles Sanierungsziel ist die Neuordnung und Sanierung des Neumarktes mit seinem Umfeld. Auf Grundlage der Sanierungsziele wurde seinerzeit der Wettbewerb für den Neumarkt durchgeführt, der wiederum Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes war.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) für den Stadtbezirk Mitte (West)

Die Bielefelder Innenstadt mit dem Haupteinkaufsstraßen (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Zentrum Typ A) grenzt westlich an den Planbereich an.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt somit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

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

Aufgrund der Nähe zu den Haupteinkaufsstraßen ist die Notwendigkeit der Ansiedlung von großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Plangebiet ist trotz kerngebietstypischer Prägung des Umfeldes daher nicht gegeben. Hier kann eine funktionale Gliederung der Kerngebietsflächen dahingehend erfolgen, dass großflächiger Einzelhandel nicht als Nutzung festgesetzt wird.

#### Stadtumbau-West (INSEK)<sup>1</sup>

*(gebietsbezogene, städtebauliche Entwicklungskonzepte „nördlicher Innenstadtrand“)*

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

---

<sup>1</sup> Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand Bielefeld, September 2010

Der Planbereich ist Teil des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadttrand/Stadtbezirk Mitte“. Für den Bereich Neumarkt wird festgehalten, dass dieser massive Schwächen aufweist. Gestalterisch wurde er bereits 1995 überarbeitet, jedoch wartet der Platz auf eine aktive Inanspruchnahme. Die Problematik des zeitweisen Leerstandes des „Amerika-Hauses“ wurde durch die Verlagerung der Stadtbibliothek gelöst und hierdurch bereits eine deutliche Aufwertung erreicht

Mit der Neuansiedlung des geplanten Vorhabens wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Möglichkeit geschaffen den Neumarkt weiter qualitativ aufzuwerten. Diese Entwicklung entspricht damit den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Bisherige planungsrechtliche Situation / B-Plan Nr. III/3/67.00

In dem seit 25.04.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ist der angefragte Grundstücksbereich als Kerngebietsfläche (MK) sowie als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Marktplatz und Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Quartier zwischen der Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Paulusstraße und Kavalleriestraße neu zu gestalten und zu beleben. Auf Grundlage eines Wettbewerbs wurde der Bebauungsplan erarbeitet. (siehe hierzu auch Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. III-3-67.00 „Wochenmarktgelände“, Anlage 3.2)

Auf der Fläche sind Rad- und Anliegerverkehr auch für notwendige Anlieferungen der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zulässig. Zur Sicherung einer fußläufigen Verbindung zum „Kesselbrink“ ist südlich des Platzes, durch das Telekomgebäude ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Weiterhin sind auf dem „Marktplatz“ Baumanpflanzungen festgesetzt, die überwiegend realisiert wurden.

Entlang der Kavalleriestraße ist ein Baufenster in einer Tiefe von 23 m und südlich des „Marktplatzes“ am Neumarkt von 11,50 m bzw. 14,50 m ab dem 1. OG festgesetzt. Für beide Bereiche ist eine geschlossene Bebauung mit mind. V bis max. VI- Vollgeschossen und einer max. Gebäudehöhe von 20 m zulässig.

Unter dem „Marktplatz“ und der Stadtbibliothek ist eine 2 geschossige Tiefgarage festgesetzt. Die Zu- und Abfahrtbereiche befinden sich an der Herforder Straße und Kavalleriestraße.

Als Nutzungen sind Wohn- und Geschäftshäuser sowie eine Fläche für den Wochenmarkt vorgesehen, der auf dem Platz seinen neuen Standort finden sollte.

Bis auf die fehlenden Raumkanten zwischen den Gebäuden der Herforder Straße 14 und 18, dem zu überplanenden Bereich der Bestandsgebäude Kavalleriestraße 9 und 11 sowie der vorgesehenen Riegelbebauung südlich des Platzes, im Schatten des Telekomhochhauses, hat sich das Quartier bereits weitgehend entsprechend dem Bebauungsplan entwickelt.

#### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Hotels ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Grundsätzlich unterstützt das Projekt eine positive Entwicklung des Neumarktes und ist mit den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vereinbar. Das Bebauungs- und Erschließungskonzept für die geplanten Nutzungen weicht aber in einigen Punkten von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ab, so dass ein Planungserfordernis gegeben ist.

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beantragte Vorhaben bestehend aus einem Hotel und einem Wohn- und Geschäftshaus zu schaffen.

##### Städtebauliches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorentwurf)

Städtebauliches Ziel ist es an dieser Stelle, langfristig dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern. Durch die unmittelbare Lage zum Stadtzentrum sind auch zahlreiche öffentliche Einrichtungen, private Dienstleister, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe verfügbar.

Bezogen auf die Bielefelder Innenstadt stellt die Vorhabenfläche eine wichtige innerstädtische Entwicklungsfläche dar, die durch die Lage an den Hauptverkehrsachsen, eine besondere städtebauliche Funktion besitzt.

Das Plangebiet liegt zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und den angrenzenden innerstädtischen Wohnquartieren sowie weiteren öffentlichen Plätzen (Kesselbrink) und Nutzungen (Hauptbahnhof / Ravensberger Spinnerei).

Durch die geplante Bebauung werden die noch fehlenden Raumkanten ergänzt und das Planungsziel und städtebauliche Konzept des ursprünglichen Planes in veränderter, aber der Situation angemessener Form, zum Abschluss geführt. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die vorgesehene Nutzungsmischung aus Hotel, Gastronomie, Konferenzräumen, Büros und Wohnungen der innerstädtischen, kerngebietstypischen Struktur entspricht und nach Realisierung des Projektes zu einer deutlichen Belebung des Neumarktes führen wird.

#### **4.1 Projektbeschreibung**

Die hessische Fibona GmbH als Träger des Gesamtprojektes möchte am Neumarkt ein Hotel und ein Wohn- und Geschäftshaus zeitnah realisieren.

Geplant ist ein Vier-Sterne „Legere-Hotel“ mit 120 Zimmern und ein Wohn- und Bürokomplex mit insgesamt ca. 8.000m<sup>2</sup> Nutzfläche.

##### Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus soll nach Abriss der vorhandenen, aber nicht erhaltenswerten Gebäude Kavalleriestraße Nr. 9 und 11 an der Kavalleriestraße entstehen.

Ebenerdig, zum Neumarkt hin orientiert sind eine gastronomische Nutzung sowie Tagungs- und Konferenzräume geplant. Unterirdisch ist eine 2 geschossige Tiefgarage vorgesehen. Die Obergeschosse sind durch Büroflächen und Wohnungen genutzt.

Vorgesehen sind 2 Sockelgeschosse (42,5 m x 37,0 m) und darüber parallel zur Kavalleriestraße / zum Neumarkt liegend in zwei Gebäuderiegeln je 4 Vollgeschosse sowie je

ein zusätzliches Staffelgeschoss. Es entstehen also 6 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Die von den öffentlichen Flächen als Bezugshöhe wahrnehmbare Gebäudehöhe (Oberkante Attika am obersten Vollgeschosses) beträgt max. 22,40 m. Die Gesamtgebäudehöhe am oberen Abschluss des Staffelgeschosses liegt bei 25,70 m.

#### Erschließungskonzept Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshausgebäude erhält eine eigene Tiefgarage und soll unmittelbar über eine Zu- und Abfahrt von der Kavalleriestraße erschlossen werden

#### Hotel

Der Hotelneubau ist als Riegelgebäude mit den Maßen von ca. 14,0 m x 53,0 m und 7 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss (begehbare Technikgeschoss) geplant. Daraus ergibt sich eine aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbare Gebäudehöhe von max. 24,80 m (Oberkante Attika am obersten Vollgeschoss). Die Gesamtgebäudehöhe am oberen Abschluss des Technikgeschosses liegt bei 28,00 m.

#### Erschließungskonzept Hotel

Es ist vorgesehen, das Hotel mit seinem zum Neumarkt gelegenen Haupteingang von der Paulusstraße über den Neumarkt für mit dem PKW an- und abreisende Gäste anfahrbar zu machen. Dabei soll aber mittels Schrankenregelungen die Zufahrt auf den Neumarkt gesteuert werden, so dass anlieger- bzw. nutzerfremder Kfz-Verkehr vermieden wird.

Nach dem Entladen des Gepäcks und dem Einchecken soll dem Gast entweder ein Stellplatz hinter dem Hotel oberirdisch (20 Stück hinter dem Hotel sowie 10 südlich des Wohn- und Geschäftshauses) oder ein solcher in der Tiefgarage zugewiesen werden.

Für das Hotel wird bei An- und Abreise im Regelfall eine Anzahl von je 35 bis 45 PKW-Fahrten anfallen. Die Abreisezeiten sind zwischen 8:00 und 9:30 Uhr und die Anreisezeiten zwischen 16:00 und 19:00 Uhr.

## **4.2 Belange der Wirtschaft, des Wohnens und des Städtebaus**

Die kerngebietstypischen Nutzungen des direkten Umfeldes prägen den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, so dass auf der Fläche entsprechende Nutzungen entwickelt werden sollen, die in ein innerstädtisches Nutzungsspektrum passen.

Besonders geeignet ist die Hotelnutzung, für die die Fläche durch ihre Zentralität und Lage zu den verschiedenen Verkehrsträgern eine hohe Lagegunst aufweist. Konferenzräume und Gastronomie im Erdgeschoss sowie Büronutzungen ergänzen eine attraktive Nutzungsmischung für den Standort.

Das Umfeld des Plangebietes weist eine typisch innerstädtische Bebauung und Nutzungsmischung, die - wie nach den Planungszielen des rechtskräftigen Planes gewünscht - auch Wohnnutzungen aufweist. Deshalb ist auch zur weiteren Belebung des Platzes ausdrücklich Wohnnutzung in den Obergeschossen zulässig und gewünscht.

Im Bereich des Neumarktes stehen mit dem „Fußgängerbereich / Marktplatz“ die Aspekte einer öffentlichen Nutzung eines innerstädtischen Platzes im Mittelpunkt. Durch die neue vorhabenbezogene Planung wird der ehemals für die Wochenmarktnutzung vorgesehene Bereich zum Teil überplant. Die neue bauliche Nutzung betrifft die sonstige Hauptnutzung als öffentlicher Platz aber nur in einem geringen Umfang.

Zudem wird der Fußgängerbereich im Zuge der Realisierung neu gestaltet und gewinnt zusätzlich an Attraktivität. Die Bedeutung des Platzes als innerstädtischer „öffentlicher Raum“ mit hoher Aufenthaltsqualität soll sich auch positiv auf die zukünftige Nutzungs- und Sozialstruktur im Umfeld auswirken.

Aufgrund des Vorhabenbezuges und entsprechend der städtebaulichen Vorprägung im Quartier sowie der Nähe zu den zukünftig bedeutsamen innerstädtischen Plätzen „Kesselbrink“ und „Neumarkt“ wird eine Steuerung von Vergnügungsstätten städtebaulich für erforderlich gehalten.

#### 4.2.1 Art der Baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird aufgrund der geplanten Vorhaben ein Kerngebiet gemäß des § 7 BauNVO festgesetzt, das die jetzt geplanten Einzelnutzungen abdeckt:

##### Kerngebiet MK 1

- Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften
- Nr. 7 sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses,

##### Im Kerngebiet MK 2

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

Alle anderen gemäß § 7 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Mehrere allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aus den nachstehenden Gründen ohnehin an dem betreffenden Standort nicht erwünscht.

Im direkten Umfeld zur Innenstadt („Einkaufsquartier Bahnhofstraße“ westlich und der Altstadtbereich südwestlich) soll der Neumarkt nach der Aufwertung und Umgestaltung attraktive Verweilräume und Treffbereiche für die Bevölkerung bieten. Dem Neumarkt kommt dabei eine wichtige Funktion zwischen verschiedenen innerstädtischen Stadträumen und Quartieren zu. Insbesondere dient er als Bindeglied zwischen dem Kesselbrink und der Innenstadt, dem Bahnhofsviertel und dem Ostmannquartier.

Die Bedeutung des Platzes als innerstädtischer „öffentlicher Raum“ mit hoher Aufenthaltsqualität soll sich auch positiv auf die zukünftige Nutzungs- und Sozialstruktur im Umfeld auswirken.

Aufgrund dieser besonderen und durch verschiedene Maßnahmen angestrebten städtebaulichen Situation im Nahbereich des B-Plan-Änderungsbereiches sollen insbesondere die in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie artverwandte sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe wie Bordellbetriebe, Sexshops etc. im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

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

Der Katalog der in dem Bereich städtebaulich grundsätzlich als wünschenswert einzuordnenden Nutzungsarten gemäß § 7 (2) BauNVO werden in den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 unter Beachtung der im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB festgelegten Regelungen zur Zulässigkeit eingeschränkt auf die konkret vorhabenbezogenen Nutzungen.

Alle übrigen Nutzungen werden in den Festsetzungen wegen des Vorhabenzuges der Planung ausgeschlossen.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

##### Überbaubare Flächen und Bauweise

Die zukünftige Bebauung soll sowohl zur Kavalleriestraße, als auch zum Neumarkt hin eine angemessene Raumkante bilden, die zum Neumarkt mit einer Baulinie bestimmt ist.

Durch die Vergrößerung der Baufelder um ca. 4 m (Hotel) bzw. 19 m (Wohn- und Geschäftshaus) wird ein Teil der bislang als öffentlicher Platz festgesetzten Nutzung nunmehr überbaubar. Die Verkleinerung der Platzfläche ist vertretbar, da der Markt inzwischen einen anderen Standort gefunden hat.

Im gesamten Bereich des MK 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, in der sich das Wohn- und Geschäftshaus mit einer Länge von 42,5 m eingliedert.

Im MK 2 Bereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäudelänge des Hotelkomplexes mit 53 m den Grenzbereich der offenen Bauweise (50 m) überschreitet.

##### Gebäudehöhen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Für das Hotel sollen statt wie bislang im rechtskräftigen B-Plan 6 nunmehr 7 Vollgeschosse zulässig sein.

Die geplanten Gebäude überschreiten die im B-Plan festgesetzten Taufhöhen von 20,0m mit Höhen von 22,40m (Wohn- und Geschäftshaus) und 24,80m (Hotel), gemessen am Bezugspunkt Oberkante Attika am obersten Vollgeschoss.

Dazu kommt jeweils ein Staffelgeschoss, so dass sich eine Höhe an der Oberkante der Attika des Staffelgeschosses von 25,70m (Wohn- und Geschäftshaus) und 24,80m (Hotel) ergibt. Das Staffelgeschoss tritt aber in der Regel nicht optisch in Erscheinung. Die geplante Höhenentwicklung fügt sich aber in die Umgebung ein und ist deshalb vertretbar.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe soll als Gebäudehöhe wie folgt definiert werden:

Die Gebäudehöhe (GH) darf das zulässige Maß von 135,55 m ü.N.N (Hotel) bzw. 132,25 m ü.N.N (Wohn- und Geschäftshaus) nicht überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände des letzten 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 Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe zusätzlich ein Staffelgeschoss bis zu der hierfür festgesetzten Höhe zulässig, da dies in der Regel nicht zusätzlich optisch in Erscheinung tritt.

Innerhalb der festgelegten Höhen sind die geplanten Gebäude nach den vorliegenden Plänen zu realisieren.

Geschossflächenzahl

Im Kerngebiet gilt nach Baunutzungsverordnung eine maximale Geschossflächenzahl von 3,0. Eine Überschreitung ist aber zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen.

Bei den beiden Vorhaben und den geplanten Grundstücksflächen ergibt sich folgendes Bild hinsichtlich der vorläufigen Berechnung der Geschossflächenzahl.

Hotel:

Baugrundstück	2.519 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	5.326 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl	<b>2,11</b>

Wohn- und Geschäftshaus:

Baugrundstück	1.747 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	6.688 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl	<b>3,82</b>

Hinweis:

Die beiden Tiefgaragengeschosse im MK 1 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

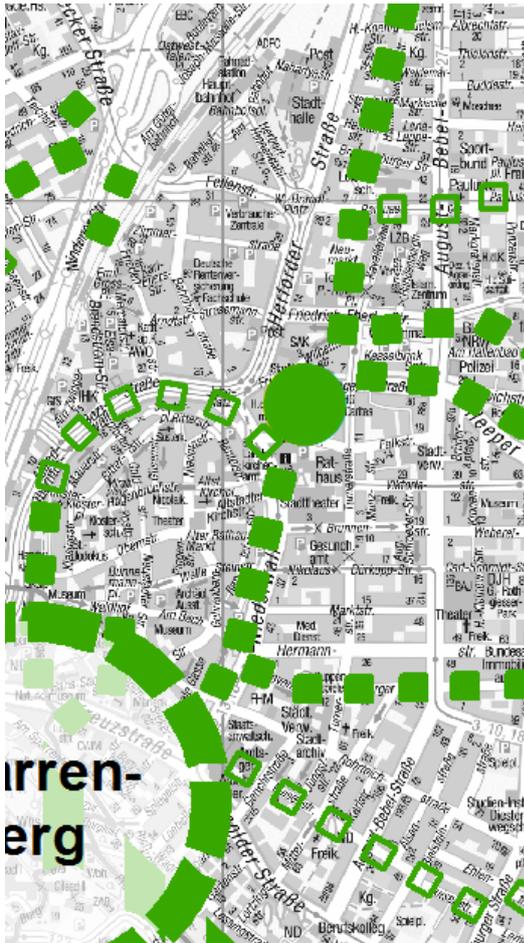
Über das Gesamtprojekt gesehen würde sich eine theoretische Geschossflächenzahl von **2,81** ergeben. Diese Zahl verdeutlicht, dass keine zu hohe städtebauliche Verdichtung erfolgt und somit keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich durch den angrenzenden Neumarkt groß dauerhaft gesicherte Freiflächen angrenzend an das Projektgebiet befinden, so dass auch im Kontext mit dem städtebaulichen Umfeld keine zu hohe Dichte entstehen kann.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 4,0 für das Wohn- und Geschäftshaus ist deshalb vertretbar.

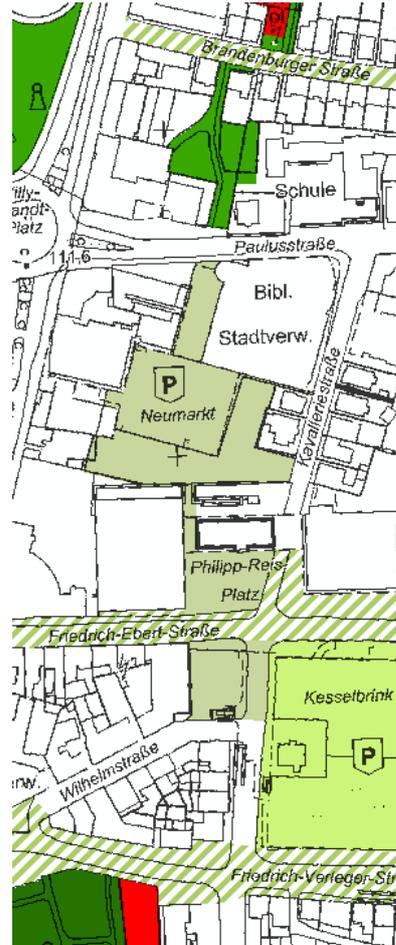
**4.3 Belange des Verkehrs**Fußgänger und Radfahrer

Grundsätzlich bleiben die planerisch gewünschten Querungsmöglichkeiten in alle Richtungen über die verkleinerte Platzfläche für den Fußgänger- und Radverkehr erhalten, werden aber im Detail teils anders geführt.

Im rechtskräftigen B-Plan war die Fortführung des in Richtung Phillip-Reis-Platz / Kesselbrink vorhandenen Durchganges im Telekom Gebäude (Breite 10m) durch den geplanten Bauriegel als Fußwegeverbindung in Richtung Neumarkt vorgesehen. Diese Wegeverbindung besitzt eine wichtige Funktion zur Verknüpfung der innerstädtischen Freiräume u.a. mit den Freiräumen des Ostmanturmviertels (siehe beigefügte Auszüge des Strukturkonzeptes und Nutzungskonzeptes Freiraumerholung).



Auszug: Strukturkonzept Freiraumerholung



Auszug: Nutzungskonzept Freiraumerholung

Dieser Bauriegel war nach dem Gestaltungplan als durchgängiger geschlossener Bauriegel entlang der südlichen Platzwand bis hin zur Kavalleriestraße vorgesehen, so dass keine weiteren Durchlässe für Fußgänger oder Radfahrer vorgesehen waren.

Neben diesem Durchgang im Gebäude waren zwei Verbindungen in einer Breite von 12 m südlich und etwa 15 m nördlich der geplanten Bebauung an der Kavalleriestraße als öffentliche Verkehrsfläche und Wegebeziehung vom Neumarkt zur Kavalleriestraße festgesetzt.

Beide Verbindungen werden in der neuen Planung aufrechterhalten, so dass die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr von Norden sowohl zur Kavalleriestraße wie auch zum Phillip-Reis-Platz gegeben bleibt.

Über ein Geh- und Fahrrecht (Radverkehr) wird für die südliche Verbindung gesichert, dass zwischen den geplanten neuen Baukörper ausreichender Platz verbleibt, um Fußgänger und Radverkehr zuzulassen. Sie soll durch Pflasterung / Markierung so gestaltet werden, dass diese für Passanten als geeignete Wegeverbindung gut erkennbar ist. Die nördliche Verbindung bleibt in einer Breite von 10,65 m Teil der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

Im Übrigen ist das Gesamtkarree von den bis auf die Kavalleriestraße gut ausgebauten Fuß- und Radwegen entlang der angrenzenden Straßen umgeben und somit gut in das Radverkehrsnetz eingebunden.

Sowohl am Hotel wie auch am Wohn- und Geschäftshaus werden Fahrradabstellplätze vorgesehen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes in geringer Entfernung zu mehreren Bushaltestellen sowie der zentralen, von allen Linien bedienten Stadtbahnhaltestelle Jahnplatz, besteht eine nahezu optimale Anbindung an das ÖPNV-Netz (Bus/Stadtbahn).

Der Bielefelder Hauptbahnhof ist ebenfalls über Bus und Stadtbahn sehr gut angebunden, aber auch noch in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m) gelegen.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Ruhender Verkehr

##### Erschließung „Hotel am Neumarkt“

Es ist vorgesehen das Hotel mit seinem zum Neumarkt gelegenen Haupteingang von der Paulusstraße über den Neumarkt für mit dem PKW an- und abreisende Gäste anfahrbar zu machen. Die unmittelbare Anfahrbarkeit des repräsentativ angelegten Haupteinganges / der „Hotelvorfahrt“ ist bei einem Hotel der 4-Sterne-Kategorie nicht verzichtbar. Dabei soll aber mittels Schrankenregelungen die Zufahrt auf den Neumarkt gesteuert werden, so dass anlieger- bzw. nutzerfremder Kfz-Verkehr vermieden wird.

Nach dem Entladen des Gepäcks und dem Einchecken soll dem Gast entweder ein Stellplatz hinter dem Hotel oberirdisch oder ein solcher in der Tiefgarage zugewiesen werden.

Für das Hotel wird von einer durchschnittlichen Belegung von 70 % ausgegangen, somit werden 84 Zimmern belegt. Erfahrungsgemäß reisen 40 % bis 50 % der Gäste mit dem eigenen PKW an, somit wird eine An- und Abreise im Regelfall von 35 bis 45 PKW anfallen. Alle anderen Gäste reisen per Bahn, per Taxi oder auch fußläufig an. Die Hotel Zu- und Abfahrt der Gäste erfolgt von der Paulusstraße über den Neumarkt. Die Abreisezeiten sind zwischen 8 und 9:30 Uhr und die Anreisezeiten zwischen 16 und 19 Uhr. Des Weiteren wird Taxibetrieb für an- und abreisende Gäste stattfinden.

Die 20 Parkplätze für Gäste hinter dem Hotel sowie weitere 10 an der Südseite des Wohn- und Geschäftshauses stehen gleichfalls mit den v.g. An- und Abreisezeiten in Verbindung. Des Weiteren wird eine geringe Anzahl dieser Parkplätze, max. 2 Stück von den Hotelmitarbeitern genutzt, die auch von der Kavalleriestraße ein- und ausfahren können. Auch die Hotelgäste sollen die Ein- und Ausfahrt von der Kavalleriestraße benutzen.

In den Bereichen südlich und östlich des Hotels werden Stellplatzflächen festgesetzt, um die verkehrliche Situation Parken / Wegeverbindung zu regeln.

Die Anlieferung mit 7,5 t LKW für das Hotel auf den rückwärtigen Flächen erfolgt für die Wäsche 1-2 Mal pro Woche und für Food and Beverage auch 1-2 Mal pro Woche.

##### Erschließungskonzept für den Neubau „Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“

Das Wohn- und Wohn- und Geschäftshausgebäude erhält eine eigene Tiefgarage und soll unmittelbar über eine Zu- und Abfahrt von der Kavalleriestraße erschlossen werden.

### Anlieferung Einzelhandel am Neumarkt

Die Anlieferung für das Hotel sowie die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (z. B. Aldi bzw. evtl. Folgenutzungen) soll über die Zufahrt von der Kavalleriestraße erfolgen. Für die Einzelhandelsnutzung wird für die Fahrbewegungen auch die Platzfläche in Anspruch genommen.

Die Anlieferung mit 40 t LKW für den Aldi Markt erfolgt 2- 3 Mal pro Woche.

Die entsprechenden Kurvenradien und Schleppkurven für die üblichen Sattelzüge wurden berücksichtigt. (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Lage- und Freiflächenplan)

Größere Nutzungskonflikte durch die geplante, aber eingeschränkte in Anspruchnahme des Platzes / Fußgängerbereiches durch die oben beschriebenen Verkehre sind nicht zu befürchten. Art und Umfang der Verkehre im rückwärtigen Bereich des Hotels lassen ebenfalls die hier gewünschte Führung des Fußweges zu. Durch visuelle Maßnahmen – Pflasterung, Materialwechsel der unterschiedlich genutzten Stellplatz- und Wegeflächen, Markierungen - kann ein eventuelles Konfliktpotential weiter mindern. Im Zuge der Detailplanung der Freiflächen sollte auch über Möglichkeiten der Begrünung (Pflanzinseln, Baumstandorte) als unterstützende Hinweise zur Wegeführung geprüft werden.

### **4.5 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**

Durch die Planungen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Teilschutz Erholung zu erwarten. Es wird zwar ein Teil des Platzes „Neumarkt“ als Baufeld umgewidmet, jedoch bleibt der größere Teil der Fläche als innerstädtischer Platz erhalten und kann durch Anwohner und Besucher bestimmungsgemäß als öffentlicher Raum genutzt werden.

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

### **4.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen, da keine wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen oder zusätzliche Ansprüche und Belastungen durch die Änderung der Planung erkennbar sind.

### Versorgung

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

### Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist bereits zu 100% versiegelt und befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptentwässerungsgebiet Innenstadt“. Daher sind die rechtlichen Vorgaben gem. § 55 WHG und § 51a LWG hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser erfüllt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit im Mischsystem. Damit wird das abgeleitete Mischwasser dem Regenüberlauf Mühlenstraße zugeführt, an dem im Regenwetterfall über die Einleitungsstelle E 6/75 ein Abschlag in die Weser-Lutter erfolgt.

Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle der Kläranlage zugeleitet.

Das vorhandene Mischwasser-Kanalnetz soll wie im bisherigen Plan vorgesehen auch zukünftig die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufnehmen.

Im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses ist die Umlegung eines Regenwasserkanales, der der Entwässerung des Neumarktes dient, notwendig. Er soll künftig in der öffentlichen Verkehrsfläche des Neumarktes zwischen Neubau und Stadtbücherei verlegt werden und an die Entwässerung in der Kavalleriestraße angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung soll aus dem vorhandenen Leitungsnetz gewährleistet werden.

#### **4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist bestimmt durch eine innerstädtische urbane Struktur. Der Platz „Neumarkt“ hat eine wichtige Funktion als Gelenk zwischen verschiedenen innerstädtischen Stadträumen (z.B. Kesselbrink) und Quartieren (z.B. „Ostmanturm-Viertel“). Auf der Fläche sind keine landschaftlich-natürlichen Elemente wie z.B. markante Einzelbäume, Gehölze o. ä. vorhanden. Rund um die Platzfläche sind teilweise Baumpflanzungen gemäß den Bebauungsplan-Festsetzungen vorgenommen worden, die überwiegend erhalten werden sollen.

Weiterhin soll für den Platz ein Gestaltungskonzept durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet werden, nach welchem die künftige Gestaltung des Neumarktes erfolgen soll.

Um eine gestalterische Eingliederung der zu errichtenden Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten, werden die gestalterischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Plan zu Grunde gelegt. Dabei werden die Dachform (Flachdach), die Materialien für die Gestaltung der Fassaden sowie die Farbauswahl festgesetzt.

#### Werbeanlagen

Bedingt durch die festgesetzten Nutzungen, die überwiegend einen Bedarf an Außenwerbung mit sich bringen, ist es notwendig, Festsetzungen für 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. Im Hinblick auf das Umfeld ist Fremdwerbung im vorhabenbezogenen Plangebiet unzulässig. Es darf nur Werbung zugunsten der vor Ort ansässigen Unternehmen und Dienstleister erfolgen.

Zu den in den Festsetzungen getroffenen Gestaltungsregeln können, soweit erforderlich, im Durchführungsvertrag Änderungen und Ergänzungen vereinbart werden.

#### **4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich mit dem alten Postamt sowie dem Eckgebäude am Willy-Brandt-Platz zwei eingetragene Denkmäler. Diese werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt.

#### **4.9 Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wegen der Innenbereichslage des Plangebietes nicht betroffen.

##### Umweltprüfung

Bei der Neuaufstellung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet stellt sich als bereits bebauter Plangebiet im Siedlungszusammenhang dar. Deshalb soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Ziffer 1 BauGB aufgestellt werden.

Eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG ist nicht erforderlich, da diese nur für den § 13a (1) Ziffer 2 gilt.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

##### Bodenschutz /Bodenbelastungen / Altlasten

Bei den vom vorhabenbezogenen B-Plan erfassten Flächen handelt es sich um ein „Trümmergrundstück“ aus dem 2. Weltkrieg, so dass Trümmerreste oder Fundamente usw. im Baugrund vorhanden sein könnten.

Das Baugrundstück wird im Altdeponieverzeichnis der Stadt Bielefeld mit der Nr. 427 (Standort des 1. Bielefelder Gaswerkes). Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde die Altlastensituation im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung für die Deponie 427 untersucht. Hierbei wurden leichte Verunreinigungen des Deponiegutes mit Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen und polycyclische aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die Verunreinigungen sind grundsätzlich mit den geplanten Nutzungen verträglich, allerdings muss Bodenaushub ggf. gesondert deponiert werden.

Eine Ergänzende Bodenuntersuchung<sup>2</sup> zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften wurde im Februar 2014 durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und die Bodenverhältnisse ausreichend sind.

##### Energieeffizienz / Verschattung

Durch die Änderung des Planungskonzeptes werden keine (solar-) energetischen Belange berührt. Für die Dachflächen des Gebäudes besteht grundsätzlich ein Potenzial zur Anwendung der aktiven Solarenergienutzung (vgl. OLKD, Solaratlas). Aufgrund der bestandsgeprägten Situation sind Verschattungswirkungen im Plangebiet absehbar. Insbesondere das Solarpotenzial des geplanten Hotelgebäudes wird durch das südlich angrenzende Telekom-Hochhaus deutlich vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bauabstände in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen der geplanten Gebäude werden durch die Planung grundsätzlich kaum zusätzliche Verschattungswirkungen verursacht, da bereits durch das vorhandene Telekom-Gebäude die größten Verschattungswirkungen ausgelöst werden. (s. hierzu das Luftbild auf S. 17) Somit bringt die neue vorhabenbezogene Planung keine wesentlichen Negativeffekte mit sich.

---

<sup>2</sup> Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften im Bereich des geplanten Bürogebäudes mit Tiefgarage am Neumarkt, Langenhagen, Februar 2014

### Stadtklima

Das Planvorhaben selbst löst keine stadtklimatische Benachteiligung der mikroklimatischen Situation aus. Das Vorhaben befindet sich in keiner klimatischen Schutzzone gem. der Karte „Klimatische Schutzzone“.

Der Planbereich bildet ein Stadtkern-Klimatop mit intensivem Wärmeinseleffekt während austauscharmer Wetterlagen und damit einhergehender extrem sommerlicher Wärmebelastung von 33 bis 36 °C zwischen Juni und September. Dies ist durch den hohen Versiegelungsgrad, den geringen Grünanteil sowie die kompakten mehrgeschossigen Baukörper im Umfeld und die eingeschränkte innerstädtische Belüftung zu begründen.

Die bioklimatischen Bedingungen sind daher insgesamt für Wohnen und Arbeitsstätten (z.B. Büros) ungünstig.

Durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf den hierfür geeigneten Teilen der geplanten Flachdächer kann eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation erreicht werden.

### Luftreinhaltung

Die Festlegung eines Kerngebietes ist aus lufthygienischer Sicht vertretbar. Unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrsentwicklung (lt. Verkehrsuntersuchung zum Wettbewerb Kesselbrink, Nov. 2009) ist ein Luftschadstoffproblem auszuschließen.

### Straßenverkehrslärm / Immissionsschutz

Die Büroflächen des Wohn- und Geschäftshauses sind überwiegend in den beiden Sockelgeschossen untergebracht, die Wohnungen in den Obergeschossen der aufstehenden Riegel mit der Hauptorientierung in Richtung Westen / Neumarkt, also zu der verkehrsabgewandten Seite.

Entlang der Kavalleriestraße ist von einer hohen Belastung durch Verkehrslärm auszugehen. Trotz der Lärmvorbelastung ist Wohnen als Teil des innerstädtischen Nutzungsmixes und zur Belebung des Platzes und seines Umfeldes ausdrücklich planerisch gewünscht. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen aber auch im Kerngebiet gewahrt sein.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen - Straßenrandbebauung mit einem mehrgeschossigen Gebäude zur Fassung des Straßenraumes - in diesem Bereich nicht möglich.

Daher sind an den zur Kavalleriestraße ausgerichteten Gebäudeseiten passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Grundrissanordnung und schalldämmende Bauteile erforderlich. Ein Nachweis, dass die für die jeweilige Nutzungsart maßgeblichen Innenschallpegel durch die Verwendung entsprechender Bauteile eingehalten werden, ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### An- und Abreise- sowie Lieferverkehr Hotel / vorhandene Einzelhandelsnutzungen im Westen des Neumarktes.

Die geplante Änderung fügt sich durch die Ausweisung als MK (Kerngebiet) in die planungsrechtlichen Ausweisungen der näheren Umgebung ein. Konflikte im Hinblick auf den immissionsrechtlichen Nachbarnschutz z. B. durch den weitgehend wie bislang abzuwickelnden Anlieferverkehr oder die geplante Zufahrtsmöglichkeit für Hotelgäste über den Neumarkt sind nicht offenkundig. Weder ist mit erheblichen Einwirkungen in den Planbereich noch mit Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu rechnen.

Für den An- und Abreise- sowie Anlieferverkehr wurde die Verkehrslärm Situation durch das Ingenieurbüro Santer – Bauphysik<sup>3</sup> analysiert und kommt zum Ergebnis, dass der zulässige Immissionsrichtwert für Kerngebiete gem. TA-Lärm (60 dB(A)) mit 53 dB(A) unterschritten wird.

Die Umweltbelange in Bezug auf den Immissionsschutz sind nicht erkennbar betroffen.

#### **4.10. Belange des Naturschutzes, Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in diesen Fällen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes, als erfolgt oder zulässig.

Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Für das Gebiet besteht außerdem ein rechtskräftiger Bebauungsplan, nach dem die Flächen in ähnlichem Umfang bereits baulich genutzt werden können.

#### **4.11. Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung**

Das Plangebiet und sein Umfeld sind mit dem innerstädtischen Platz, mehreren Wohn- und Geschäftshäusern und einer darunter liegenden Tiefgarage nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Vegetation ist kaum vorhanden. Auf Grund der vorhandenen Strukturen bieten weder die Gebäude noch die Platzfläche des „Neumarktes“ Vögeln oder sonstigen besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten einen adäquaten Lebensraum.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind daher von der Planung nicht erkennbar betroffen.

Ein Artenschutzgutachten ist in diesem Fall nicht erforderlich, sofern sich im weiteren Verfahren keine anderen Hinweise ergeben.

### **5. Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

### **6. Flächenbilanz**

<u>Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches)</u>	ca. 0,47 ha
--	-------------

Kerngebiet (Davon entfallen auf das MK 1 rund 1750 m <sup>2</sup> und auf das MK 2 rund 2.550 m <sup>2</sup> )	ca. 0,43 ha
---	-------------

<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b> Platz / Fußgängerbereich	ca. 0,04 ha
---	-------------

### **7. Kostenschätzung**

Der Stadt Bielefeld entstehen nach heutigem Kenntnisstand durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten, da ausschließlich private Grundstücksflächen von der Bauleitplanung betroffen sind.

<sup>3</sup> Stellungnahme zum Projekt Neumarkt Ingenieurbüro Santer – Bauphysik, 16.07.2014, Duisburg

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger 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.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB soll im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

## **8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ersetzen.

## **9 Regelungen im Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag können ergänzende Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen, Bauzeiten sowie evtl. zu gestalterischen Anforderungen und notwendigen verkehrlichen Maßnahmen getroffen werden.

Bielefeld, im Juli 2014