Bebauungsplan

Nr. III/3/76.00 TP1

„Innenstadterweiterung/ Werner-Bock-Straße
Teilplan 1“

Werner-Bock-Straße im Süden, Walther-Rathenau-
Straße im Westen, Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße im
Norden und Wilhelm-Bertelsmann-straße im Osten

Mitte

Satzung

Begründung

VI. Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. III/3/76.00 „Innenstadterweiterung / Werner-Bock-Straße“- Teilplan 1 - für das Gebiet Werner-Bock-Straße, Walther-Rathenau-Straße, Falkschule, Wilhelm-Bertelsmann-Straße innerhalb des nach dem Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park“ im Stadtbezirk Mitte

A) Ziele und Zwecke der Planung

Eine Unterteilung des Gesamtgebietes in städtebaulich zusammenhängende Teilstücke ist notwendig, damit eine räumliche und zeitliche Konzentration der Planung und Durchführung in Stufen hoher städtebaulicher Wirksamkeit erreicht wird.

Im Verlaufe des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/3/76.00 haben sich veränderte planerische Möglichkeiten für den Nordteil des Gebietes eröffnet. Daher wurde der Bebauungsplan in einen südliche - bereits öffentlich ausgelegten - Teilplan 1 und in den nördlichen - noch zu überarbeitenden - Teilplan 2 aufgeteilt.

Der Teilplan 1 erfasst ein 3,02 ha großes Teilgebiet des gesamten Bebauungsplangebietes (5,46 ha), das wiederum Teil des am 28.11.1996 durch Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park“ mit ca. 9,5 ha ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlichen Maßnahmen.

Durch die Sanierungsmaßnahme soll die auslaufende gewerbliche Nutzung vorzugsweise durch eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Arbeiten ersetzt werden. Hierdurch soll ein Umnutzungsprozess von einem brachfallenden Gewerbegebiet zu einem innerstädtischen, attraktiven und verkehrsberuhigten Mischgebiet eingeleitet werden, das die Vorteile aus der citynahen Lage, der Nähe zu den Grünbereichen und der fußläufigen Erreichbarkeit vieler Dienstleistungen miteinander verbindet.

Ebenso sollen vorhandene Dienstleistungseinrichtungen sowie die mischgebietsverträglichen Gewerbebetriebe im Bestand gesichert werden.

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis wurde in mehreren Stufen überarbeitet und in einer Informationsveranstaltung mit den Betroffenen und den an der Planung interessierten Bürgern erörtert.

Die Realisierung der Neubebauung sollte unter Einbeziehung der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz erfolgen. Da die Lager und Schulungsräume des Katastrophenschutzes und der Löscharbeit Mitte II der Freiwilligen Feuerwehr nicht in das Wohnquartier integrationsfähig sind, sind diese Einrichtungen - soweit erforderlich - zu verlegen und die Bausubstanz ist genauso wie die der Schlachthofhalle zu beseitigen.

Die Infrastrukturen und die Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere schulische Einrichtungen sowie öffentliche Freiflächen, sind auf den Bedarf dieses Wohnquartiers und seiner Umgebungsbebauung auszurichten und soweit vorhanden im Bestand zu sichern.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist im Hinblick auf die vorhandene dichte Bebauung im Umfeld und der vorgesehenen neuen Quartiere, die im Raster einer innerstädtischen Blockbebauung gegliedert werden, eine hohe aber auch für das Wohnen verträgliche Dichte anzustreben.

Mit dem Umbau der Werner-Bock-Straße, der im Wesentlichen in den Kreuzungsbereichen mit der Walther-Rathenau-Straße und der Wilhelm-Bertelsmann-Straße erfolgt, wird das Wohnquartier über die Werner-Bock-Straße, Wilhelm-Bertelsmann-Straße, Borsigstraße und der Kreuzung OWD/Eckendorfer Straße vom Innenstadtverkehr entlastet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/76.00 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Sanierungsziele zu schaffen. Gleichzeitig konkretisiert er auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Teilplanes 1 durch:

- Festsetzungen von Verkehrsflächen für eine parallel zur Werner-Bock-Straße verlaufenden Erschließungsstraße;
- Festsetzung Mischgebiet;
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen;
- und der nachrichtlichen Übernahme von Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet nördlich der Werner-Bock-Straße als gewerbliche Baufläche dar mit dem Hinweis, daß eine Abwägung hinsichtlich möglicher Nutzungsbeschränkungen und des Immissionsschutzes zu beachten ist.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind Einrichtungen für den Zivilschutz dargestellt. Weiter nördlich angrenzend an die gewerblichen Bauflächen bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsflächen für Schule und Sporthalle dar.

Diese Darstellungen werden in einem Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren teilweise aufgehoben und durch neue Darstellungen entsprechend den neu entwickelten stadtplanerischen Zielvorstellungen ersetzt.

B) Bestand und Nutzung

Das ehemalige ca. 13.500 m² große Schlachthofgelände an der Werner-Bock-Straße und Walther-Rathenau-Straße ist derzeit noch von den Betriebsgebäuden des Schlachthofes besetzt, der eigentliche Schlachthofbetrieb wurde bereits eingestellt. Die Ecke Werner-Bock-Straße/Walther-Rathenau-Straße wird von zwei denkmalgeschützten Gebäuden aus dem Zeitraum zwischen 1882 und 1900 gebildet, eins davon ist die bestehende Schlachthofgaststätte.

Die vorhandenen Hallen- und Produktionsräume des Schlachthofes sind in mehreren Zeitschnitten durch Neu-, Um- und Erweiterungsbauten entstanden. Die Bausubstanz weist daher auch einen unterschiedlichen Erhaltungszustand auf. Die an der Werner-Bock-Straße liegenden Gebäude zeigen den höchsten Renovierungs- und Reparaturstau. Die Schlachthofhallen sind nur bedingt für eine nicht schlachthofbezogene gewerbliche Nutzung geeignet.

Auf dem ca. 7 500 m² großen Eckgrundstück an der Ecke Wilhelm-Bertelsmann-Straße/ Werner-Bock-Straße wird von der Telekom das Fernmeldebauamt betrieben. Außer einem dreigeschossigen Verwaltungstrakt in guter Bausubstanz aus Backstein, in dem innerbetriebliche Ausbildungs- und Schulungseinrichtungen untergebracht sind, befinden sich nur eingeschossige, einfache Gebäude auf dem Gelände.

Zwischen Schlachthofgelände und Fernmeldebauamt liegen das Hallengebäude der Löschabteilung Mitte II der Freiwilligen Feuerwehr sowie auf ca. 2 200 m² Nutzfläche die Einrichtungen des Katastrophenschutzes. Vor dieser Lagerhalle liegt ein öffentlicher Parkplatz, der an die Werner-Bock-Straße angrenzt. Er wird überwiegend von Besuchern des Freibades/Eisbahn und den benachbarten Schulen genutzt.

Unter topografischen Gesichtspunkten stellt sich das Bebauungsplangebiet als weitgehend ebenes, nach Norden leicht abfallendes Gelände dar. Der größte Teil der Grundstücke ist wasserundurchlässig versiegelt. Lediglich geringe Flächen im Bereich des Sportplatzes, einschließlich des Begleitgrüns an der Wilhelm-Bertelsmann-Straße und des Parkplatzes an der Werner-Bock-Straße sind unversiegelt.

C) Zu den Festsetzungen im Einzelnen

Die baulichen Nutzungen

Die Bereiche an der Werner-Bock-Straße, Walther-Rathenau-Straße und Wilhelm-Bertelsmann-Straße wurden unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und der Planungsziele als gegliederte Mischgebiete festgesetzt.

Hierbei wurde insbesondere die City-Randlage des Gesamtgebietes berücksichtigt. Sie wird durch den Charakter der umliegenden Gebiete verdeutlicht, die im Westen als Wohn-/Mischgebiete bezeichnet werden können. Im Süden sind das die Flächen für den Gemeinbedarf, wie Arbeitsamt, Fachhochschule und das Freibadgelände. Die Flächen im Norden und Osten sind als Gewerbegebiete mit teilweise industrieller Nutzung einzustufen.

Der Bereich zwischen der August-Bebel-Straße und der Walther-Rathenau-Straße bis zur Heinrichstraße wandelt sich hierbei durch Umnutzungsvorhaben von einem bisher von Wohnen und produzierendem Gewerbe gekennzeichneten in ein durch Wohnnutzungen und Dienstleistungseinrichtungen geprägtes Mischgebiet. Dieses veränderte Nutzungsspektrum soll sich vorrangig im Bebauungsplangebiet entlang der Werner-Bock-Straße, der Walther-Rathenau-Straße und der Wilhelm-Bertelsmann-Straße weiter entwickeln können.

Des Weiteren war sicherzustellen, daß die im Planbereich vorhandenen Dienstleistungs- und Ausbildungseinrichtungen der Deutschen Telekom an der Wilhelm-Bertelsmann-Straße und die vorhandene gastronomische Einrichtung (Schlachthofgaststätte) an der Walther-Rathenau-Straße in ihrem Bestand durch die Ausweisung von Mischgebieten sichern und weiter entwickeln können.

Gemeinbedarf

Hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Tageseinrichtungen für Kinder ist davon auszugehen, dass der voraussehbare Bedarf für Kinder im Alter von 3 - 6 Jahren in den umliegenden fußläufig erreichbaren Einrichtungen

- DRK, Waldemarstraße 4
- St. Josef, Josefstraße 15
- Hoppe Tosse e. V., Am Hallenbad 16 a
- Stadtmitte, Teutoburger Straße 106

abgedeckt wird. Darüberhinausgehender Bedarf soll durch die befristete Einrichtung von zusätzlichen Plätzen in einer Wohnung im Quartier abgedeckt werden.

Belange des Naturschutzes

Insgesamt ist die vorliegende Planung mit der intensiven Neunutzung brachgefallener Gewerbeflächen im Innenstadtbereich gegenüber der Inanspruchnahme wertvollerer Freiflächen im Außenbereich ökologisch höher zu bewerten.

Durch diesen Bebauungsplan wird im Vergleich zum bestehenden Baurecht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Es werden somit keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die stadtklimatologische Situation und ihre funktionalen Bezüge weisen aufgrund der City-Randlage Elemente eines stadtklimatologischen Sanierungsgebietes auf. Jedoch stellt sich die Situation im Vergleich zu den meisten anderen an die Innenstadt angrenzenden Siedlungsbereichen unter Berücksichtigung der Nähe zu den Grünflächen- und Parkanlagen-Klimatopen günstiger dar. Durch die Planung werden zudem z. B. durch die Entsiegelung von Flächen und Erhöhung des Grünanteils auch unter stadtklimatologischen Gesichtspunkten Verbesserungen erzielt.

Boden, Abwasserbeseitigung

Bebaute innerstädtische Flächen sind aufgrund ihrer Vorgängernutzungen potentielle Altlasten verdächtige Flächen. Die Erhebungen zur Charakterisierung der Vorgängernutzungen führten zu dem Ergebnis, daß durch die jahrelangen Nutzungen durch altlastenrelevante Gewerbebetriebe die betroffenen Grundstücke als untersuchungsrelevante Verdachtsflächen einzustufen sind. Eine abschließende Beurteilung des Belastungsgrades der einzelnen altlastenrelevanten Betriebsflächen kann daher erst nach einer noch durchzuführenden Gefährdungsabschätzung erfolgen. Dies wird durch Untersuchungen, die vom Wasserschutzamt durchgeführt worden sind, belegt.

Die Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchungen für die Flächen der ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Walther-Rathenau-Straße 48 a, Flurstücke 110 und 111, die Lkw-Werkstatt Frachtstraße 7, Flurstücke 112 und 114 und das Gelände der Firma AME-Technik, Frachtstraße 11, Flurstück 112, liegen vor. Die Gutachten zu den drei Standorten belegen eine Untergrundverunreinigung im Bereich der dort vorgefundenen Auffüllungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Kohlenwasserstoffe. Die belasteten Bereiche werden unter der Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung im Rahmen der Baufeld-Räumung, d. h. Abriss der aufstehenden Gebäudesubstanz und Entfernung der Oberflächenversiegelung ausgehoben und einer geeigneten Entsorgung/Verwertung zugeführt. Die im Hinblick auf die sensible Nutzung festzulegenden Sanierungsziele nach Bundesbodenschutzverordnung werden durch entsprechende Untersuchungen im Bereich der sanierten Baugruben überprüft.

Das Gelände des ehemaligen Schlachthofes Werner-Bock-Straße 20/Walther-Rathenau-Straße 28, Flurstücke Nr. 121 und 122, die stadteigenen Flächen des Flurstückes Nr. 116 und das Flurstück 119 der Deutschen Telekom werden aufgrund der gewerblichen Vornutzung einer eingehenden Gefährdungsabschätzung unterzogen. Dazu hat das Ing.-Büro BSR, Bochum, am 22.11.1999 ein Gutachten vorgelegt. Ausweislich des Gutachtens wurden in Teilen des Gebäudes Verunreinigungen der Bausubstanz festgestellt, die im Zuge des Abbruchs ordnungsgemäß entsorgt werden. Ferner sind im Bereich des unterirdischen Heizöltanks an der südöstlichen Fläche erhebliche Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen festgestellt worden. Dieser Bereich ist mittels Bodenaushub zu sanieren. Grad und Ausmaß der Verschmutzung sind im Vorfeld bzw. im Rahmen der Tankbewegung festzustellen. Insgesamt ergaben die Untersuchungen nur ein örtlich begrenztes und relativ geringes Gefährdungspotential, so dass die geplante Umnutzung des Geländes zugunsten von Wohnbebauung grundsätzlich realisierbar ist.

Aufgrund der vorgefundenen unterschiedlich mächtigen Auffüllungen auf dem Gelände und im Hinblick auf die sensible Folgenutzung ist während der Rückbauarbeiten und Baureifmachung des Geländes eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Nur so kann sichergestellt werden, dass evtl. bei den Erdarbeiten, insbesondere bei dem Rückbau der alten Kanäle, angetroffene Schadstoffanreicherungen im Boden aufgenommen und entsorgt werden. Die nach der Bundesbodenschutzverordnung vorgegebenen Sanierungsziele sind durch entsprechende Nachuntersuchungen zu belegen.

Eine Kampfmittelüberprüfung ist bisher nicht durchgeführt worden, daher sind bei einer Bebauung die einzelnen Baugrundstücke zur Überprüfung anzuzeigen.

Aufgrund der allgemeinen hohen Belastung des Bodens in der Innenstadt mit Kohlenwasserstoffen ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Verunreinigung des Grundwassers nicht auszuschließen.

Auf dem Flurstück Nr. 122, Flur 73, befinden sich zwei Brunnen. Sie wurden 1896 bzw. 1926 errichtet und sind 78 bzw. 160 m tief. Die Brunnen dienen für die Brauchwasserversorgung des Schlachthofes und sind grundsätzlich betriebsbereit. Daher besteht weiterhin die Möglichkeit, sie als Brauchwasserbrunnen weiterzuführen. Für den Fall, daß die Brunnen nicht mehr genutzt werden, sind sie auf Kosten des Verursachers ordnungsgemäß nach vorheriger Absprache mit dem Wasserschutzamt zurückzubauen.

Die vorhandene sowie zukünftige Bebauung wird über das vorhandene Kanalnetz im Trennsystem entsorgt. Hierbei wird das Oberflächenwasser auch teilweise in den in der Frachtstraße verrohrt geführten Finkenbach eingeleitet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse, der verdichteten Bauweise und der Zulässigkeit von großflächigen Tiefgaragen nicht möglich.

Soweit die Kanaltrassen der Entsorgungsträger nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wurden sie über die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen abgesichert.

Die vorhandenen Kanäle im Einmündungsbereich Walther-Rathenau-Straße/Frachtstraße sind zugunsten von überbaubaren Grundstücksflächen in die öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A neu zu verlegen, demzufolge wurde der Trassenverlauf Richtung Frachtstraße im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt genauso wie der weitere Trassenverlauf der neu zu verlegenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Planstraße A in Richtung Wilhelm-Bertelsmann-Straße.

Das öffentliche Kanalnetz muß aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, außerhalb seines Geltungsbereiches weder ergänzt noch erweitert werden.

Lärmschutz

Das Plangebiet ist erheblichen Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr und den Lärmauswirkungen des Freibades und der Eisbahn, die südlich außerhalb des Plangebietes im Ravensberger Park liegen, ausgesetzt. Ebenso verursacht der an der Wilhelm-Bertelmann-Straße/Heinrichstraße gelegene Industriebetrieb Lärmemissionen, die auf den Planbereich einwirken, die jedoch aufgrund der abschirmenden Wirkung der Betriebsgebäude zum Planbereich hin hier zu keinen Störungen führen.

Nach Ermittlung durch eine vereinfachte Immissionsanalyse nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90 - des Bundesministers für Verkehr, Ausgabe 1990 und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, der die aktualisierten Verkehrsbelastungsangaben in Anlehnung an den GVEP (Prognose-0-Fall) zugrunde gelegt wurden, ergibt sich folgendes Bild:

Straße/Typ Abschnitt	DTV-Belastung (GVEP P-0)	Entfernung nächstgelegener Immissionsort/ Gebietstyp	Orientierungswerte (Lärmvorsorgeplanung) u. Grenzwerte (Vorsorge Straßen-/Schienenbau) tags/nachts		Anhaltswerte: Immissionspegel tags/nachts (Schätzverfahren DIN 18005, Be- dingung: Freie Schallausbrei- tung
			DIN 18005	16. BimSchV	
Werner-Bock- Straße Hauptverkehrs- straße	6.200 - 8.500 DTV - Kfz/24 h	12,0 m MI	60/50 dB(A)	64/54 dB(A)	~ 68/58
Walther-Rathe- nau-Straße Haupterschlie- ßungsstraße	3.600 - 3.900 DTV - Kfz/24 h	7,0 m MI	60/50 dB(A)	64/54 dB(A)	~ 67/57
Wilhelm-Bertels- mann-Straße Hauptverkehrs- straße	8.800 DTV - Kfz/24 h	7,0 m MI	60/50 dB(A)	64/54 dB(A)	~ 71/60

Durch die Anordnung der Baukörper wird dem erforderlichen Immissionsschutz Rechnung getragen. So wurden an den Hauptverkehrsstraßen möglichst geschlossene Bauflächen mit Durchfahrten für die zur Erschließung notwendigen Wohnwege festgesetzt. Durch bis zu viergeschossige Baukörper auf diesen Bauflächen wird durch diese abschirmenden Gebäudehöhen der Lärmschutz für die im Inneren des Plangebietes gelegenen Bauflächen optimiert. Andere Gliederungs- und Gestaltungsformen wie Lärmschutzwände oder Wälle konnten insbesondere unter Berücksichtigung der gestalterischen Einbindung dieses Quartiers in ein gewachsenes Innenstadtgefüge mit geschlossener Blockrandbebauung nicht berücksichtigt werden.

Dennoch sind zum Schutz der Wohnungen weitere passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig, insbesondere an den zu den Hauptverkehrsstraßen gelegenen Baukörperfronten. Durch entsprechende textliche Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass in Mischgebieten Innenpegel in Wohnräumen tagsüber 40 dB (A) und in Schlafräumen nachts 35 dB (A) nicht überschritten werden.

Diese Schallschutzvorkehrungen können überwiegend durch Maßnahmen im konstruktiven Fassadenaufbau und den Einbau von Schallschutzfenstern umgesetzt werden oder durch eine den Hauptverkehrsstraßen zugewandte Gebäudeerschließungszone mit Nebenräumen als Puffer zu den Ruheräumen bzw. durch den Einbau vollverglaster Balkone und Wintergärten.

Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen werden auch die von den benachbarten in ca. 120 m Entfernung gelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Freibad und Eisbahn, ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen gemildert. Diese werden zudem durch das vorhandene Eingangs- und Umkleidegebäude des Freibades mit überhöhter nach Norden geschlossener Tribünenanlage sowie die vorhandenen Gebäude und den nach der Bauleitplanung südlich der Werner-Bock-Straße zulässigen bis zu sieben Geschöß hohen baulichen Anlagen teilweise von diesen gebrochen bzw. zukünftig teilweise abgeschirmt.

Ebenso sind von der vorhandenen Eisbahn im Ravensberger Park keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet zu erwarten. Selbst bei Veranstaltungen mit Discomusik, die im Winter-Halbjahr an bestimmten Werktagen von 17.00 bis 22.00 Uhr durchgeführt werden, ist nach gutachterlicher Aussage des Technischen Überwachungsvereins Hannover e. V. auf der Eislauffläche mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} 106 \text{ dB(A)}$ zu rechnen, der sich aber an dem Immissionsort an der Südseite des Gebäudes Werner-Bock-Straße 22 auf einen Immissionspegel von rund 47 dB(A) reduziert.

Da das Bebauungsplangebiet gegenüber diesem Immissionsort um weitere 25 m von der Eisbahn entfernt liegt, ist davon auszugehen, daß auch hier der maßgebliche Richtwert nach der 18. BimSchV für die Ruhezeiten von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Die somit noch subjektiv wahrnehmbaren Lärmauswirkungen der Sport- und Freizeiteinrichtungen überlagern und mischen sich mit denen des Straßenverkehrslärms, werden aber gleichfalls von den zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm notwendigen Schallschutzmaßnahmen auf das für eine Wohnnutzung vertretbare Maß abgesenkt.

Die ausnahmsweise zulässige außerschulische Nutzung des vorhandenen ca. $45 \text{ m} \times 12 \text{ m}$ großen Kleinspielfeldes der Schulsportanlage an der Wilhelm-Bertelsmann-Straße ist hinsichtlich der 30 m bis 70 m von der Anlage entfernt liegenden Bebauung der Mischgebiete als gebietsverträglich einzustufen.

Bei der Bewertung der Immissionssituation ist zu berücksichtigen, dass den Nachteilen der Immissionsbelastungen die Vorteile der verschiedensten wohnungsnahen innerstädtischen Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge, Kultur, Freizeit und Sporteinrichtungen, Arbeitsplätze und die Einzelhandelseinrichtungen des täglichen und längerfristigen Bedarfs gegenüberstehen.

Verkehr

Hinsichtlich der verkehrlichen Belange ist zwischen der äußeren und inneren Erschließung zu unterscheiden.

Die vorhandene äußere Erschließung dieses Gebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes, sie hat jedoch Auswirkungen auf das Plangebiet, da über die Werner-Bock-Straße als Hauptverkehrsstraße Teile des innenstadtbezogenen Verkehrs abgewickelt werden und zudem über die Wilhelm-Bertelsmann-Straße und Borsigstraße zum Kreuzungspunkt Ostwestfalendamm/Eckendorfer Straße der Anschluß an das innerstädtische Schnellstraßennetz hergestellt wird. Somit tangieren mit der Werner-Bock-Straße und der Wilhelm-Bertelsmann-Straße zwei Straßen II. Ordnung das Plangebiet. Die Walther-Rathenau-Straße, die ebenfalls das Plangebiet tangiert, wird zukünftig als Haupteerschließungsstraße und nicht mehr als Hauptverkehrsstraße anzusehen sein, da diese Funktion inzwischen die Wilhelm-Bertelsmann-Straße übernommen hat.

Sollte die B 66 n zwischen Walther-Rathenau-Straße und Lagesche Straße gebaut werden, prognostiziert der P-2-Fall 2005 eine Zunahme der Verkehrsbelastung für die Walther-Rathenau-Straße auf 6.000 DTV (Kfz/24h), für die Werner-Bock-Straße auf 9.400 - 10.500 DTV (Kfz/24 h) und eine Abnahme der Verkehrsbelastung für die Wilhelm-Bertelsmann-Straße auf 2.000 DTV (Kfz/24 h).

Durch eine Bushaltestelle an der Werner-Bock-Straße ist das Wohnquartier unmittelbar in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die zentrale Stadtbahnhaltestelle Jahnplatz liegt in ca. 700 bis 750 m Entfernung zum Plangebiet.

Die innere Erschließung wird hauptsächlich über eine neue öffentliche Verkehrsfläche als Verbindungsstraße von der Walther-Rathenau-Straße zur Wilhelm-Bertelsmann-Straße im Abstand von ca. 100 m parallel zur Werner-Bock-Straße hergestellt (Planstraße A).

Die Bebauungstiefe zwischen der Werner-Bock-Straße und der neuen Planstraße A wird durch vier Querverbindungen als private Erschließung in fünf Baublöcke aufgelöst. Die vier Querverbindungen, die über Gehrechte bzw. Leitungsrechte abgesichert werden, stellen das Feinerschließungsgerüst der einzelnen Baublöcke dar, sie bestimmen somit auch die Baublockstruktur dieses Gebietes und öffnen gleichzeitig das Wohnquartier für ein kleinteiliges Fußgängernetz. Diese Querverbindungen sollten möglichst als verkehrsberuhigte Bereiche oder als Wohnstraßen ausgebildet werden. Der angestrebte Charakter der Wohnstraße soll durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unterstützt werden.

Möglichkeiten, das Stellplatzvolumen des noch vorhandenen und demnächst aber wegfallenden Parkplatzes vor der Halle der Feuerlöschabteilung zu ersetzen, ergeben sich einerseits im Rahmen der Umgestaltung der Werner-Bock-Straße durch Berücksichtigung von Parkplätzen am Fahrbahnrand in Form von Parkstreifen in Längsaufstellung. Unter Einplanung einer Busbucht und Baumpflanzungen könnten dort 24 Stellplätze angeordnet werden. Andererseits ergeben sich im Zuge der räumlichen Zusammenfassung der Rettungsdienste Flächenreserven südlich der Werner-Bock-Straße, die zur Zeit noch durch den Zivil- und Katastrophenschutz in Anspruch genommen werden. So könnte der vorhandene Parkplatz südlich der Werner-Bock-Straße vor dem Freibadgelände um entsprechende Flächenanteile vergrößert und durch die Besucher des Freibades und der Eissportanlage genutzt werden. Ebenso könnten diese Flächen auch als Stellplätze der Besucher für Großveranstaltungen in der Seidenstickerhalle vorgehalten werden.

Eine weitere Entlastung bezüglich des Stellplatzbedarfes in diesem Stadtquartier ist durch die schrittweise Verlagerung von Einrichtungen der Fachhochschule von der Wilhelm-Bertelsmann-Straße in die ehemalige Richmond-Kaserne zu erwarten.

Baugebietsgliederung, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend den Planungszielen werden die Bauflächen als Mischgebiete für Gebäude mit bis zu vier Geschossen ausgewiesen. Punktuell am Kreuzungsbereich Walther-Rathenau-Straße/Werner-Bock-Straße ist eine maximale Geschosszahl bis zu sechs Geschossen zulässig. Die festgesetzte Mindestgeschosszahl auf den Bauflächen an den Haupterschließungsstraßen und der zwingenden Dreigeschossigkeit im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude ist erforderlich, damit eine bauliche Straßenraumfassung gesichert werden kann. Mit den festgesetzten Obergrenzen soll die Integration der Neubauten in die vorhandene Umgebungsbebauung gewährleistet werden. Die zwingende Festsetzung der Geschossigkeit im Denkmalschutzbereich und für die an diesen Bereich unmittelbar angrenzende erhaltenswerte Bausubstanz soll den vorhandenen Gebäudemaßstab sichern.

Ebenso wird durch diesen Festsetzungskanon auch eine hinreichende Gestaltungsfreiheit der Einzelobjekte ermöglicht und durch die Mindesthöhen der Baukörper bzw. der überwiegend geschlossenen Bauweise eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Straßenverkehr zugunsten der im Inneren des Gebietes möglichen Wohnnutzung erzielt.

In diesen Mischgebieten wurden im Hinblick auf die spezifischen Planungsziele, dem baulichen Umfeld sowie den in den einzelnen Baugebieten zu berücksichtigenden Nutzungsbestand geschossbezogene Nutzungsgliederungen gemäß § 1 (7) BauNVO festgesetzt. Auf dieser Grundlage ist die Wohnnutzung in allen Geschossen zulässig, und die gewerbliche Nutzung wird zur Stärkung eines störungsarmen innerstädtischen Wohnens in den Obergeschossen eingeschränkt. Ebenso sind wegen des angestrebten Wohnanteils Vergnügungsstätten in allen MI-Gebieten auch ausnahmsweise unzulässig.

Die Neubebauung im Bereich des Teilplanes 1 wird neben baulichen Ergänzungen im Anschluss an die bestehende Schlachthofgaststätte und der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung des Gebietes einschließlich Getränkecenter überwiegend der Unterbringung von Geschäfts- und Büroräumen für das Dienstleistungsgewerbe in den Erdgeschossen dienen. Dabei muss der Einzelhandelsbetrieb hinsichtlich Art und Umfang unterhalb der Vermutungsgrenze für städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 (3) BauNVO bleiben. Die Nutzungsgliederung des Mischgebietes soll dabei der citynahen Lage des Gebietes entsprechen. Die Obergeschosse ermöglichen die Realisierung von ca. 115 - 220 Wohneinheiten mit mutmaßlich überdurchschnittlichem Anteil an 1-Personenhaushalten.

Soweit die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in das Konzept eines innerstädtischen citynahen Wohngebietes, das auch Funktionselemente des Dienstleistungsbereiches der Nahversorgung und von das Wohnen nicht störenden Produktionsbetrieben abdecken soll, integrierbar erscheinen, wurden sie in der Festsetzung berücksichtigt. So ist zum Beispiel die Weiterentwicklung der Aus- und Fortbildungsstätte der Telekom nicht eingeschränkt, und im Falle einer Umnutzung könnte diese Flächen durch vergleichbare Einrichtungen oder durch den Geschößwohnungsbau genutzt werden.

Die nach Lage, Form und Größe für eine mehrgeschossige Wohnhausbebauung geeigneten Grundstücksflächen liegen im Bereich südlich der neuen Anliegerstraße. Dort können Häuser mit bis zu 3 Geschossen und an den Wohnwegen 2-geschossige Gebäude ggf. als Reihenhäuser errichtet werden.

Die citynahe Lage des Plangebietes erfordert eine angemessene hohe bauliche Dichte. Damit die verbleibenden notwendigen Freiflächen nicht durch Pkw-Stellplätze in Anspruch genommen werden, ist die zulässige Geschossfläche erhöht um die Geschossfläche unterirdisch angelegter notwendiger Stellplätze (Tiefgarage).

Die Baugebiete sind durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen so strukturiert, daß sie sich in das Blockraster des angrenzenden nordöstlichen Stadtgebietes einfügen. Zur Absicherung dieser städtebaulich begründeten Grundstruktur wurden die überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie den öffentlichen Straßenraum erfassen, in ihren Eckpositionen durch Baulinien festgesetzt. Hierdurch wird eine räumlich strenge und einheitliche Straßenraumfassung ermöglicht.

Die Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur Verwirklichung des Zieles eines von ebenerdigen Stellplatzanlagen weitgehend freien Stadtquartiers Tiefgaragen im gesamten Baugebiet grundsätzlich zulässig. Diese Tiefgaragen können bis zu 1,3 m über dem Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. In der Ausbildung der Hochbauten kann das Sockelgeschoß entweder besonders betont oder durch Geländeausgleich in der Vorgartenzone wieder nivelliert werden.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert in überwiegend bebauten Innenstadtbereichen im Rahmen einer neuen Überplanung über die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus die Aufnahme von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Bauordnung NRW. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes sind einige Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten und daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Neben den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden - dem Verwaltungstrakt und der Gaststätte des ehemaligen Schlachthofes - sind für die zulässige Neubebauung im Plangebiet in Anpassung an die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes Festsetzungen bezüglich der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, der Fassadengestaltung, zu Material und Farbe und der Dachausbildung getroffen worden.

Die vorgenommene Einschränkung hinsichtlich Standort und Größe von Werbeanlagen soll in angemessener Form die angestrebte Wohnnutzung im Quartier berücksichtigen.

Die Einschränkung der zulässigen Einfriedungen in Form von Mauern und Anpflanzungen soll ein einheitliches Straßenbild unterstützen und einen harmonischen Übergang von den Baugrundstücken zur öffentlichen Grünfläche herstellen.

D) Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)	ca. 2,64 ha
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,38 ha</u>
Plangebiet Teilplan 1	ca. 3,02 ha

E) Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. III/3/76.00 - Teilplan 1 - für Planung, Erschließung und Herrichtung der öffentlichen Flächen sind Teil der Kosten für das gesamte Sanierungsgebiet „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park“. Der Bebauungsplan ist auch hinsichtlich der Finanzierung in diesem Verbund zu sehen.

Die Kosten im Bereich des Teilplanes 1 betragen für

Neubau der Planstraße	ca. 900.000 DM
<u>Schmutz- und Regenwasserkanal</u>	<u>ca. 500.000 DM</u>
Summe	ca. 1.400.000 DM

Die Kosten für die Herstellung der Planstraße sollen im Rahmen der - jeweils entsprechend der abschnittswise Realisierung der Bebauung - abzuschließenden städtebaulichen Verträge von den Investoren der jeweiligen Bauabschnitte übernommen werden. Die Kosten für die in der Planstraße zu verlegende Kanalisation (Schmutz- und Regenwasser) sind im Wirtschaftsplan des Umweltbetriebes bereitzustellen, wobei der Anteil für die Straßenentwässerung (rd. ¼ der Kosten) im Rahmen der vorgenannten städtebaulichen Verträge ebenfalls von den Investoren zu erstatten ist.