Bebauungsplan

Nr. III/3/67.00

„Wochenmarktgelände“

Satzung

Begründung

II.

Begründung:

Zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 "Wochenmarktgelände" für das Gebiet Herforder Straße/Paulusstraße/Kavalleriestraße/Friedrich-Ebert-Straße
- Stadtbezirk Mitte -

A.

Allgemeines

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Bahnhofstraße", das am 24.11.1992 förmlich festgelegt worden ist. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Aufgrund des aus der vorbereitenden Untersuchung hervorgegangenen Rahmenkonzeptes ist für den Planbereich ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich entsprechend dem Wettbewerbsergebnis. Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

B.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gemeinbedarfsfläche für die Deutsche Bundespost
- gemischte Baufläche für das übrige Plangebiet
- Verkehrsfläche Straßennetz III. Ordnung für die Herforder Straße, Paulusstraße, Kavalleriestraße, Friedrich-Ebert-Straße
- Stadtbahn unterirdisch in der Herforder Straße.

C.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt östlich der Herforder Straße zwischen Paulusstraße/Kavalleriestraße/Friedrich-Ebert-Straße und erfaßt Teilflächen dieser Straßen. Es grenzt im Norden an das Sanierungsgebiet "Hauptbahnhof nördliche Innenstadt", im Kreuzungsbereich Kavalleriestraße/Friedrich-Ebert-Straße an das Sanierungsgebiet "Ravensberger Spinnerei/ Webereiviertel und Umgebung östliche Innenstadt" und gehört zum Sanierungsgebiet "Bahnhofstraße". 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- bzw. Mischgebieten.

D.

Planungsziele

Das Wochenmarktgelände ist eine "Nachkriegsbaulücke" und stellt in seinem jetzigen Zustand einen städtebaulichen Mißstand dar. Im Anschluß an die durchgeführten Stadterneuerungsmaßnahmen im angrenzenden Sanierungsgebiet "Hauptbahnhof/nördliche Innenstadt" ist eine Neugestaltung des Wochenmarktgeländes erforderlich. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Bahnhofstraße ist ein städtebaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb durchgeführt worden. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ist dieser Bebauungsplan erarbeitet worden. Als Nutzungen sind Wohn- und Geschäftshäuser sowie eine Fläche für den am Standort weiter vorgesehenen Wochenmarkt geplant. Die Anlagen der Post/Telekom sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

E.

Bestand und Nutzung

Nördlich der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich das alte Postamt 2 sowie das 18geschossige Fernmeldehochhaus mit dem Fernmeldeamt 1. Das Fernmeldehochhaus ist mit einer Brücke mit dem am Rande des Plangebietes liegenden Postparkhaus verbunden.

An der Kavalleriestraße befinden sich die Marktzubehöreinrichtungen wie Toilettenanlagen und Marktmeisterunterkunft, im Anschluß daran ein physikalisches Therapiezentrum mit Arztpraxen und Saunabereich. Zwei städtische Gebäude folgen mit Wohnnutzungen und einer Geschäftsstelle des Deutschen Roten Kreuzes und des Stadtsporbundes. An der Paulusstraße liegen 150 provisorisch angelegte Parkplätze ein 7geschossiges Wohn- und Geschäftshaus und das renovierte Iduna-Eckgebäude. An der Herforder Straße, die in diesem Bereich Baulücken aufweist, befinden sich noch zwei - 6geschossige Geschäfts- und Wohnhäuser mit Tiefgaragen. Im Inneren des Plangebietes hat der Hauptwochenmarkt seinen Standort mit Zugängen von der Paulusstraße/Kavalleriestraße/Friedrich-Ebert-Straße und Herforder Straße.

Bestand und Nutzung ergeben sich ebenfalls aus dem dem Bebauungsplan beigefügten Bestandsplan.

F.

Zu den Festsetzungen im einzelnen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes sollen in Ergänzung des Bestandes einer Citynutzung mit Wohnnutzung in den Obergeschossen zugeführt werden. Im Erdgeschoß sind vor allem Einzelhandelsgeschäfte unterschiedlicher Größe sowie Gastronomiebetriebe zulässig. Die Flächen sind als Kerngebietsflächen ausgewiesen. In der Paulusstraße/Ecke Kavalleriestraße sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, daß sich hier ein großflächiges Einzelhandelsgeschäft mit darüber liegenden Büro- und Wohnnutzungen ansiedeln kann.

Die gesamten Flächen der Deutschen Bundespost sind als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung - Post - festgesetzt.

Die Fläche in der Mitte des Plangebietes, begrenzt durch die Kerngebietsflächen und die Fläche für den Gemeinbedarf, ist für einen Marktplatz als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Bei den Gebäuden um den Marktplatz sind in der Erdgeschoßzone Arkaden ausgewiesen, unter denen zur Attraktivitätssteigerung des Wochenmarktes, Geschäfte zulässig sind, die sowohl von den Markthändlern als auch von Einzelhändlern genutzt werden können.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Post - befindet sich das 18geschossige Fernmeldehochhaus, das 5geschossige Fernmeldeamt sowie das 3geschossige denkmalgeschützte Postamt 2 an der Friedrich-Ebertstraße.

Durch die in den Kerngebietsflächen festgesetzte Bebauung sollen die vorhandenen Bauansätze zu einer Blockrandbebauung ergänzt werden. Dabei wird entlang der Herforder Straße für die Zukunft von einer Straßenrandbebauung in der Bauflucht des Eckgebäudes am Berliner Platz und des Gebäudes der Hauptpost ausgegangen. Die Zahl der Vollgeschosse der Neubauten orientiert sich an der Höhe der Gebäude an der Herforder Straße sowie im westlich und nördlich liegenden Citybereich und ist am Blockrand mit 5 - 7 Geschossen festgesetzt. Im Bereich der Paulusstraße/Kavalleriestraße ist ebenfalls eine 7geschossige Bebauung zulässig.

Die bestehenden Anlagen der Post sollen durch entsprechende Festsetzungen des zulässigen Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen in ihrem Bestand gesichert werden.

3. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Gebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die vorhandenen ausgebauten öffentlichen Straßen. Der ruhende Kfz-Verkehr soll in einer 2geschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Die Zu- und Abfahrten der Tiefgarage sollen im Bereich des Gebäudes Herforder Straße 20 und an der Kavalleriestraße liegen. Die Tiefgarage soll ein Fassungsvermögen von ca. 600 Pkw-Einstellplätzen haben. Sie ist so angeordnet, daß durch die Ebene 1 der Garage sowohl die privaten bestehenden als auch die geplanten Tiefgaragen der Wohn- und Geschäftshäuser erschlossen werden können. Durch die Kapazität der Tiefgarage ist aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs mit einer zusätzlichen Belastung der Kavalleriestraße und insbesondere des Knotens mit der Paulusstraße zu rechnen. Ein diesbezüglich in Auftrag gegebenes Gutachten der Firma Steierwald Schönharting & Partner GmbH vom Oktober 1990 zur Anbindung der Tiefgarage an das öffentliche Verkehrsnetz kommt zu folgendem Schluß:

"Die Einrichtung einer an der "Herforder Straße" und "Kavalleriestraße" angeschlossenen Tiefgarage mit ca. 600 Stellplätzen führt in der Spitzenstunde zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von bis zu 600 Fahrten/h. Auf den umliegenden Straßen erhöht sich das Verkehrsaufkommen um bis zu 200 Kfz/h (Paulusstraße). Die Querschnittsgestaltung der Straßen ist ausreichend leistungsfähig, um diese Mehrbelastung aufzunehmen. Der inner-

städtische Verkehrsablauf wird jedoch durch die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte bestimmt, deren endgültiger Aus-/Umbau von dem geplanten Netzausbau der Bielefelder Innenstadt abhängig ist. Je nach betrachtetem Netzfall weichen die Knotenpunktsbelastungen um bis zu 20 % voneinander ab. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, daß die erwarteten Mehrbelastungen von den Knotenpunkten in allen Netzfällen aufgenommen werden können. Dabei können allerdings bauliche und/oder verkehrsregelnde Änderungen erforderlich werden, um knotenpunktsbedingte Störungen im Betriebsablauf zu vermeiden. Entsprechende Anpassungen der Knotenpunkte können im vorhandenen Straßenraum vorgenommen werden und sind im Rahmen der Umgestaltung der Verkehrsführung in der Bielefelder Innenstadt teilweise ohnehin vorgesehen.

Aus verkehrstechnischer Sicht sind durch die Einrichtung der Tiefgarage keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf den Gesamtverkehrsablauf zu erwarten."

Aufgrund des Gutachtens ist ein Umbau des Knotenpunktes Paulusstraße/Kavalleriestraße entsprechend vorgesehen.

Das Plangebiet ist durch den OPNV - Stadtbahnhaltestellen Jahnplatz und Hauptbahnhof sowie durch die Buslinien, die einen Haltepunkt in der Friedrich-Ebert-Straße haben, gut zu erreichen.

Für die Fußgänger sind großzügige Wegeverbindungen vorgesehen, die den Planbereich in Nord-Süd- und untergeordnet - auch in Ost-West-Richtung erschließen. Die geplanten Nutzungen sollen sich auch zu dem vor allem für Fußgänger vorgesehenen Freibereich im Innenblock hin orientieren, der gleichzeitig auch als Verweilzone gedacht ist. Aus diesem Grund ist für diesen Bereich eine hochwertige Gestaltung der Flächen und Gebäude erforderlich.

Das Wochenmarktgelände einschließlich der Zugänge ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt. Das Grundstück ist Privatbesitz. Die öffentliche Nutzung ist bereits durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

4. Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Um den Zugang zum Wochenmarkt von der Friedrich-Ebert-Straße und dem Kesselbrink zu sichern, ist auf dem Gelände der Deutschen Bundespost zwischen dem Fernmeldehochhaus und dem Fernmeldeamt 1 eine Fläche für die Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5. Umweltschutz

a) Boden, Wasser

Im Plangebiet liegt die Deponie 427 - Standort des ehemaligen "Bielefelder Gaswerkes".

Zur Gefährdungsabschätzung wurde das Ingenieurbüro Dr. Ing. Slomka & Harder - Umweltschutz GmbH beauftragt, Boden-, Bodenluft- und Eluatuntersuchungen durchzuführen. Das Gutachten vom August/September 1991 kommt zusammenfassend zu folgendem Schluß:

Zusammenfassung:

Zur Erstellung einer Gefährdungsabschätzung für die Deponie 427 - ehem. Gaswerk am Kesselbrink - in Bielefeld wurden 15 Bodenluftproben entnommen und auf chlorierte und aromatische Kohlenwasserstoffe sowie auf Methan untersucht. Weiter wurden 17 Sondierungen/Bohrungen bis in max. 8 m Tiefe abgeteuft und Bodenproben entnommen. Die Untersuchungen dienten zur Erkundung von möglichen im Bereich der Deponie 427 bestehenden Altlasten. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse sollten unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung des Grundstückes mit einem Geschäftshaus Aussagen zum Gefährdungspotential der vorhandenen Altlasten, zum Sanierungsbedarf und zur Entsorgung des beim Bau anfallenden Bodenaushubes getroffen werden.

Von den insgesamt 85 bei den Sondierungen entnommenen Boden-/Deponiegutproben wurden 12 auf ihre Gehalte an Schwermetallen n. KVO, Kohlenwasserstoffen (DEV H-18), EOX, Cyaniden-gesamt, Phenolen, BTX-Aromaten und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) analysiert. Von 6 Bodenproben wurden Eluate erstellt und diese auf pH-Wert, Leitwert, CSB, AOX, KW (DEV H 18), Cyanide-gesamt, Phenole, BTX-Aromaten und PAK untersucht.

Die Bodenluftproben weisen überwiegend geringe Gehalte an chlorierten (CKW) und teilweise leicht bis mäßig erhöhte Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX-Aromaten) auf. Die ermittelten BTX-Aromatengehalte lassen in Teilbereichen auf eine leichte Verunreinigung des Bodens/der Auffülle mit aromatischen Kohlenwasserstoffen schließen. In den Bodenluftproben wurden überwiegend geringe Methangehalte festgestellt. Eine nennenswerte Methanbildung ist in den Auffüllungen der Deponie 427 nicht gegeben.

Die Untersuchungsergebnisse der Boden- und Deponiegutproben belegen teilweise leichte Verunreinigungen des Deponiegutes aus der Deponie 427 mit Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen (DEV H-18) und mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Alle Proben weisen leicht bis mäßig erhöhte Gehalte an extrahierbaren organischen Halogenen auf. Die Herkunft dieser EOX-Belastung ist nicht bekannt. Insgesamt sind die in den Bodenproben ermittelten Belastungen mit den o. a. Stoffen für heterogen zusammengesetzte Auffüllungen im Bereich einer Deponie eher als unauffällig zu bezeichnen.

Grundwasser wurde in den Sondierungen/Bohrungen nicht oder nur in geringen Mengen (lokal wenig Staunässe) angetroffen. Grundwasserführend sind vermutlich erst die tieferen Schichten der an der Basis der Auffüllungen anstehenden Tonsteine des Keupers. Nach den uns vorliegenden Ergebnissen von hydrogeologischen Untersuchungen zu urteilen, sind die Keuper-Tonsteine als Geringleiter zu bezeichnen.

Die Analysenergebnisse der aus 6 Bodenproben erstellten Eluate (DEV S 4) weisen keine erhöhten Gehalte an den untersuchten Stoffen auf. Aufgrund der Ergebnisse der Eluatanalysen kann der überwiegende Teil des beim Aushub der Baugrube anfallenden Bodens und Bauschutttes auf eine Deponie der Klasse II (Boden- und Bauschuttdeponie) eingelagert werden. Daneben fallen geringe Mengen an leicht mit Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK kontaminiertem Material an, das auf eine Deponie für Siedlungsabfälle (Deponieklasse III) entsorgt werden sollte. Beim Aushub der Baugrube kann lokal stärker kontaminiertes Material anfallen, das durch die bisherigen Untersuchungen nicht erfaßt wurde. Zur Erkennung derartiger Belastungen und zur Trennung des leicht (Deponieklasse II)

von dem mäßig belasteten Material (Deponieklasse III) sollten die Aus-
hubarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Aufgrund der festgestellten überwiegend geringen Belastungen der Auf-
füllungen in der Deponie 427 bestehen gegen die geplante Nutzungsänder-
ung (Geschäftshäuser und Wohnbebauung) des ehemaligen Wochenmarktge-
ländes aus unserer Sicht keine Bedenken.

b) Lärm

Laut Straßenverkehrslärmkataster der Stadt Bielefeld (1989) ist entlang
der Erschließungsstraßen im Plangebiet davon auszugehen, daß unter den
ungünstigsten tatsächlich gegebenen Bedingungen folgende Immissionspegel
überschritten werden (Tag/Nacht):

Herforder Straße	80/70 dB(A)
Paulusstraße	75/65 dB(A)
Friedrich-Ebert-Straße	70/60 dB(A)
Kavalleriestraße	70/60 dB(A).

Diese Werte liegen über den schalltechnischen Orientierungswerten für
die städtebauliche Planung der DIN 18005 für Kerngebiete von 65/55
dB(A), sie überschreiten ebenfalls die Immissionsgrenzwerte der Ver-
kehrslärmschutzverordnung für Kerngebiete von 64/54 dB(A). An den Ge-
bäuden sind deshalb passive Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

Dabei müssen die Außenbauteile einschließlich Dach- und Fensterflächen
an den Gebäudeseiten, die den nachfolgend genannten Straßen zugewandt,
sind für die jeweilige Raumart gemäß DIN 4109 folgende Mindestschall-
dämmmaße in dB(A) aufweisen:

Raumart	Straße	Herforder Straße	Paulusstraße	Kavalleriestraße Friedrich-Ebert-Straße
1. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schlafräu- me, Übernachtungsräu- me in Beherbergungs- stätten Unterrichtsräume und ähnliches Arztpraxen Einzelbüros		40 - 52	40 - 52	35 - 47
2. Büros für mehrere Personen Gaststätten Schalterräume Läden		35 - 50	30 - 45	25 - 40

6. Nachrichtliche Übernahme

Die nach einem gesonderten Verfahren planfestgestellten Tunnel der Stadt-
bahn in der Herforder Straße (PBefG) sind nachrichtlich in den Bebauungs-
plan übernommen worden.

7. Zu beseitigende Gebäude

Bei der weiteren Realisierung des Neugestaltungskonzeptes für das Wochenmarktgelände sind die Gebäude Kavalleriestraße 9 - privat - und 11 - Stadt Bielefeld ebenfalls durch eine Neubebauung zu ersetzen.

8. Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude:

- a) das Postamt 2, Herforder Straße Nr. 14
- eingetragen in die Denkmalschutzliste am 04.09.84 -
- b) das Gebäude, Herforder Straße Nr. 28
- eingetragen in die Denkmalschutzliste am 07.11.84 -

Sie sind im Bebauungsplan nachrichtlich als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, übernommen worden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

G.

Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Neugestaltung des Plangebietes erforderlichen bodenrechtlichen Voraussetzungen werden auf freiwilliger Basis durchgeführt. Der größte Teil der Grundstücke im Plangebiet steht im Eigentum der Deutschen Bundespost und der Stadt Bielefeld. Die Anwendung der bodenrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches bleibt vorbehalten.

H.

Flächenangaben

Kerngebiet	<u>1,4 ha</u>
Fläche für den Gemeinbedarf	<u>1,2 ha</u>
Verkehrsfläche	<u>1,5 ha</u>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	<u>0,7 ha</u>
<hr/> Größe des Plangebiets	<u>4,8 ha</u>

I.

Kostenschätzung

Die Gesamtkosten betragen ca. 7.418.000,00 DM.

Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der Kosten durch Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder dem Kommunalabgabengesetz an die Stadt zurückfließt, bzw. durch Fördermittel für den Umbau von Hauptverkehrsstraßen oder Städtebauförderungsmittel gedeckt werden kann.