

Bebauungsplan

Nr. III/4/18.02

„Niederwall, Rohrteichstraße,
Gerichtsstraße, Detmolder Straße“

Mitte

Satzung

Begründung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. III/4/18.02 für das Gebiet der Straße Niederwall - Rohrteichstraße - Gerichtstraße - Detmolder Straße
- Stadtbezirk Mitte -

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für das Gebiet zwischen der Straße Niederwall - Rohrteichstraße - Gerichtstraße - Detmolder Straße.

Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Der Rat der Stadt hat am 18.06.1979 beschlossen, daß ein Bebauungsplan für das vorgenannte Gebiet aufgestellt werden soll.

B. Planungsziele und -zwecke

Um die optimalen Voraussetzungen für eine rationelle und funktionelle Zusammenarbeit der verschiedenen Justizdienststellen zu erreichen, ist es unbedingt notwendig, daß diese z. Zt. im Stadtgebiet verstreut liegenden Behörden einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen an einer dafür geeigneten Stelle im Stadtgebiet zusammengefaßt werden. Da der Standort an der Detmolder Straße/Ecke Niederwall insbesondere unter Berücksichtigung des "Öffentlichen Personen-Nahverkehrs" sehr günstig ist und die meisten Einrichtungen hier bereits untergebracht sind, sollen diese vorhandenen Anlagen durch einen Neubau erweitert werden. Es ist daher dringlich, den hier rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/4/18.01 neu aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Erweiterungsbauten zu schaffen und die Festsetzungen neuen städtebaulichen Erkenntnissen anzupassen.

Die Grundstücksflächen der Justizverwaltung und das an der Ecke Rohrteichstraße/Straße Niederwall gelegene Wohn- und Geschäftsgrundstück werden allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen der Justiz (Landgericht, Amtsgericht und Arbeitsgericht) sollen erweitert werden. Im z. Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/4/18.01 sind die betreffenden Grundstücksflächen als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zur Verwirklichung aller im bisherigen Baunutzungs- und Baugestaltungsplan ausgewiesenen neuen Baukörper und für die Anlage der vorgesehenen Nebenanlagen wäre der Abbruch der gesamten Altbausubstanz notwendig. Im Gegensatz dazu werden

nunmehr entsprechend neuer Erkenntnisse Festsetzungen für die "Gebäude von regionaler Bedeutung" - soweit dies technisch und baurechtlich möglich - so getroffen, daß sie weitgehend erhalten und unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in die Neuplanung einbezogen werden.

Nach den neuen Planfestsetzungen sind die ausgewiesenen Erweiterungsbauten verstärkt auf den vorhandenen bzw. verbleibenden Gebäudebestand ausgerichtet; hierbei wurden auch die in der Umgebung vorhandenen erhaltenswerten Gebäude berücksichtigt, vor allem im Hinblick auf die zulässige Höhe bzw. Geschossigkeit.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind nach betreffenden Festsetzungen soweit wie möglich zu erhalten.

Trotz relativ großer Gesamtbaumasse wird eine gute, städtebauliche Einordnung in die Umgebung und eine weitgehende Einbindung in die Maßstäblichkeit des Baubestandes nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angestrebt.

Soweit für die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen der Justiz im Plangebiet Stellplätze nicht geschaffen werden können, sollen diese außerhalb des Plangebietes erstellt werden. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch den Bebauungsplan Nr. III/3/60.00 geschaffen werden, der das Gebiet Niederwall - Rohrteichstraße - Gerichtstraße - Detmolder Straße umfaßt.

Durch die im Plan ausgewiesenen geplanten 1 bis 8-geschossigen Erweiterungsgebäude soll kurzfristig ein Fehlbedarf von ca. 13.000 qm Nettobürofläche abgedeckt werden. Der Baubeginn ist für 1980/81 vorgesehen.

Das Baugrundstück der Justizverwaltung ist im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen.

C. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Aufstellung 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:

1) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse:

Unter Berücksichtigung der an der Süd-Ost-Seite der Gerichtstraße vorhandenen überwiegenden 2- bis 3-geschossigen Wohnhausbebauung ist der 6-geschossige Bauteil durch entsprechende Festsetzung der Baugrenze soweit zurückgesetzt, daß ein ausreichender Abstand zu den bestehenden Wohnungen gewahrt bleibt.

Das für die Wohnhausbebauung sich negativ auswirkende, direkt an der Gerichtstraße vorhandene 4-geschossige Gebäude der Justizvollzugsanstalt soll in Zukunft entfallen.

2) Gestaltung des Ortsbildes und der erhaltenswerten Bauten

Durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes soll u. a. erreicht werden, daß die an der Detmolder Straße stehenden Gebäude - Amtsgericht und ehemaliges Landgericht - erhalten bleiben.

Das als erhaltenswertes Gebäude der Kategorie II eingestufte alte Amtsgericht (Gerichtstraße 4) kann nicht erhalten werden, da der 3-geschossige Baukörper mit den überhöhten Geschossen insbesondere wegen der unterschiedlichen Geschoß- und Fußbodenhöhe nicht funktionell in den Gesamtbereich der Bauten der Justizverwaltung einbezogen werden kann.

Die Erweiterungsgebäude sollen als gegliederter, geschlossener Baukörper, vorwiegend in Nord-Süd-Richtung errichtet werden. Durch die anzustrebende starke Gliederung (Staffelung in der Höhe, Faltung bzw. Rücksprünge in der Tiefe) soll die Maßstäblichkeit des bestehenden Straßenbildes berücksichtigt, neue städtebauliche Räume geschaffen und eine stadtgestalterische Aufwertung der Gerichtstraße erfolgen. Die Erweiterungsbauten sollen in ihrer Höhe unter der des alten Amts- und Landgerichtsgebäudes, sowie dessen erster Erweiterung an der Straße Niederwall bleiben. Durch Beachtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände wird auf die Nachbarbebauung Rücksicht genommen werden. Es werden Innenbereiche entstehen, die als Grünhöfe zu gestalten sind. Die verbleibenden Freiflächen sind nach den Planfestsetzungen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu erhaltende Bäume sind als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

3) Belange der Wirtschaft

Die außerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Justizverwaltung - in der Nordwestecke des Plangebietes gelegene Grundstücksfläche wird weiterhin für die Nutzung als Kerngebiet ausgewiesen werden.

4) Belange des Verkehrs

Für den heutigen Bestand und die geplante Gerichtserweiterung besteht ein Stellplatzbedarf von insgesamt ca. 675 Stellplätzen. Hiervon sollen ca. 75 Stellplätze auf der Fläche für Gemeinbedarf selbst - u. a. für Dienstfahrzeuge und PKW's von Schwerbehinderten - untergebracht werden.

Aus den vorgenannten Gründen und der Vermeidung einer Konzentration des Fuß- und Kraftfahrzeugverkehrs in dem betreffenden Bereich, ist es städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvoll, die weiteren notwendigen Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück unterzubringen. Daher sollen ca. 600 Stellplätze für Bedienstete und Besucher

der Justizverwaltung in einem hierfür zu errichtenden Parkhaus in unmittelbarer Nähe auf dem ehemaligen Anker-Grundstück zwischen Hermannstraße und Ravensberger Straße nachgewiesen werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Parkhauses werden durch den Bebauungsplan Nr. III/3/60.00 für das Gebiet Straße Niederwall - Hermannstraße - Turnerstraße - Ravensberger Straße geschaffen.

Die das Plangebiet umgrenzenden Straßen Niederwall, Rohrteichstraße, Gerichtstraße und Detmolder Straße sollen hinsichtlich ihrer Ausbaubreiten keine Veränderungen erfahren.

Es ist beabsichtigt, daß über eine Haltestelle in der Gerichtstraße zwischen Luisenstraße und Rohrteichstraße die Einrichtungen der Justizverwaltung unmittelbar zur Stadtbahn zugänglich gemacht werden.

Die Lage der Stadtbahnhaltestelle und der Treppenaufgänge wird innerhalb eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens nach dem Personenbeförderungsgesetz festgesetzt.

Solange diese Stadtbahnhaltestelle noch nicht vorhanden ist, sind die Einrichtungen der Justizverwaltung über die jetzige Straßenbahnhaltestelle "Landgericht" gut erreichbar.

Entsprechend den Planeintragungen soll entlang der Straße Niederwall ein Radweg geführt werden.

5) Belange von Personen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besonderer Hilfen und Einrichtungen bedürfen

Für die Haupteingänge des neuen Erweiterungsgebäudes der Justizverwaltung sind neben den Treppenanlagen Rampen vorzusehen, die die Zugänglichkeit, insbesondere für Behinderte erleichtern sollen.

D. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind ca. 30 Bürger zum Anhörungstermin erschienen.

Zu dem von der Verwaltung erarbeiteten Vorentwurf wurden zu folgenden Punkten Fragen gestellt und Gegenäußerungen vorgebracht:

- 1) Ausbau der Gerichtstraße,
- 2) Bauzeit und Baetermine für bauliche Anlagen der Justiz,
- 3) weiteres Abrücken der geplanten Baukörper von der Gerichtstraße,
- 4) Notwendigkeit des Gerichtsbaues.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu den Planungsabsichten gestellten Fragen und vorgebrachten Gegenäußerungen wurden nach städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft. Folgende Anregungen konnten bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes III/4/18.02 berücksichtigt werden:

- zu 1) Der Ausbau der Gerichtstraße soll erst nach Abschluß der Bauarbeiten am Gerichtsneubau erfolgen,
- zu 2) Es ist vorgesehen, daß die gesamte Gerichtserweiterung von 1981 bis 1984 vorgenommen werden soll.

Die Gegenäußerungen zu 3) kann bei der Planfestsetzungen nicht berücksichtigt werden, da bei einem weiteren Abrücken des betreffenden Neubaus von der Gerichtstraße zu dem vorhandenen 9-geschossigen Gebäude hinsichtlich der Unterschreitung des nach der BauONWeinzuhaltenden Abstandes ein baurechtswidriger Zustand entstehen würde, dieses ist nicht zulässig.

- zu 4) Die starke Zunahme der Zivilprozesse und eine Konzentration aller z. Zt. im Stadtgebiet zentral in verschiedenen Gebäuden untergebrachten Dienststellen der Justizverwaltung machen es erforderlich, daß bauliche Erweiterungen auf dem betreffenden Grundstück vorgenommen werden.

Schriftliche Vorschläge und Gegenäußerungen zu den Planungsabsichten sind nicht eingegangen.

E. Bodenordnung

Im Bebauungsplangebiet sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da das Land Nordrhein-Westfalen weitgehend Eigentümerin der Grundstücksflächen im Planbereich ist.

Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Ent-eignung bleibt vorbehalten.

F. Kostenschätzung

Die auf die Stadt entfallenden Kosten werden haushaltsrechtlich gesichert. Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

- | | | |
|-----------------------------------|-----------------|----|
| 1) Grunderwerb: | ca. 15.000,___ | DM |
| 2) Straßen, Wege und Beleuchtung: | ca. 285.000,___ | DM |
| 3) Entsorgungsanlagen: | ca. 300.000,___ | DM |

Die überschlägig ermittelten
Kosten betragen insgesamt:

600.000,___ DM

=====

G. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege anzusehen, soweit sie der Erschließung des Baugebietes dienen.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 12.02.1980

Hat vorgelegt
Detmold, den 16.12.80
Az.: 35.21.10.1.1345
Der Regierungspräsident
im Auftrag:

