

Bebauungsplan

Nr. III/1/01.14 1A

„Obernstraße, Neustädter Straße, Waldhof“

Mitte

Satzung

Begründung

II. 1 Begründung

zum Bebauungsplan Nr. III/1/o1.14 1 A der Stadt Bielefeld für das Gebiet Obernstraße, Neustädter Straße, Waldhof, Welle im Stadtbezirk Bielefeld-Mitte.

Übersicht

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Übergeordnete Ziel- und Planungsvorgaben
- 1.3 Planungsgrundsätze und Abwägung
- 1.4 Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

II.1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für das Gebiet zwischen Obernstraße, Neustädter Straße und Waldhof. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 24.4.1980 beschlossen, daß ein Bebauungsplan für das vorgenannte Gebiet neu aufgestellt werden soll.

II.1.2 Übergeordnete Ziel- und Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt im Randbereich der City, die die zentralen Versorgungseinrichtungen aufnimmt. Es ist wie seine Umgebung weitgehend als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt; im Bebauungsplan soll dies einer Ausweisung als Kerngebiet entsprechen.

Innerhalb des Plangebietes sind als besondere Einzeleinrichtungen öffentliche Parkflächen und eine kulturelle Einrichtung (kulturbistorisches Museum) dargestellt.

Die Neuplanung soll entsprechend diesen Vorgaben innerstädtische Nutzungen unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung der Altstadt ermöglichen; gegebenenfalls durch die Festsetzung von erhaltenswerten Gebäuden.

Ziel der Planung ist es, eine Verklammerung der historischen Altstadt mit der Neustadt in ihrem Randbereich durch eine Reihe von Freiräumen zu erreichen, die vornehmlich dem Fußgänger vorbehalten sein sollen. Sie gehören damit zum City-Fußwegenetz zwischen Sparrenburg und Hauptbahnhof.

Der dringende Bedarf an Stellplätzen in der Altstadt, soll durch die Ausweisung einer mehrgeschossigen Tiefgarage unter den öffentlichen Platzflächen und unter der ausgewiesenen Neubebauung berücksichtigt werden.

Die örtliche Situation

Das Plangebiet ist ältester Teil der historischen Altstadt, deren Bausubstanz durch Kriegseinwirkung etwa zur Hälfte zerstört wurde; die freigewordenen Flächen werden seitdem als Parkplätze (ca. 150) genutzt. Die verbliebene geschlossene Bebauung an der Obernstraße ist im wesentlichen in ihrer kleinteiligen Grundstruktur erhalten. Besonders das Gebäude Obernstraße 51 mit seiner Torüberbauung und dem Hinterhaus sowie die Häuser Welle Nr. 61 und Waldhof Nr. 9 bilden ein städtebaulich wertvolles Ensemble; sie sind als solches erhaltenswert und im Anlageplan "Natur-, Boden- und Baudenkmäler" zum Flächennutzungsplan dargestellt.

Plangebietsbezogene Zielvorstellungen

Die plangebietsoezogenen Zielvorstellungen sind im wesentlichen:

- Bebauung der bisher als Parkplatz genutzten Flächen unter Wahrung eines durch die vorhandene Bebauung der Obernstraße vorgegebenen Maßstabes auch hinsichtlich der Freiflächen;
- Baulückenschließung bzw. Anpassung an benachbarte vorhandene Bebauung;
- Freihalten von Flächen zwischen den Häusern Obernstraße Nr. 21. und Nr. 29 zur Sicherung der Blick- und Fußwegebeziehungen zur Neustädter Kirche und Sparrenburg;
- Sicherung der vorhandenen denkmalgeschützten Baustruktur, soweit vertretbar;
- Bau einer Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage mit Zu- und Abfahrt über die Straße Waldhof.

Diese Zielvorstellungen führten in der Planung zu Abweichungen von dem zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Durchführungsplan). Im wesentlichen sind dies:

- Teilweise Einengung der Baulücke an der Obernstraße und der früheren Brinkstraße zugunsten einer differenzierten städtebaulichen Raumbildung;
- veränderte überbaubare Flächen im östlichen Teilbereich sowie eine erhöhte Grundstücksausnutzung;
- im westlichen Teilbereich verstärkte Berücksichtigung der zur Zeit bebauten Flächen, d.h. Möglichkeit der Erhaltung der Häuser an der Obernstraße, einschließlich Deutsches Haus, insbesondere der denkmalgeschützten Objekte.

II.1.3

Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die im Plangebiet gelegenen Flächen die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt. Insbesondere sind bei den Planfestsetzungen berücksichtigt:

- II.1.3.1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine entsprechende Zuordnung und Abgrenzung der einzelnen Grundstücke und der Geschosse nach bestimmten Arten von Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen Kerngebiete.

Die im Nutzungsplan und im Punkt 1.4.2 des Textes zum Bebauungsplan beschriebenen Nutzungen wirken der durch den alten Bebauungsplan eingeleiteten einseitigen Entwicklung der Altstadt zu einem reinen Verwaltungs- und Geschäftsviertel entgegen. Die horizontale Gliederung zugunsten der abschließlichen Festsetzung von Wohnen in den oberen Geschossen kann allein die erwünschte Stärkung dieser Nutzungsart herbeiführen; diese ist notwendig, um die Attraktivität der Altstadt durch Vielfältigkeit und Lebendigkeit auch nach Büro- und Ladenschluß zu erhalten, was nach den Erfahrungen der letzten Jahre durch das Fehlen der Komponente Wohnen versäumt wurde.

Soweit die jetzige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Einklang zu bringen ist, besteht für die Nutzung der Grundstücke und der baulichen Anlagen ein Bestandsschutz; desweiteren wird durch die Bindung von Begrünungen an die überbaubaren Grundstücksteilflächen in Innenhöfen vermieden, daß Hinterhöfe, die mit Garagen oder Stellplätzen genutzt werden, den Wohnwert mindern.

- II.1.3.2 die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Bildungswesens durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Museum. Alle sonstigen sozialen und kulturellen Einrichtungen im Stadtgebiet können mit einem öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahn/Bus) oder fußläufig erreicht werden.

- II.1.3.3 die erhaltenswerten Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine Beibehaltung der vorhandenen baulichen und sonstigen das Gebiet prägenden Struktur gewährleisten. Hierzu dient die Festsetzung erhaltenswerter Gebäude, die Bestimmung und Erhaltung der Maßstäblichkeit des Altstadtgrundrisses und des wertvollen Baumbestandes. Die auf dem Flurstück 691 vorhandenen wertvollen erhaltenswerten Bäume können verpflanzt werden, um die zulässige Bebauung an dieser Stelle verwirklichen zu können. Die jetzigen Grundstückszuschnitte sollen in der straßenseitigen Fassadengliederung ablesbar sein.

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, daß die bestehenden Gebäude weitgehend erhalten bleiben können. Für die zulässige Neubebauung werden solche Festsetzungen getroffen, die ein maßstäbliches Einfügen in die vorhandene Baustruktur im Hinblick auf das Gesamtbild der Altstadt unter Berücksichtigung neuer städtebaulicher Erkenntnisse und Erfordernisse ermöglichen. Deshalb werden außerdem auch Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Behelfsbauten auf allen Grundstücksflächen, nicht zugelassen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, "daß auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden." Die hiernach in Verbindung mit § 103 der BauO NW getroffenen Bestimmungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen wurde notwendig, um die städtebauliche Einbindung der neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsene Struktur des vorhandenen Altstadtgrundrisses unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der teils noch bestehenden alten Bausubstanz, sowie die sachgerechte Erhaltung dieser prägenden Bausubstanz zu gewährleisten.

Unterschreitungen der Abstandsflächen nach § 2 der Abstandsflächenverordnung vom 20.3.70 sind zur Verwirklichung der Zielsetzung dieses neu aufgestellten Bebauungsplanes notwendig. Der Altstadtgrundriß und seine Erlebbarkeit werden bestimmt durch die historischen Straßenzüge und deren raumbegrenzender Randbebauung, so wie sie teils noch aus vergangenen Jahrhunderten erhalten sind. Die Ergänzung der Bebauung unter Beibehaltung des Grundrisses ließe sich unter Einhaltung der Abstandsflächenverordnung nicht durchführen.

Giebel- bzw. Traufenständigkeit der Ergänzungs- bzw. Neubebauung wurde in Abstimmung mit der vorhandenen Bebauung gewählt. Die vorhandene Bebauung sollte grundsätzlich in ihrer Ensemblewirkung bestehen bleiben. Fassadenverbesserungen an einzelnen Häusern sind notwendig. Bei der neuen Bebauung sollen feingliedrige Fassadengestaltung mit plastischer Durchbildung von Erkern, Loggien, Arkaden und Dachaufbauten den innerstädtischen Charakter dieses Stadtteils unterstützen. Eine teilweise Anwendung dieser Gestaltungsabsichten bei den Häusern Oberstraße 29, 29 b, Welle 36, wäre auf lange Sicht hin nicht nur zur Verbesserung ihres Aussehens, sondern auch zur Steigerung ihres Gebäude- und Wohnwertes wünschenswert. Im Hofbereich des kulturhistorischen Museums solle ein entlang der den Museumshof eingrenzenden Mauer aufgestelltes Dach Expanaten Witterungsschutz bieten.

Die Eingrünung des Waldhofes soll erhalten werden. Randbegleitende Bäume mit Unterpflanzungen unterstützen die auf die südlich der Straße Waldhof gelegene Grünanlage ausgerichtete Platzfolge.

Um die Qualität innerstädtischen Wohnens zu gewährleisten, sollen

- a.) die Grünräume zu ebener Erde auf den Flurstücken 492, 225 + 224 erhalten werden,
- b.) die eingeschossige Hofüberbauung der Flurstücke 218, 219, 220, 221 + 222 wie auch die eingeschossige Hofüberbauung der Flurstücke 204 + 685 eingegrünt werden.

II.1.3.4 Belange des Verkehrs

1. Fahrverkehr

Das verkehrliche Gesamtkonzept bleibt in seiner Führung und Dimensionierung im wesentlichen erhalten. Lediglich die Zufahrt von der Straße Waldhof zur Gasse Welle soll verlegt werden, um einen ungestörten Fußgängerbereich zu ermöglichen.

2. Andienungsverkehr

Der Andienungsverkehr der Gebäude erfolgt über die ausgebauten Fußgängerzonen Obernstraße zeitlich begrenzt, sowie für einen Teil der vorhandenen Bebauung zeitlich unbegrenzt, über die Gasse Welle.

3. Ruhender Verkehr

In einer mehrgeschossigen Tiefgarage, unter der Platzfolge und der Neubebauung gelegen, findet der zur Zeit auf dem östlichen Teilstück angeordnete ebenso wie der für die Neubebauung notwendige ruhende Verkehr Platz. Um den KFZ-Verkehr in den öffentlichen Fußgängerbereichen soweit wie möglich auf den zeitlich begrenzten Andienungsverkehr zu begrenzen, werden im Bebauungsplan für die Tiefgarage Zu- und Abfahrten an den öffentlichen Verkehrsflächen für den Fahrverkehr (Straße Waldhof) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene 2- bis 3-geschossige v.g. Tiefgarage soll als Gemeinschaftsanlage der Öffentlichkeit - Besucher der Altstadt - und den Eigentümern und Nutzern der im Kerngebiet der Altstadt gelegenen Gebäude zur Erfüllung ihrer Stellplatzverpflichtungen zur Verfügung stehen. Damit soll die Altstadt als ein Teil des Geschäftszentrums der Innenstadt in der Leistungsfähigkeit gestärkt und erhalten bleiben und von Besuchern, Kunden und Lieferanten schnell und bequem erreicht werden.

Durch die Errichtung der Tiefgarage sollen Park- und Stellflächen für Kraftfahrzeuge geschaffen werden, um die Straßenflächen, insbesondere in der beengten Altstadt, durch parkende Kraftfahrzeuge zu entlasten und die Verkehrsfläche für den notwendigen fließenden Verkehr in der Altstadt soweit wie möglich freizuhalten.

Die Parkplätze südlich des Deutschen Hauses und auf den Flurstücken 686 + 687 sollten nach dem Bau der Tiefgarage aufgegeben werden.

4. Fußgängerverbindungen

Die vorhandenen Fußgängerbereiche Obernstraße und Neustädter Straße sollen eine Erweiterung in der Platzfolge nach Süden erfahren, darüber hinaus ist eine Hauptfußgänger Verbindung von Osten nach Westen Richtung Straße Welle vorgesehen.

5. Radwege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf der Nordseite der Straße Waldhof ein Radweg vorgesehen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eine Radwegeverbindung über die Straße Welle vorzusehen.

II.1.3.5 Die Belange der Wirtschaft durch die Zulassung von Kerngebietsnutzungen

Die Belange der Wirtschaft sollen durch die Zulassung von bestimmten Kerngebietsnutzungen im Keller- und Erdgeschoß sowie von Ausnahmen der Nutzung im 1. Obergeschoß berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von einseitigen Strukturentwicklungen wird eine horizontale Gliederung der zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Die Festsetzung, alle Gebäude ab 1. Obergeschoß nur durch Wohnungen oder Beherbergungsgewerbe zu nutzen, soll eine Belebung der Innenstadt auch nach Ladenschluß bewirken.

Der Ausschluß der unter 1. 4.2.1 (letzter Absatz) genannten baulichen Nutzungsmöglichkeiten in den Kerngebieten des Bebauungsplangebietes III/1.01.14 1 A ist erforderlich, um die Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen zentralen Versorgungsbereich zu sichern (siehe Begründung unter II 1.3.5).

Diese Zielvorstellungen bestehen darin, auch in Zukunft die spezielle Charakteristik - Altstadtbereich u. a. Einzelhandelsbetriebe für den gehobenen mittelfristigen und langfristigen Bedarf, Fußgängerzonen mit unter Denkmalschutz stehenden Häusern und Wohnraumnutzung in den Obergeschossen (siehe auch Begründung II 1.2 - 1.3) - bzw. Funktion dieser Kerngebiete zu erhalten. Dies ist nur möglich, wenn auf die bestehenden Kerngebietsnutzungen abgestellt wird und in Zukunft solche Vergnügungsstätten von der Zulassung ausgeschlossen werden, die die o. g. Entwicklungsziele eher negativ beeinflussen würden, weil sie eine weitgehende Veränderung des derzeitigen Nutzerkreises der Bevölkerung nach sich ziehen würde. Die Funktionserfüllung des Gebietes im Rahmen der gesamtstädtischen Aufgabenstellung wäre städtebaulich nicht mehr gewährleistet.

Für die Vergnügungsstätten sollen in anderen Zentrenbereichen der Stadt solche Standorte planerisch offengehalten werden.

II.1.4 Auswertungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

II.1.4.1 Äußerungen

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken folgende wesentliche Äußerungen eingegangen:

II.1.4.2 Zum Verkehr

- a) Die neue Straßenführung vom Waldhof zur Welle überschneidet in ihrer Linkskurvenführung die Garagenausfahrt auf dem Flurstück 689 des Hauses Welle 9.
- b) Bessere Belüftung und Erschließung der Tiefgarage aus Gründen des Sicherheitsgefühls.
- c) Die bestehende Zufahrt zum westlichen Teil der Straße Welle vom Bach über die Straße Waldhof, sollte wie bisher erhalten bleiben um eine gute Zufahrt für die Firmen Hill und Büscher & Lohr zu gewährleisten.
- d) Die Einbahnstraßenregelung der Straße Waldhof sollte vorerst bis zur Bavinschule erhalten bleiben.
- e) Verlängerung der Hans-Sachs-Straße bis zur Innungskrankenkasse (d.h. Verbindung zwischen Neustädter Straße und Papenmarkt) wird zwecks besserer Entleerung der geplanten Tiefgarage für notwendig gehalten.

Auswertung:

- zu a) Die Linkskurvenführung der Andienungsstraße Welle wird so gestaltet, daß das Flurstück 689 nicht in Anspruch genommen wird.
- zu b) Diese Anregung wird erst bei der Bauplanung Berücksichtigung finden können, soweit bauaufsichtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
- zu c) + d) Die Anregungen unter c) und d) sind planerisch berücksichtigt worden.
- zu e) Die Anregung betrifft nicht das Plangebiet unmittelbar. Sie wird bei Neu-aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet südlich des hier aufgestellten Gebietes Berücksichtigung finden.

II. 2. Satzung

der Stadt Bielefeld über die Festsetzung geringerer Abstände nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am gemäß §§ 4 und 28 Abs. 1
Satz 2 Buchstabe g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NW -
in der Fassung vom 01.10.1979 (GB. NW. S. 594) sowie des § 103 Abs. 1 Ziff 6 der
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW - in der Fassung vom
27.01.1970 (GV.NW. S. 96) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.07.1978 (GV.
NW. S. 290) folgende Satzung zur Abweichung von der Verordnung über Gebäudeab-
stände und Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung) vom 20.03.1980 (GV.NW. S. 232)
in Verbindung mit § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauO NW beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.14 1 A
Oberrstraße - Neustädterstraße - Waldhof - (Stadtbezirk Mitte)

§ 2

Der Altstadtgrundriß ist durch geringe Abstände geprägt, die den heutigen Vorschriften nicht entsprechen. Um die neu zu erstellenden Gebäude in die bestehende Struktur maßstabsgerecht einzufügen, ist es erforderlich, eine örtliche Bauvorschrift mit geringeren Abstandsflächen zur Wahrung der historischen Bedeutung und erhaltenswerten Eigenart zu erlassen.

Die nach § 3 Abs. 1 bzw. § 2 (1) i.V. mit § 3 (2) Abstandsflächenverordnung vorge-
schriebenen Abstandsflächen und die nach § 7 (3) BauO NW vorgeschriebenen Bauwiche
- sofern § 7 (2) letzter Satz BauO NW zum Tragen kommt - dürfen insoweit

unterschritten werden, als sich durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan Nr. III/1/a1.14 1 A für zulässige bauliche Anlagen geringere Abstände ergeben; es sind jedoch die Mindestabstände nach § 8 Abs. 1 BauO NW einzuhalten.

- Die Vorschriften über Brandwände gem. § 32 (6) 1 BauO NW und über die Abstände von Balkonen und Erkern zur Nachbargrenze gem. § 7 AVO zur BauO NW bleiben unberührt. -

§ 3

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

II.3. D. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet unter Umständen erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen.

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz sind nicht ersichtlich.

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG

Die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze anzusehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenschätzung:

- | | |
|--|---------------------|
| 1.) Kosten für den Ausbau von Straßen und Platzflächen | ca. 1 000.000,- DM |
| Grunderwerbskosten entfallen, da die Grundstücke im Eigentum der Stadt stehen. Kosten werden zum Teil durch Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz gedeckt. | |
| 2.) Kosten für die Neuverlegung und Umlegung von Entwässerungskanälen. Kosten werden durch Kanalbenutzungsgebühren erbracht. | |
| 3.) Kosten für die Errichtung der Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage | |
| a) I. Bauabschnitt ca. 315 Stellplätze | ca. 11 800.000,- DM |
| b) II. Bauabschnitt ca. 300 Stellplätze | ca. 9 600.000,- DM |
| c) Grunderwerbskosten für Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt stehen | ca. 715.000,- DM |

Die Kosten für die Errichtung der Tiefgarage werden durch Ablösungsbeträge, Eigenmittel der Stadt und Eigenmittel der zukünftigen Nutzer aufgebracht.

- | | |
|--|------------------|
| 4.) Erweiterung des Kulturhistorischen Museums (Gemeinbedarfsfläche) noch zu erwerbende Grundstücks- und Gebäudeteile sowie Gartenanlage (Gesamtkosten 550.000,- DM) | ca. 300.000,- DM |
|--|------------------|

Summe 1 - 4	ca. 23 415.000,- DM
-------------	---------------------

5.) Folgekosten (geschätzt)

- | | |
|--|-----------------------|
| a) Ausbau der Straßen und Platzflächen | ca. 95.000,- DM/Jahr |
| b) Pflege der gärtnerischen Anlagen | ca. 10.000,- DM/Jahr |
| Summe 5.) | ca. 105.000,- DM/Jahr |

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 19. 04. 1982