

Bebauungsplan

Nr. III/3/61.00

„Paulusstraße, August-Bebel-Straße,
Friedrich-Ebert-Straße, Kavalleriestraße “

Mitte

Satzung

Begründung

Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um auch in diesem Gebiet, insbesondere nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/3/01.06, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen und die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen zu schaffen.

Planungsgrundsätze

Im Flächennutzungsplan ist ein kleinerer Teil im südlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Post) sowie die übrigen Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Der für eine frühzeitige Bürgerbeteiligung erarbeitete Rahmenplan sieht für das gesamte Plangebiet gemischte Nutzungen mit dem Vorrang für zentrale Einrichtungen (öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen in den oberen Geschossen) vor. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neugestaltung des Plangebietes im Sinne eines attraktiven Cityerweiterungsgebietes, welches neben zentralen Nutzungen auch innerstädtisches Wohnen ermöglicht, geschaffen werden. Vorrangiges planerisches Ziel ist es, die Baulücken an der Kavalleriestraße, der Paulusstraße und der August-Bebel-Straße zu schließen und den Blockinnenbereich neu zu ordnen. Dieser Zielsetzung entsprechend sollen begrünte Hofflächen und Grünanlagen im rückwärtigen Bereich der August-Bebel-Straße und die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes unter sinnvoller Abrundung von vorhandenen baulichen Nutzungen verwirklicht werden.

Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Friedrich-Ebert-Straße (Kesselbrink) und westlich der August-Bebel-Straße in unmittelbarer Nähe zur Bielefelder City. Zu den umschließenden Straßen ist es mit Ausnahme einiger zum Teil größerer Baulücken fast vollständig bebaut, diese Bebauung setzt sich an zwei Stellen in den Blockinnenbereich fort. Die Flächen im Blockinnenbereich sind abgesehen von Hausgärten an der Kavalleriestraße und zwei kleinere Hausgärten im Nordbereich der August-Bebel-Straße befestigt, sie werden heute zum Großteil als Parkplätze genutzt. Mit Ausnahme einer größeren Kastanie an der Paulusstraße und zwei weiteren Laubbäumen in diesem Bereich sowie eines Ahornbaumes in dem Hinterhof an der Ecke August-Bebel-Straße/Friedrich-Ebert-Straße ist kein zu erhaltender Baumbestand vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes, westlich der Kavalleriestraße befindet sich die Altdeponie J 427 (siehe Übersichtsplan).

~~Hier hat im vorigen Jahrhundert ein Gaswerk gestanden. Ob und ggf. welche Rückstände aus dieser Zeit noch im Boden vorhanden sind und ob negative Auswirkungen auf das Plangebiet ausgeschlossen sind, läßt sich zur Zeit noch nicht abschließend sagen. In diesem Zusammenhang hat die Stadt ein Gutachten in Auftrag gegeben. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan kann erst erfolgen, wenn dieses vorliegt und hiernach Risiken für die zukünftige Nutzung des Plangebietes ausgeschlossen sind.~~

Siehe
Seite - 8A -

SN
09.12.2014

An der Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Kavalleriestraße befindet sich ein Parkhaus der Deutschen Bundespost, dessen Erdgeschoß entlang der Straßen als Geschäftsräume, Gastwirtschaft und Büroräume genutzt wird; die übrigen Gebäude im Plangebiet werden großteils als Geschäfts- oder Bürogebäude genutzt, in den meisten Gebäuden befinden sich Wohnungen in den oberen Geschossen, im rückwärtigen Bereich werden Gebäude zum Teil als Lager genutzt.

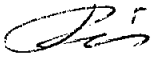
Geändert bzw.
ergänzt ent-
sprechend Rats-
beschluß vom
17.09.1987

Stadt Bielefeld
Der Oberstadt-
direktor
-Planungsamt-
i. A.

Die im Bereich des Wochenmarktes und des Neubaugeländes der Landeszen-
tralbank (LZB) durchgeführten Bodenluft- und Bodenuntersuchungen haben
keine oder nur geringe Verunreinigungen ergeben. Im südwestlichen Teil
des Wochenmarktes ist eine Verunreinigung mit aromatischen Kohlenwasser-
stoffen gegeben. Im Bereich des Neubaugeländes der LZB ist in nur einer
Probe ein erhöhter Gehalt an BTX-Aromaten festgestellt worden.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen der Altdeponie J 427
können Risiken für die zukünftige Nutzung des Plangebietes, insbeson-
dere des Neubaugebietes der LZB, nach derzeitigem Erkenntnisstand aus-
geschlossen werden.

Im Grundstückskaufvertrag wurde vereinbart, daß der Bodenaushub der
Kaufgrundstücke auf eine geordnete Deponie der Deponieklasse 2 (Boden-
und Bauschuttdeponie) zu bringen und abzulagern ist. Sollten sich da-
bei jedoch Verunreinigungen zeigen, welche aufgrund der bisherigen
Untersuchungen nicht zu vermuten sind, ist unverzüglich das Wasserschutz-
amt zu verständigen, um geeignete Maßnahmen anordnen zu können.


Bielefeld,
21.10.1987

Beabsichtigte Siedlungsentwicklung und Flächennutzung

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke sollen der funktionalen Ergänzung der Bielefelder City dienen. Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend werden die Flächen überwiegend für die Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. Die vorhandene kleinteilige Geschäftsstruktur soll erhalten und städtebaulich gefördert werden. Der Standort von großflächigen Einzelhandels-/Handelsbetrieben im Innenstadtbereich soll dem engeren City-Bereich vorbehalten bleiben. Im südlichen Bereich wird die heute bereits für ein Parkhaus der Post genutzte Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Im mittleren Bereich wird eine öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz mit Zufahrten und Zuwegungen) festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien in Verbindung mit geschlossener bzw. abweichender Bauweise soll erreicht werden, daß die Blockränder wieder städtebaulich sinnvoll geschlossen werden. Zur Sicherung eines ausreichenden Freiflächenanteils sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der Tiefe durch Baugrenzen begrenzt; im übrigen gelten die zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen nach der Baunutzungsverordnung.

Die Belebung des Straßenraumes, Kavalleriestraße und Friedrich-Ebert-Straße, soll durch die Zulässigkeit von Kerngebietsnutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Post) bis zu einer Tiefe von 16,50 m im Erdgeschoß planungsrechtlich gesichert werden.

Im nordwestlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz bzw. der in diesen Bereichen geplanten zukünftigen Nutzungen zwei kleinere Innenhöfe vorgesehen.

Die entlang der Kavalleriestraße und der August-Bebel-Straße vorhandenen Hausgärten sollen erhalten und die Anlage neuer Gärten soll ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird hinter den überbaubaren Flächen entlang der August-Bebel-Straße eine im Mittel 14 m tiefe private Grünfläche festgesetzt, auf der weder bauliche Anlagen noch Stellplätze und Garagen angelegt werden dürfen. Durch die Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Westseite der v. g. Grundstücke soll neben der hierdurch erwünschten Gliederung und Gestaltung ebenfalls eine Verbesserung des Kleinklimas und der Durchgrünung dieses Blockinnenbereiches erreicht werden. Aus demselben Grund soll der in diesem Innenbereich ausgewiesene öffentliche Parkplatz gegliedert und eingegrünt werden. Im Übergangsbereich zwischen diesem Parkplatz und den westlich angrenzenden Hausgärten ist durch die Ausweisung eines ca. 4 m breiten Pflanzstreifens in Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes eine optische Abschirmung vorgesehen.

Der o. g. öffentliche Parkplatz soll über einen befahrbaren Weg von der August-Bebel-Straße und von der Friedrich-Ebert-Straße an- und abgefahren werden können.

Durch die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur belastenden Fläche auf dem Grundstück August-Bebel-Str. 22 wird eine unmittelbare Fußgängerverbindung vom Parkplatz zur Kavalleriestraße gesichert.

Unter Beachtung aller hier zu berücksichtigenden Belange muß der Parkplatz, der heute noch auf den Flächen provisorisch vorhanden ist, die in der Vergangenheit für eine Straßenplanung und eine straßenbegleitende Bebauung freigehalten wurde, eingeschränkt werden. Hierbei wurde berücksichtigt, daß in der Tiefgarage "Kesselbrink" und zukünftig auch aufgrund einer Vereinbarung zwischen dem Arbeitsamt und der Stadt Bielefeld im neuen Gebäude des Arbeitsamtes - außerhalb der Dienstzeiten - Stellplätze für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Es ist außerdem planerische Absicht, in Tiefgaragen unterhalb des heutigen Wochenmarktgeländes weitere Stellplätze für den Innenstadtbereich zu schaffen.

Die privaten Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nach Möglichkeit als Tiefgaragen anzulegen. Da dies erfahrungsgemäß nur bei Neubauten möglich ist, wurde in dem rückwärtigen Bereich hinter den Gebäuden August-Bebel-Str. 68 - 78 auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen private Stellplätze in dem Umfang festgesetzt, wie es an dieser Stelle für vertretbar gehalten wird.

Gestalterische Grundsätze

Unter Berücksichtigung der vorhandenen relativ guten Bausubstanz sind die Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit und der Dachneigung weitestgehend am Bestand orientiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in Abweichung von den am 24.02.1977 vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 29.04.1986 durchgeführt worden; den Interessierten sind ein Nutzungsplan und ein Gestaltungsplan erläutert worden, sie wurden über den weiteren Ablauf des Verfahrens informiert. Eine Niederschrift über diese Informationsveranstaltung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Bodenordnung

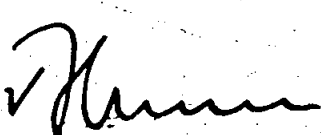
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Realisierung der Maßnahmen auf der Grundlage dieses Bebauungsplan Kosten

- für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen	DM 280.000,-- (Parkplatz)
- für die Bepflanzung	DM 90.000,--
Summe	DM 370.000,--

Ein Teil dieser Kosten fließt über Gebühren und Zuschüsse an die Stadt Bielefeld zurück.


Blume
Beigeordneter

Bielefeld, den 09.02.1987