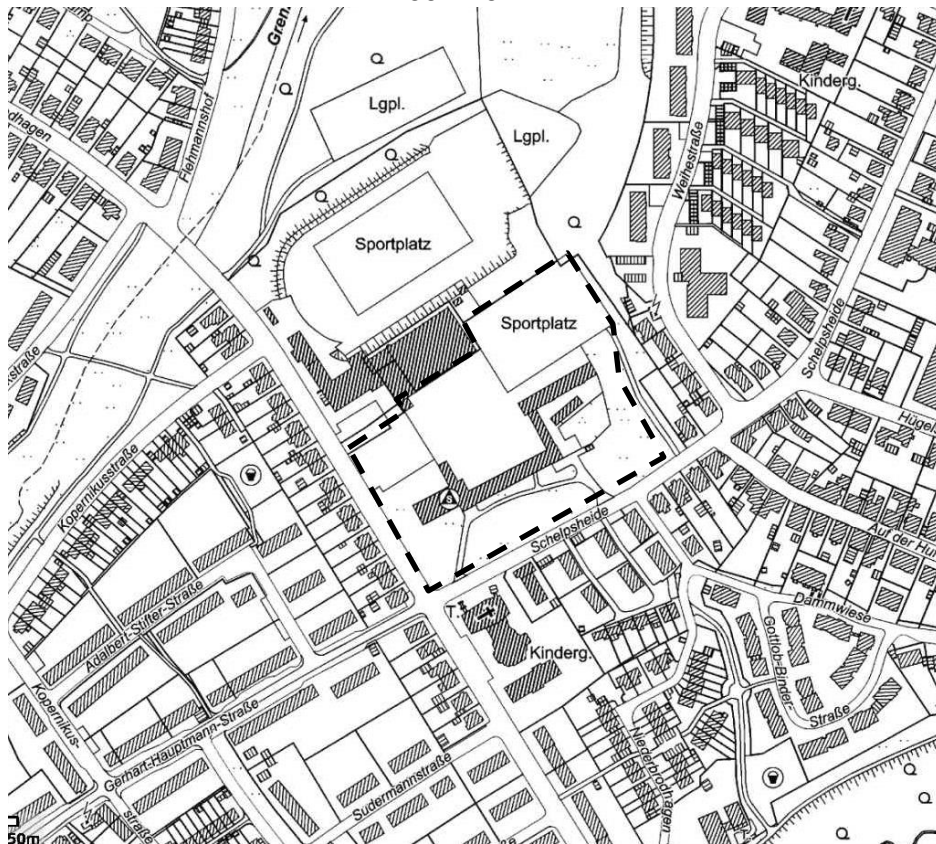


Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00

„Schulerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Juli 2021



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

B1: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/54.00 „Schülerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise
 - 5.2 Verkehr und Erschließung
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.5 Denkmalschutz
 - 5.6 Gemeinbedarf
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
 - 6.7 Baumschutz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 „Schülerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“ für das Gebiet nördlich der Schelpsheide und östlich der Straße Am Brodhagen soll gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) eingeleitet werden.

Die planerische Absicht der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Sekundarschule Brodhagen und den Neubau einer mehrzügigen Grundschule zu schaffen. Insgesamt wird so dem vom Amt für Schule ermittelten Anstieg der Schülerzahlen (vgl. Drucksachen-Nr. 11210/2014-2020) Rechnung getragen, um langfristig wohnungsnahe Schulangebote zu sichern.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/1/13.01 „Gebiet zwischen Jöllenbecker Str. - Elsässer Str. – Grünzug am Brodhagen – Kipps Hof – Schelpsheide“ der Umsetzung des Vorhabens teilweise entgegenstehen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Folglich kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden. Jedoch sind umweltrelevante Belange auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst das Flurstück 1702, Flur 42 der Gemarkung Bielefeld mit einer Fläche von ca. 3,1 ha. Innerhalb der Plangeietsgrenze befinden sich überwiegend die Gebäude der Sekundarschule Brodhagen, die dazugehörigen Hof- und Freiflächen sowie erhaltenswerte Baumbestände. Im Detail liegt im Osten des Plangebietes eine Sportfläche, an die im Süden das Hauptgebäude der Sekundarschule Brodhagen anschließt. Im Süden des Plangebiets liegt entlang der Schelpsheide eine Grünfläche mit einem erhaltenswerten, älteren Baumbestand. Im Westen des Plangebietes befinden sich Stellplätze, die über die Straße Am Brodhagen erschlossen werden. Zwischen den Gebäuden im Norden und dem Hauptgebäude der Schule im Süden befindet sich ein großer Schulhof.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 „Schülerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“ liegt im Stadtbezirk Schildesche und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch eine Sportanlage,

im Osten durch angrenzende Wohnbebauung entlang der Weihestraße,

im Süden durch die Straße Schelpsheide,

im Westen durch die Straße Am Brodhagen.

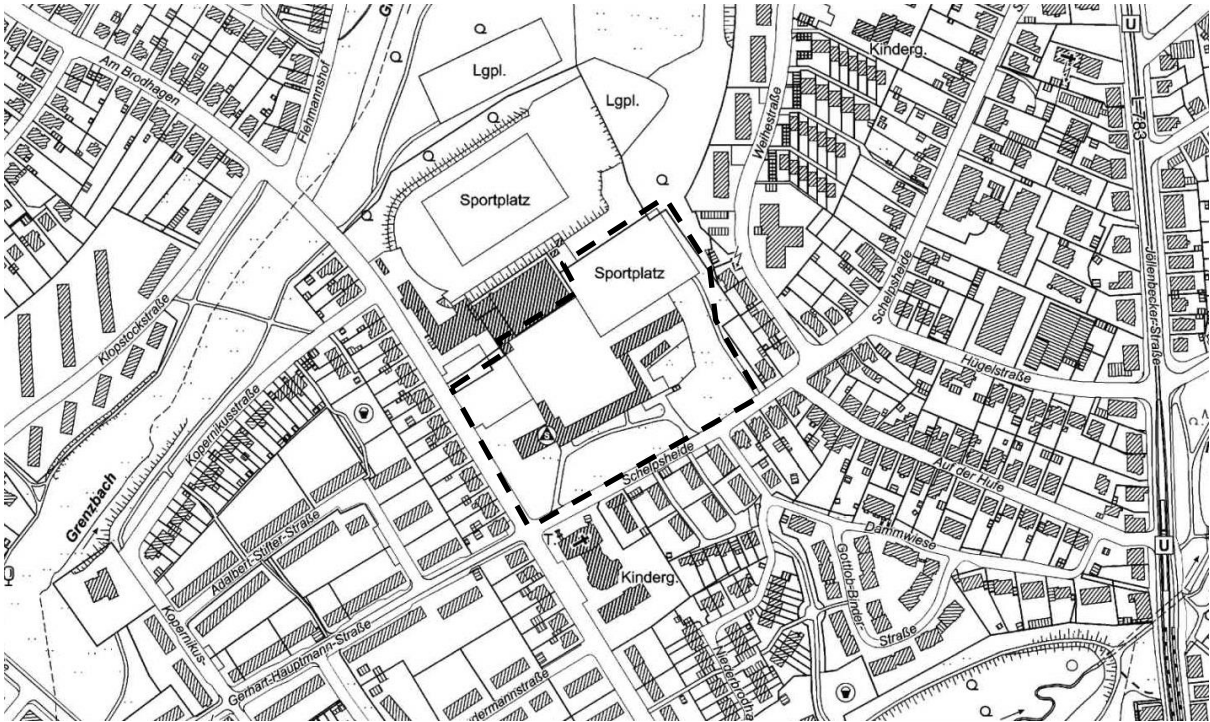


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung) o. M.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedliche Wohnnutzungen geprägt. Östlich des Plangebietes befinden sich vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser, während südlich und westlich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser dominieren. Südlich befindet sich darüber hinaus der Standort einer evangelischen Kirche. Nördlich des Plangebietes ist ein großer Sportplatz der Bielefelder Turngemeinde (BTG) 1848 e.V. sowie ein Grünzug entlang des Grenzbaehes vorhanden.

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild von 2021 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung) o. M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 „Schülerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und –funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes unverändert als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch rechtswirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold | eigene Überarbeitung) o. M.

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den gefragten Bereich zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Sporthalle und kirchliche Einrichtung sowie als Grünfläche dar.

Die in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 „Schülerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“ vorgesehene Gemeinbedarfsfläche lässt sich aus der FNP-Darstellung „Grünfläche“ nicht entwickeln.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Ziel der Berichtigung ist die Darstellung des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

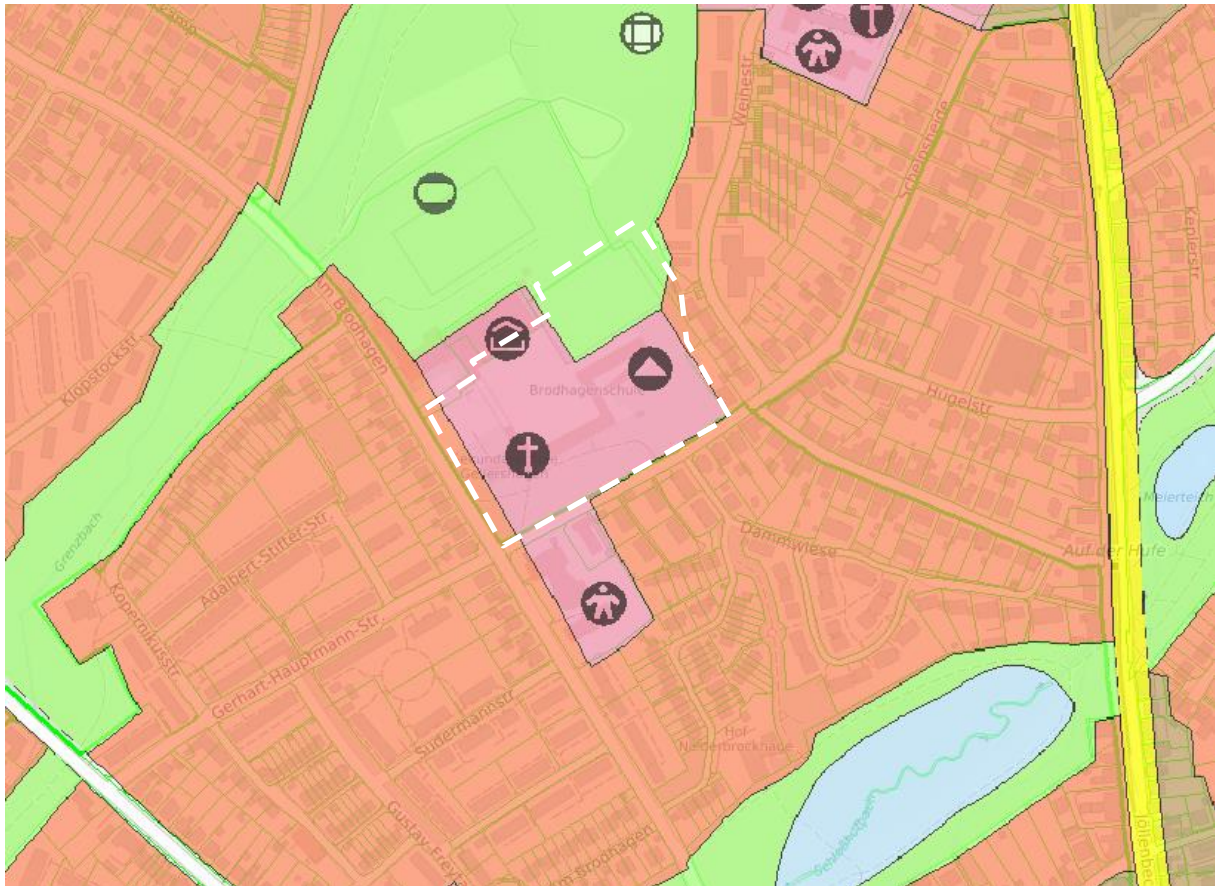


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung) o. M.

Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

Bebauungsplan:

Für das Plangebiet gilt der seit dem 15.05.1962 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/1/13.01, für den die Bielefelder Bauordnung und das Bundesbaugesetz von 1960 anzuwenden ist. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Grundstück für den Gemeinbedarf fest.

Die Flächen für die geplante Erweiterung der Sekundarschule Brodhagen sowie der Neubau einer Mehrzügigen Grundschule befinden sich derzeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, weshalb eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB notwendig ist.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtverbindlichen Bebauungsplan (Quelle: Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung) o. M.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Die planerische Absicht der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Sekundarschule Brodhagen und den Neubau einer mehrzügigen Grundschule zu schaffen. Insgesamt wird so dem vom Amt für Schule ermittelten Anstieg der Schülerzahlen (vgl. Drucksachen-Nr. 11210/2014-2020) Rechnung getragen, um langfristig wohnungsnah Schulangebote zu sichern.

Dem Aufstellungsbeschluss soll voraussichtlich ein Architektenwettbewerb folgen. Aus diesem Grund liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch kein städtebauliches Konzept vor.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Mit Blick auf die vorhandene und die geplante Nutzung wird die für eine Bebauung vorgesehene Fläche außerhalb einer Baugebietskategorie gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO als eigenständige Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt, um den Standort langfristig für diese Nutzung zu sichern. Als Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird hier der Bezug zu der konkret ermöglichten Nutzung als Schule gewählt. Die getroffene Detailregelung im Rahmen der Gemeinbedarfsnutzung ist geeignet, um das Vorhaben hinreichend zu konkretisieren. Gleichzeitig verbleibt ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Umsetzung.

Da dem Aufstellungsbeschluss voraussichtlich ein Architektenwettbewerb folgen soll, werden die sonstigen Festsetzungen im Vorentwurf noch vergleichsweise offengehalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Fläche für den Gemeinbedarf über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse definiert. Der Nutzungsplan setzt eine große überbaubare Grundstücksfläche fest und ermöglicht maximal vier Geschosse in einer abweichenden Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m.

Östlich des Baufensters wird eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche zum Erhalt der Bäume ausgewiesen, um den vorhandenen Baumbestand zu schützen, eine Anbindung an

den nördlich gelegenen Gellershagenpark zu schaffen und Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung zu wahren. Zudem wird südlich des Baufensters eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen ausgewiesen, um den vorhandenen Baumbestand entlang der Schelpsheide zu schützen.

5.2. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Brodhagen im Westen des Plangebietes.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befindet sich am westlichen Rand eine Stellplatzanlage. Diese wird über die Straße Am Brodhagen erschlossen. Inwiefern neue Stellplatzbedarfe durch die Planung ausgelöst werden, wird im Verfahren ermittelt.

Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung von ca. 300 m befindet sich nordwestlich des Plangebietes die Haltestelle „Flehmannshof“ sowie 300 m westlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Gerhard-Haupt-Straße“. Diese werden von den Buslinien 25 und 26 bedient. Die Linie 25 verkehrt von Montag bis Samstag im 20-Minutentakt zwischen Bielefeld Gellershagen Dürerstraße und Bielefeld Heepen Baumheide. Die Linie 26 verkehrt von Montag bis Samstag sowie an Sonn- und Feiertagen im 20-Minutentakt zwischen Bielefeld Gellershagen Dürerstraße und Bielefeld Heepen Alter Postweg. Zusätzlich befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m ein Haltepunkt „Gellershagen, Auf der Hufe“ der Stadtbahn Linie 3. Die Stadtbahn verkehrt zwischen Bielefeld Babenhausen und Bielefeld Stieghorst im 10-Minutentakt.

Damit ist das Plangebiet gut durch den ÖPNV erschlossen und weist eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Da die Zugänglichkeit der Haltestellen ein wichtiges Kriterium für die Nutzung des ÖPNVs darstellt, wird empfohlen, die Fußwegeverbindungen zwischen dem Schulgelände und den nächstgelegenen Haltestellen umwegarm, barrierefrei, attraktiv und beleuchtet zu entwickeln.

Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern werden nach derzeitigem Stand nicht berührt.

5.3. Immissionsschutz

Inwiefern Immissionskonflikte entstehen, wird im Verfahren voraussichtlich gutachterlich ermittelt werden.

5.4. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Inwieweit die aktuellen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für die Erweiterung der Sekundarschule Brodhagen sowie den Neubau einer Grundschule ausreichen, wird im Laufe des Verfahrens geklärt.

5.5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 „Schülerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“ und im näheren Umfeld befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

5.6. Gemeinbedarf

Es ist beabsichtigt, die Fläche des Geltungsbereiches teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festzusetzen. Es befinden sich ausschließlich schulische Anlagen im Plangebiet.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 „Schülerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 „Schülerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 „Schülerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“ soll geprüft werden, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 (1) des Landesbodenschutzgesetzes NRW der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Teil um bereits baulich genutzte und versiegelte Flächen. Für die Erweiterung der Sekundarschule Brodhagen sowie den Neubau einer Grundschule ist die Inanspruchnahme von teilweise unbebauten Flächen notwendig.

Im Rahmen der Gesamtabwägung werden die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Gemeinbedarfs zurückgestellt.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Gemäß der Auskunft des Umweltamtes der Stadt Bielefeld vom 12.07.2021 liegen für das Plangebiet keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Ebenso sind dem zuständigen Fachamt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das südöstliche Plangebiet keine klimaökologische Sanierungsbedürftigkeit sowie für das nordwestliche Plangebiet eine klimaökologische Sanierungsbedürftigkeit der 1. Priorität aus. Darüber hinaus ist für das nordöstliche Plangebiet die Einstufung „2. Schutzpriorität von Frei- und Grünflächen“ vorgenommen worden. Im Zuge der geplanten Schülerweiterungen sind Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wünschenswert. Welche Maßnahmen hierfür in Frage kommen, wird im weiteren Verfahren näher untersucht und zum Entwurfsbeschluss hinreichend konkretisiert.

6.7 Baumschutz

Aufgrund des Baumbestandes entlang der östlichen sowie südlichen Plangebietsgrenzen wird das Baufenster mit einem größeren Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt, sodass der Baumbestand teilweise erhalten werden kann. Darüber hinaus wird in diesen Teilbereichen eine flächenhafte Ausweisung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Schutz und dauerhaften Erhalt der vorhanden ortsbildprägenden Baumkulisse festgesetzt. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet: Gesamt:	ca. 3,1 ha
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 3 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,1 ha

Vorhandene Wohneinheiten: 0

Geplante Wohneinheiten: 0

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer Initiative der Stadt Bielefeld zur Erweiterung der Sekundarschule Brodhagen und dem Neubau einer Grundschule. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und ggf. erforderliche Fachgutachten.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Neuaufstellung sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/1/13.01 innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 (1) BauGB soll der Bebauungsplan Nr. II/1/54.00 „Schulerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“ für das Gebiet nördlich der Schelpsheide und östlich der Straße Am Brodhagen aufgestellt werden. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 „Schulerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. II/1/54.00 „Schulerweiterungen in Gellersha-
gen/Am Brodhagen“ treten die bisher rechtsverbindlichen zeichnerischen und textlichen Fest-
setzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/13.01 in dem entsprechenden Teilbereich außer
Kraft.

Bielefeld, im Juli 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600. 42

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de