

Bebauungsplan

Nr. II/3/47.07

„Neues Bahnhofsviertel“

Gebiet zwischen Ostwestfalendamm und dem Gelände der Deutschen Bahn AG hinter dem Hauptbahnhof

Mitte

Satzung

Text

und

Gestaltungssatzung für das Neue Bahnhofsviertel

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414);

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

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);

§ 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 16.12.2003 (GV. NRW S. 766);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.2004 (GV. NRW. S. 96).

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.

Zu widerhandlungen 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, Zeichenerklärungen und Hinweise

1. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9(7) BauGB

Hinweis:

Die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. II/3/47.02 und Nr. II/3/47.04 werden insoweit ersetzt als sie durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. II/3/47.07 überlagert werden.

2. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9(1)1 BauNVO

Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO



Zweckbestimmung:

Einrichtungen für Freizeit und Dienstleistungen

Zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter § 11(3) BauNVO genannten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Kinos,
- Diskotheken,
- Bowling-, Kegelbahnen,
- Spielhallen ohne Geldspielgeräte,
- Spielhallen mit Geldspielgeräten auf einer Fläche bis max. 300 m²,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Wohnungen in den obersten Geschossen,
- Kfz-Stellplätze im Untergeschoß

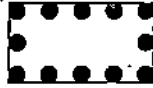


Zweckbestimmung:

Geschäfts- und Parkhaus

Zulässig sind

- Kfz-Stellplätze
- nur im Erdgeschoß
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter § 11(3) BauNVO genannten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Spielhallen ohne Geldspielgeräte,
- Spielhallen mit Geldspielgeräten auf einer Fläche von max. 300 m²



Fläche für den Gemeinbedarf
gem. § 9(1)5 BauGB

Zweckbestimmung:

Freizeit- und Erholungsbad

Zulässig sind

- Anlagen und Einrichtungen eines Bades für Freizeit, Erholung und schulische Zwecke,
- Büros und Verwaltungseinrichtungen in funktionalem Zusammenhang mit den o.a. Nutzungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

3. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9(1)1 BauGB

GRZ = 1,0

zulässige Grundflächenzahl

H min = 14,0

Mindesthöhe baulicher Anlagen

H max = 18,0

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

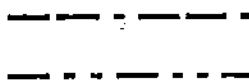
- Oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Attika) bei Gebäuden mit Flachdach,
- Schnittpunkt der Außenwandfläche mit dem Boulevard,

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9(1)2 BauGB

g

geschlossene Bauweise gem. § 22 BauGB



Baugrenze gem. § 23(3) BauNVO

Baulinie gem. § 23(2) BauNVO

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen vor oder auf 5,0 m Länge ausnahmsweise zulässig, wenn

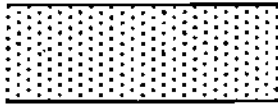
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird,
- die Belange des Verkehrs nicht entgegenstehen und
- die Vor- und Rücksprünge untereinander einen Abstand von 10,0 m nicht unterschreiten.

Hinweis:

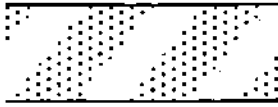
Fällt die Baulinie oder Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baulinie bzw. Baugrenze eingetragen.

5. Verkehrsflächen

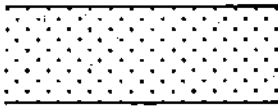
gem. § 9(1)11 BauGB



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung für Fußgänger, Radfahrer und Anlieferung



Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Strassenbegleitgrün



Strassenbegrenzungslinie

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gem. § 9(1)21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen



Mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche

7. Gestaltung baulicher Anlagen**F**

Flachdach mit 0-5° Neigung

Hinweis:

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden einschließlich Vordächer und Markisen sowie der Werbeanlagen ist die "Gestaltungssatzung für das Neue Bahnhofsviertel" zu beachten!

8. Sonstige Darstellungen und Hinweise**SAN**

Sanierungsgebiet gem. § 136 BauGB

Amt, Datum, Telefon

610 Planungsamt, 13.01.03, 3239

Drucksachen-Nr.

6473

Wahlperiode 1999 - 2004

B e s c h l u s s v o r l a g e
1 . N a c h t r a g s v o r l a g e
ersetzt die Vorlage Drucks.-Nr. 6473

Gremium	Sitzung am	öff.	nichtöff.
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	21.01.03	X	
Rat der Stadt	30.01.03	X	

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Sanierungsgebiet "Hauptbahnhof/nördliche Innenstadt"
hier: **Gestaltungssatzung für das Neue Bahnhofsviertel**
- Stadtbezirk Mitte -
Satzungsbeschluss

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Mitte 11.04.02, Drucks.-Nr. 5030
UStA 23.04.02, Rat der Stadt 25.04.02, Drucks.-Nr. 5030N
BV Mitte 09.01.03, Drucks.Nr. 6473

Beschlussvorschlag:

Die Gestaltungssatzung für das Neue Bahnhofsviertel wird beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordneter

* Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist,
bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen

Begründung:

Der Entwurf der Gestaltungssatzung hat nach Abstimmung mit den betroffenen Investoren im Beirat für Stadtgestaltung sowie in der Bezirksvertretung Mitte und dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vorgelegen. In der Bürgerversammlung am 20.06.2002 sind keine Anregungen vorgetragen worden.

Im Zuge der Beratung der Satzung wurde in der BV Mitte beschlossen, dass die unter § 5 „Gestaltung der Werbeanlagen“ für die Josef-Massolle-Straße (Bereich B) aufgeführte Begrenzung auf max. 30 % der jeweiligen Fassadenfläche für die Fassade des Parkhauses nicht gelten solle. Der Satzungstext war daher entsprechend zu ändern und liegt nun als Nachtragsvorlage zur Beschlussfassung vor.

Begründung zur Gestaltungssatzung für das Neue Bahnhofsviertel:

Das Stadtbild ist das Ergebnis der Abwägung unterschiedlicher öffentlicher und privater Ansprüche an die Gestaltung baulicher Anlagen und ihres Umfeldes. Insbesondere für publikumsintensive Bereiche wie das Neue Bahnhofsviertel, die verstärkt durch die Öffentlichkeit wahrgenommen werden, ist die Vorgabe gewisser gestalterischer Ordnungsprinzipien im Interesse eines harmonischen städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes erforderlich.

Daher wird für diesen Bereich eine selbstständige Gestaltungssatzung auf der Grundlage des § 86 BauO NRW erlassen. Sie legt für die Errichtung, Änderung sowie Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne des § 63 BauO NRW und für Werbeanlagen im Sinne von § 13 BauO NRW einerseits einen einheitlichen Gestaltungsrahmen fest, auf der anderen Seite aber lässt sie auch entsprechend der Zweckbestimmung des Gebietes als Sondergebiet für Freizeit und Dienstleistungen ausreichend Spielraum für differenzierte Lösungen offen.

Über die Neubauten im Neuen Bahnhofsviertel wurde im Rahmen von städtebaulichen Wettbewerben entschieden und dabei die notwendigen gestalterischen Belange der Darstellung als homogenes Quartier berücksichtigt. Anders als bei diesen beständigen Elementen äußerer Gestaltung unterliegen insbesondere Werbeanlagen ständiger Veränderung. Daher sind die Festsetzungen der Satzung wesentlich auf die Gestaltung von Werbeanlagen gerichtet.

Um die Josef-Massolle-Straße als einheitlichen Straßenraum darzustellen, umfasst der räumliche Geltungsbereich der Satzung auch einen Streifen des Geländes der Deutschen Bahn.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld,

Gestaltungssatzung für das Neue Bahnhofsviertel

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 Satz 2 Buchst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW S. 245) und des § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV. NRW S. 160), hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 30.01.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet zwischen Ostwestfalendamm und dem Regionalgleis der Deutschen Bahn AG. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

§ 2

Inhaltlicher Geltungsbereich

Die Satzung ist anzuwenden bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 63 BauO NRW und von Werbeanlagen im Sinne von § 13 BauO NRW. Sie legt einen Gestaltungsrahmen fest:

1. für die gesamten Gebäudefassaden einschließlich Vordächer und Markisen sowie
2. für Werbeanlagen wie Lichtwerbungen, Beschriftungen, Bemalungen, Schilder, Firmen- und Markenzeichen sowie Fahnenwerbung an Fassaden und im öffentlichen Raum.

§ 3

Fassaden

1. Für die Fassaden am „Boulevard“ und an der Josef-Massolle-Straße ist für jedes Gebäude durch Aufnahme der wesentlichen Ordnungselemente der Fassade (Konstruktionsachsen und Symmetrieachsen) ein gestalterischer Zusammenhang zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen herzustellen.
2. Als Material für die Fassaden im gesamten Geltungsbereich sind nur mineralische Baustoffe, Glas und Metall zulässig.
Im Bereich des Boulevards sind in untergeordnetem Umfang auch andere Baustoffe zulässig.

§ 4

Vordächer und Markisen

1. Vordächer dürfen max. 2,00 m auskragen und müssen eine lichte Höhe von min. 3,00 m über dem Gehsteig bzw. 4,50 m über befahrbaren Flächen (Fahrbahn, Zu- und Abfahrten, Stellplätze) freihalten.
2. Markisen sind als nicht feststehende Rollen- oder Faltmarkisen zulässig.

§ 5

Gestaltung der Werbeanlagen

1. Für Fassaden zum Ostwestfalendamm (Bereich A) gilt:
 - Die Gesamtgröße der Werbeanlagen eines Gebäudes darf einen Anteil von 20 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
 - Die Höhe von Werbeanlagen für Schriftzüge mit Ausnahme einzelner Logos darf die jeweilige Brüstungshöhe nicht überschreiten.
 - Auf Fassaden ohne Brüstungen sind großflächige Werbeanlagen über mehrere Geschosse zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen die Gebäudeoberkante um max. 5 m überragen.
 - Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.
 - Ausleger sowie freistehende Werbeanlagen und sog. "Sky-Beamer" sind unzulässig.
2. Für Fassaden zur Josef-Massolle-Straße (Bereich B) gilt:
 - Die Gesamtgröße der Werbeanlagen eines Gebäudes darf in der Regel einen Anteil von 30 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Diese Regel gilt nicht für das Parkhaus.
 - Die Höhe von Werbeanlagen für Schriftzüge mit Ausnahme einzelner Logos darf die jeweilige Brüstungshöhe (Gitterroste) nicht überschreiten.
 - Werbetexte sollen keinen vertikalen Bezug haben, also nicht vertikal bündig übereinander angebracht werden.
 - Werbeanlagen müssen an den Gebäudeecken 2 Säulenraster frei halten.
 - Leuchtkästen sollen gleiche Bauart und Bautiefe haben.
 - Ausleger sind unzulässig mit Ausnahme von Hinweisen auf die Parkhauszufahrt.

Freistehende Werbeanlagen und sog. Sky-Beamer sind im Bereich der Josef-Massolle-Straße unzulässig.

3. Für Fassaden innerhalb des Quartiers (Bereich C) gilt:
 - Die Gesamtgröße der Werbeanlagen eines Gebäudes darf in der Regel einen Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
 - Ausleger müssen mindestens 3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche frei halten und dürfen nicht mehr als 1,50 m von der Fassade auskragen.
 - Werbeanlagen dürfen die Gebäudeoberkante um maximal 5 m überragen.
 - Die Länge von Werbeanlagen soll das Achsmaß der Fassaden (Säulenraster) aufgreifen, dabei ist an den Gebäudeecken 1 Säulenraster frei zu halten.
 - Für das festgesetzte Park- und Geschäftshaus gilt darüber hinaus:

-Werbeanlagen sind nur zulässig

- an der Längsseite an der Brüstung des 4. Obergeschosses in der Höhe der Gitterroste
- unterhalb des Dachüberstandes des vorgezogenen Erdgeschosses
- auf der Attika des vorgezogenen Erdgeschosses als freistehendes Logo
- an den Giebelseiten in Brüstungshöhe sowie großflächige Werbeanlagen über mehrere Geschosshöhen. Die einzelnen Schriftzüge sollen dabei gleich lang sein und vertikal übereinander liegen.

- Sog. "Sky-Beamer" sind nicht zulässig.

§ 6

Bußgeldvorschriften

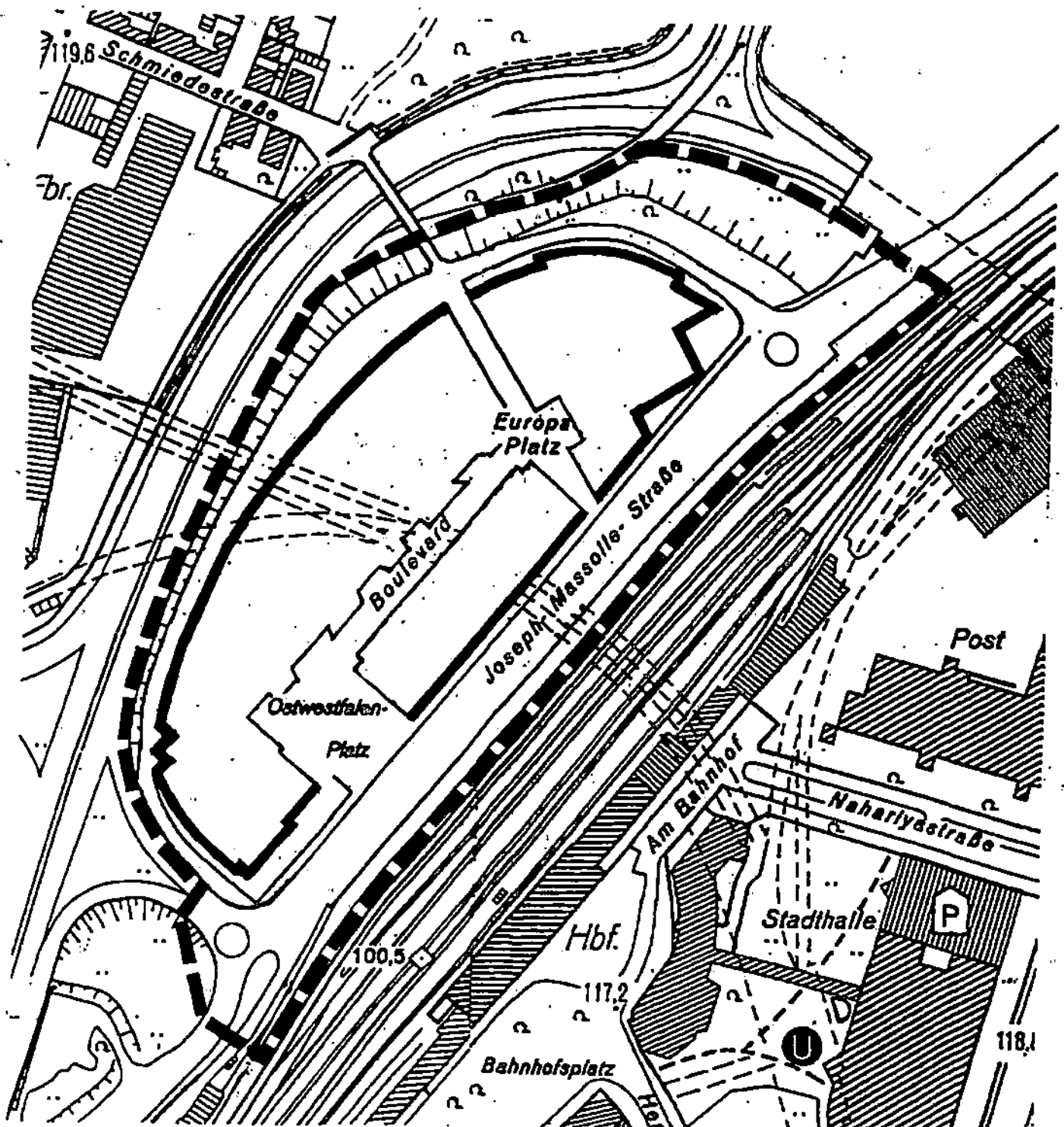
Zu widerhandlungen gegen die vorstehenden Bestimmungen sind gemäß § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW Ordnungswidrigkeiten, die gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden können.

§ 7

Inkrafttreten

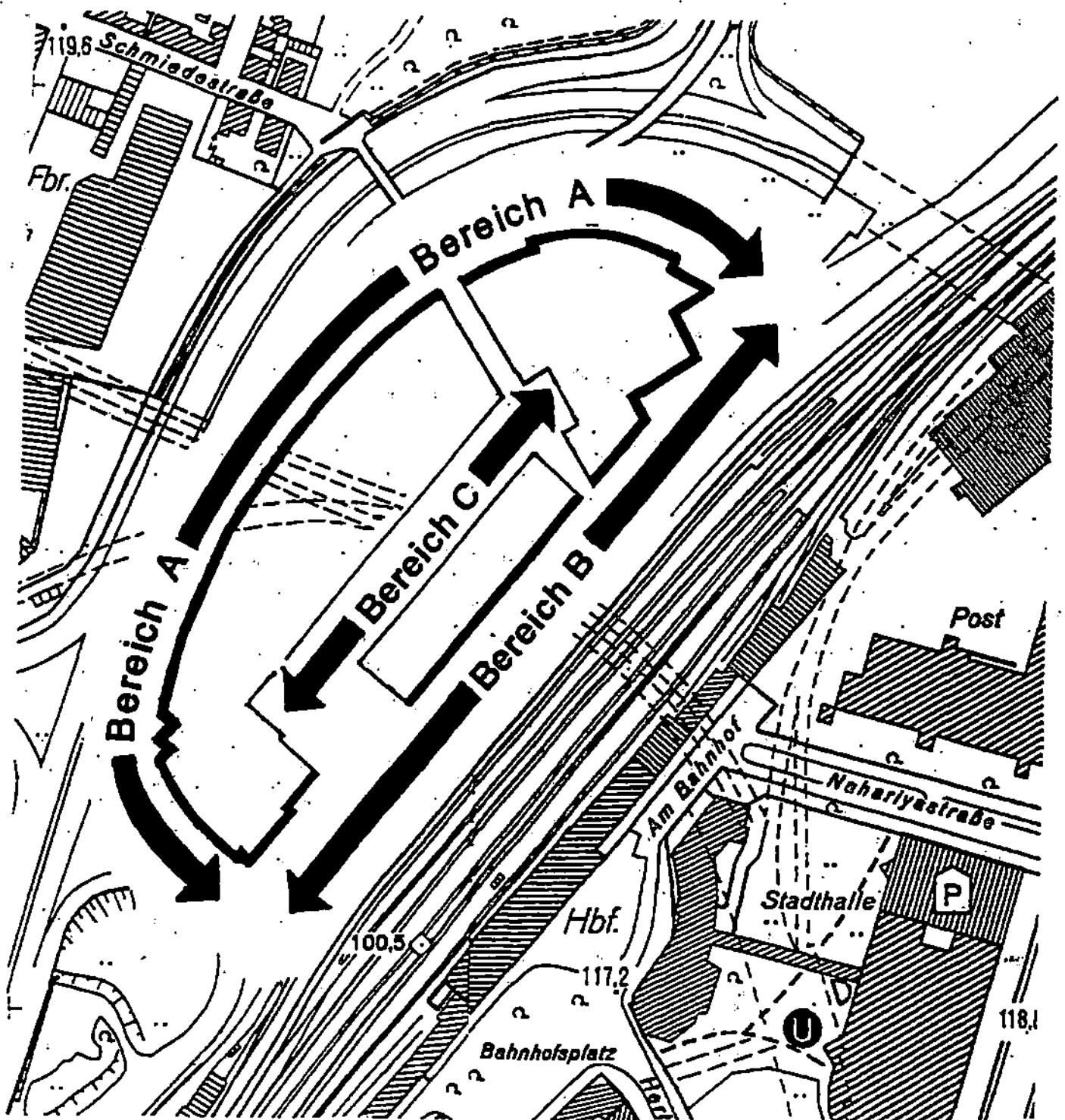
Diese Satzung tritt gemäß § 7 (4) GO NRW am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1 zur Gestaltungssatzung für das Neue Bahnhofsviertel



Übersichtsplan M 1: 2.500

— — — Räumlicher Geltungsbereich
der Gestaltungssatzung



Übersichtsplan M 1: 2.500

Teilbereiche A,B,C zu Festsetzungen
des § 5 „Werbung“