

# Bebauungsplan

**Nr. III/3/01.21**

„Städtisches Verwaltungsgebäude“

Gebiet Straße Niederwall, Körnerstraße,  
Turnerstraße, Viktoriastraße

Mitte

Text

RECHTSVERBINDLICH

geworden am 18.6.79

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

vom

A. Husterticun

III/3/01.21

Bau NVO: 1977

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. III/3/01.21

"Städt. Verwaltungsgebäude" für das Gebiet Straße Niederwall -  
Körnerstraße - Turnerstraße - Viktoriastraße

- Stadtbezirk Mitte -

A.

-Grenzen und Inhalt-

und 6

Gemäß § 2 Abs. 1/des Bundesbaugesetzes in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I. S. 2256) wird der  
Bebauungsplan Nr. III/3/01.21 für das Gebiet Straße Nieder-  
wall - Körnerstraße - Turnerstraße - Viktoriastraße -Stadt-  
bezirk Mitte- neu aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilgebiet der Stadt, dessen  
Grenzen wie folgt beschrieben werden:

Die Nordseite der Körnerstraße, die Ostseite der  
Turnerstraße, die Südseite der Viktoriastraße und  
die Straße Niederwall von der Südseite Viktoriastraße  
bis zur Nordseite Körnerstraße in einer Tiefe von ca.  
10,00 m.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die  
Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Nutzungsplan  
dem Gestaltungsplan  
diesem Text und der Begründung  
sowie dem Eigentümerverzeichnis

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 BGBl.I, S. 2256 und § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. November 1970, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. die Flächen für den Gemeinbedarf;
4. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (u.a. Ein- und Ausfahrt zu den unterirdischen Stellplätzen);
5. die Versorgungsflächen;
6. die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen;
7. die mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen;
8. die Flächen <sup>für</sup> Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze und Garagen;
9. das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen;
10. die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom

15. September 1977 -BGBI I. 1757 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1) - Art und Maß der baulichen Nutzung -

- 1) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen baulich zu nutzenden Grundstücksflächen sind als  
• "Flächen für den Gemeinbedarf" für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes für die Stadt Bielefeld festgesetzt.
- 2) In Anlehnung an die planungsrechtlich zulässige Nutzung der angrenzenden Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung, daß das Erdgeschoß der neuen Baukörper teilweise auch für die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden soll, wird die Fläche für den Gemeinbedarf zusätzlich als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in diesem Kerngebiet neben den Einrichtungen für das Verwaltungsgebäude der Stadt Bielefeld nur die Nutzungen zulässig, die im Satz 1 des Absatzes 2 (2) § 7 BauNVO aufgeführt sind (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften).

Zu A 2 - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

- 1) Die eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die Dachform und für die Dachneigung.
- 2) Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücken

flächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

- 3) Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.
- 4) Soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung gerügig überschritten wird, ist dieses auch nach § 17 Abs. 1 BauNVO gerechtfertigt. Die Voraussetzungen sind hierfür nach der vorhandenen Situation, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken im City-Gebiet gegeben.

Zu A 3 - Flächen für den Gemeinbedarf -

Im Bebauungsplan sind die baulich zu nutzenden Flächen als "Flächen für den Gemeinbedarf" - Verwaltungsgebäude der Stadt Bielefeld - festgesetzt.

Für das Erdgeschoß wird teilweise eine andere Kerngebietsnutzung zugelassen (siehe hierzu Festsetzungen zu A 1).

Zu A 4 - die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche -(u.a. Ein- und Ausfahrt zu den unterirdischen Stellplätzen).-

- 1) Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlich

Straßen erfolgt durch besondere Verfahren.

- 2) Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßen und Wegen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Leitungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zugunsten der Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.
- 3) Die im Gestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Park- und Pflanzstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplan verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.  
Die auf Gehwegen vorgesehenen Stützen für die auskragenden Obergeschosse reduzieren geringfügig die öffentliche Verkehrsfläche. Diese Reduzierung wird durch Ausweitung des Fußgängerbereiches - Schaffung von öffentlich zu nutzenden Passagen - mehr als ausgeglichen.
- 4) Das Befahren des Fußgängerbereiches durch Anliefer- und Versorgungsfahrzeuge, ist durch verkehrsregelnde Maßnahmen zu regeln. Die Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge ist gewährleistet.
- 5) Die Ein- und Ausfahrten für die ausgewiesenen unterirdischen Garagengeschosse sind nur von der Körnerstraße zulässig. Außerdem ist eine zusätzliche Ausfahrt an der Turnerstraße festgesetzt.

Zu A 8 - die Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze und Garagen -

Soweit die nachzuweisenden Stellplätze und Garagen nicht in der ausgewiesenen unterirdischen Garagenanlage untergebracht werden können, sind sie gemäß § 12 BauNVO und § 64 Bau-ONW ggf. auch auf anderen Grundstücksflächen nachzuweisen.

Zu A 9 - das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen -

Die genaue Pflanzstelle der eingetragenen Bäume wird erst nach Fertigstellung der endgültigen Baupläne für das Verwaltungsgebäude und der Ausbaupläne für die Verkehrsflächen bestimmt.

Zu A 10

(s. Seite 2)

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß

§ 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 1) Eine andere Staffelung der im Bebauungsplan eingetragenen Baukörper, wenn die städtebauliche Gesamtsituation gewahrt bleibt;
- 2) eine Abweichung von der festgelegten Dachform und Dachneigung.
- 3) Geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch vorstehende Bauteile.
- 4) Dachaufbauten, soweit sie aus technischen Gründen notwendig sind (z.B. Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte).

D.

-Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 3/01.10 für das Gebiet Niederwall, Körnerstraße, Turnerstraße, Viktoriastraße aufgehoben.