

Stadtbezirk Mitte

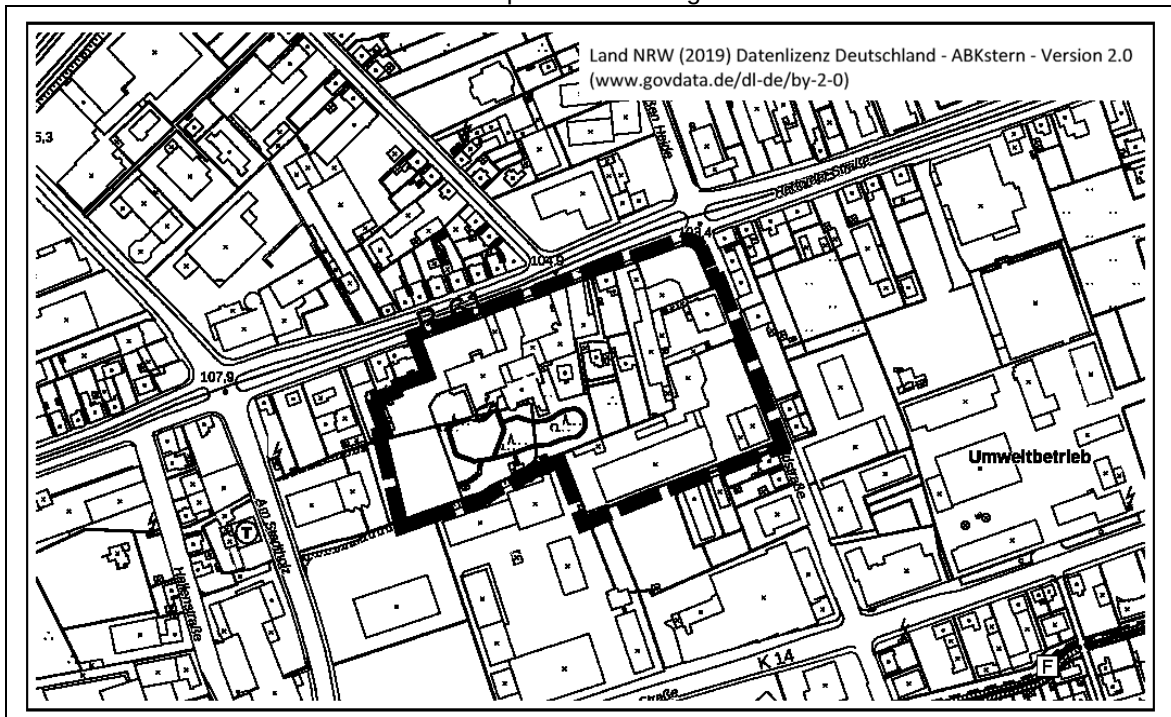
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02

„Bildungscampus Herforder Straße /Feldstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
September 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

B: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02
„Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Fläche für Gemeinbedarf
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Verkehr und Erschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Freizeit, Erholung und Sport
 - 5.6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.7 Denkmalschutz
 - 5.8 Grünordnung
 - 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
- 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
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung wird in Bielefeld für die Zukunft ein Defizit an Schulplätzen in den Sekundarstufen 1 und 2 prognostiziert. Dementsprechend wurden in den entsprechenden politischen Gremien verschiedene Erweiterungen der Raum- und Gebäudekapazitäten beschlossen. Der am 01.06.2021 beschlossene Ganzheitliche Schulentwicklungsplan für die städtischen allgemeinbildenden Schulen bildet unter anderem den Anstieg der Schülerzahlen bis 2030 ab. Ein besonderer Bedarf an zusätzlichen Klassenräumen besteht vor allem an den Bielefelder Gymnasien zum einen durch den Anstieg der Schülerzahlen sowie zum anderen durch die Rückkehr zum G9-Bildungsgang. Auch an den Realschulen, Gesamtschulen und Sekundarschulen werden Bedarfe von je ein bis zwei Zügen prognostiziert. Eine Erweiterung der Raumkapazitäten im Bestand ist an den bestehenden Schulstandorten nur begrenzt möglich. Am 24.06.2021 wurde zudem im Schul- und Sportausschuss beschlossen, dass ein Förderzentrum als Teil eines Bildungscampus mit einem neu zu gründenden inklusiven Gymnasium sowie eines integrierten Schulsystems entstehen soll.

An der Herforder Straße besteht nun im Bereich eines derzeit gewerblich genutzten Standorts die Möglichkeit zur Umnutzung eines Betriebsgebäudes und Entwicklung des geplanten Bildungscampus auf angrenzenden Flächen. Durch Schließung und Umzug mehrerer Gewerbebetriebe in dieser zentralen Lage stehen der Stadt Bielefeld an diesem Standort nun wichtige Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die in unmittelbarer Umgebung vorhandene ÖPNV-Anbindung mit Straßenbahnanschluss an der Herforder Straße sowie den im Radwegekonzept geplanten Ausbau des Radwegenetzes entlang dieses Entwicklungskorridors ist die Anbindung des Standorts im Sinne der Bielefelder Mobilitätsstrategie gesichert. Zudem entwickelt sich das lange Zeit gewerblich geprägte Quartier in der jüngeren Zeit zunehmend heterogen mit vermehrten Nutzungen im tertiären Sektor und der Integration von Wohnnutzungen. Die Entwicklung eines Bildungscampus in diesem Nutzungsgefüge unterstützt die städtebauliche und funktionale Entwicklung dieses Stadtbereichs. Das Entwicklungskonzept berücksichtigt dabei die Belange der benachbarten emittierenden gewerblichen Nutzungen und soll keine Einschränkungen in den Nutzungsmöglichkeiten auslösen.

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan setzt für das Gebiet ein Gewerbegebiet fest. Damit widerspricht das Konzept für einen Bildungscampus den Grundzügen der derzeit wirksamen Planung. Aus diesem Grund ist, um die Fläche entsprechend der Planungsziele entwickeln zu können, die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 erforderlich. Ein **Planungserfordernis** ist damit gegeben.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans dient insbesondere zur Setzung eines planungsrechtlichen Rahmens, der die grundlegenden Ziele und Zwecke der Planung sichert. Anschließend soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden, mit dessen Hilfe möglichst vielfältige und qualitätvolle städtebauliche Entwicklungskonzepte erzeugt werden sollen. Auf Basis der Wettbewerbsergebnisse wird dann der Entwurf des Bebauungsplans ausgearbeitet, der die Festsetzungen konkretisiert.

Die Fläche des Plangebiets beträgt etwa 4,1 ha und bezieht die Flächen südlich entlang der Herforder Straße von der Feldstraße bis zur Höhe der Stadtbahnhaltestelle Stadtheider Straße ein. Diese sind i. W. gewerblich genutzt mit vereinzelt Wohnnutzungen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Topographie

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Bielefelder Innenstadt an einer der Hauptverkehrsachsen des Stadtgebiets. Die Herforder Straße (B61) begrenzt den Geltungsbereich im Norden, östlich

führt die Feldstraße entlang. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs grenzt an weitere gewerbliche Nutzungen, die i. W. von der Eckendorfer Straße und der Straße Am Stadtholz erschlossen werden. Westlich schließen teilweise Wohngebäude an. Der Geltungsbereich umfasst etwa 4,1 ha. Die genaue Lage und die Abgrenzung ergeben sich aus dem Nutzungsplan.

Die Fläche selbst ist in den meisten Bereichen eben, weist jedoch insbesondere an der südlichen Plangebietsgrenzen ein Gefälle von 2,0 bis 4,0 m Höhendifferenz auf.

b) Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist i. W. durch gewerbliche Flächen und Nutzungen geprägt, weist jedoch eine Durchmischung mit Wohnen und öffentlichen Nutzungen auf. Das viergeschossige ehemalige Betriebsgebäude der Firma Seidensticker befindet sich zentral im Plangebiet und steht gegenwärtig leer. Es wird über zwei Zufahrten von der Herforder Straße aus erschlossen. Südöstlich sind, teilweise auf dem Betriebsgelände teilweise auf eigenen Flurstücken, vier Wohngebäude in 1 ½ bis 2 ½-geschossiger Bauweise vorhanden. Am östlichen Rand des Plangebiets bestehen die leerstehenden Firmengebäude eines Autohauses mit Werkstatt. Ein Gebäude auf diesem Gelände wird derzeit noch bewohnt sowie durch einen Motorradhandel genutzt. Ein Großteil des Plangebiets stellt versiegelte Flächen in Form von Stellplätzen dar. Das Seidensticker-Gebäude bildet Richtung Herforder Straße jedoch zwei markante Hofsituationen aus. Rückwärtig befindet sich außerdem eine durch Bäume begrünte Stellplatzanlage sowie eine parkähnliche Grünanlage mit großem Baumbestand. Die Wohngebäude weisen zugehörige Gärten auf, die ebenfalls umfangreich begrünt sind. Die Wohnnutzung im Bereich des Plangebiets genießt Bestandsschutz.

Nördlich der Herforder Straße schließen im Umfeld weitere Wohngebäude mit teils gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss an. Die dominierende Geschossigkeit sind 2 ½ bis 3 ½ Geschosse. Die kleinteilige Bebauung entlang der Herforder Straße ist in weiten Teilen grenzüberschreitend, während die großmaßstäblichen Bauten aus der Straßenflucht zurückspringen und große Stellplatzanlagen im Vorbereich aufweisen. Die Gewerbebetriebe im Umfeld gehören i. W. der Kfz-Branche an. Die Geschossigkeit bewegt sich bei diesen Gebäuden zwischen einem und drei, allerdings weisen sie große Geschosshöhen je Vollgeschoss auf. Entlang der Herforder Straße sind im Umfeld des Plangebiets zwei Stadtbahnhaltestellen vorhanden. Östlich befinden sich vermehrt Wohngebäude in 3 bis 3 ½-geschossiger Bauweise. Zudem ist hier eine größere Brachfläche vorhanden, auf der in Zukunft die Neue Hauptfeuerwache errichtet werden soll. Südöstlich befindet sich die Hellingkampsschule. Auch im Süden grenzen i. W. Gewerbeflächen mit nahezu vollständiger Versiegelung an. Der südliche Plangebietsrand wird durch eine dichte Gehölzstruktur gebildet.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt insbesondere über die Herforder Straße als Hauptverkehrsstraße. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten bestehen über die Feldstraße, die zudem die parallel verlaufende Eckendorfer Straße anbindet.

Einzelheiten zur Bestandssituation sind dem beigelegten Bestandsplan zu entnehmen.



3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums des Oberzentrums Bielefeld. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Das Plankonzept sieht die Umnutzung von Bestandsgebäuden und bereits versiegelten Flächen vor. Freiraumelemente sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Zudem besteht ein großer prognostizierter Bedarf an Raumkapazitäten für die Bielefelder Schulen. Dem Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung wird mit dieser Planung demnach Rechnung getragen.

Da der Geltungsbereich des Plangebiets im gültigen Regionalplan (Stand: 2004) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt ist, steht die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Bildungsnutzungen bzw. schulische Zwecke (Zweckbestimmungen „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) derzeit im Widerspruch zu den regionalplanerischen Zielen. Zunächst war daher in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold die Beantragung eines regionalplanerischen Zielabweichungsverfahrens als Voraussetzung für die landesplanerische Zustimmung in Betracht gezogen worden.

Im Entwurf des Regionalplanes OWL sind der Geltungsbereich des Plangebietes sowie angrenzende Flächen im Umfeld der Herforder und Eckendorfer Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Regionalplan-Entwurf wurde der beabsichtigten Festlegung für diesen Bereich zugestimmt. Damit wird der Regionalplan OWL den strukturellen Veränderungen in diesem Stadtraum künftig entsprechen und der Bereich des Bildungscampus sowie der angrenzende Raum voraussichtlich als

ASB festgelegt. Derzeit geht die Regionalplanungsbehörde davon aus, dass der abschließende Feststellungsbeschluss zum Regionalplan OWL in der Dezember-Sitzung des Regionalrates 2023 gefasst wird. Somit ist zu erwarten, dass der Regionalplan OWL im Frühjahr 2024 Rechtskraft erlangen wird.

Für den Bereich des Bildungscampus an der Herforder Straße ist die Durchführung eines Wettbewerbs zu den Hochbau-Vorhaben im Jahr 2024 vorgesehen. Daran anknüpfend sollen auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse die Entwurfsfassungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße/ Feldstraße“ sowie der 264. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bildungscampus Herforder Straße/ Feldstraße“ ausgearbeitet sowie ausgelegt werden.

Derzeit ist somit davon auszugehen, dass der Regionalplan OWL vor der Auslegung der kommunalen Bauleitplanungen Rechtskraft erlangen wird, so dass die kommunalen Planungsabsichten für den Bereich des Bildungscampus zum Zeitpunkt der Auslegung der Bauleitplanungen nicht mehr im Widerspruch zu den regionalplanerischen Vorgaben stehen werden.

b) Flächennutzungsplan

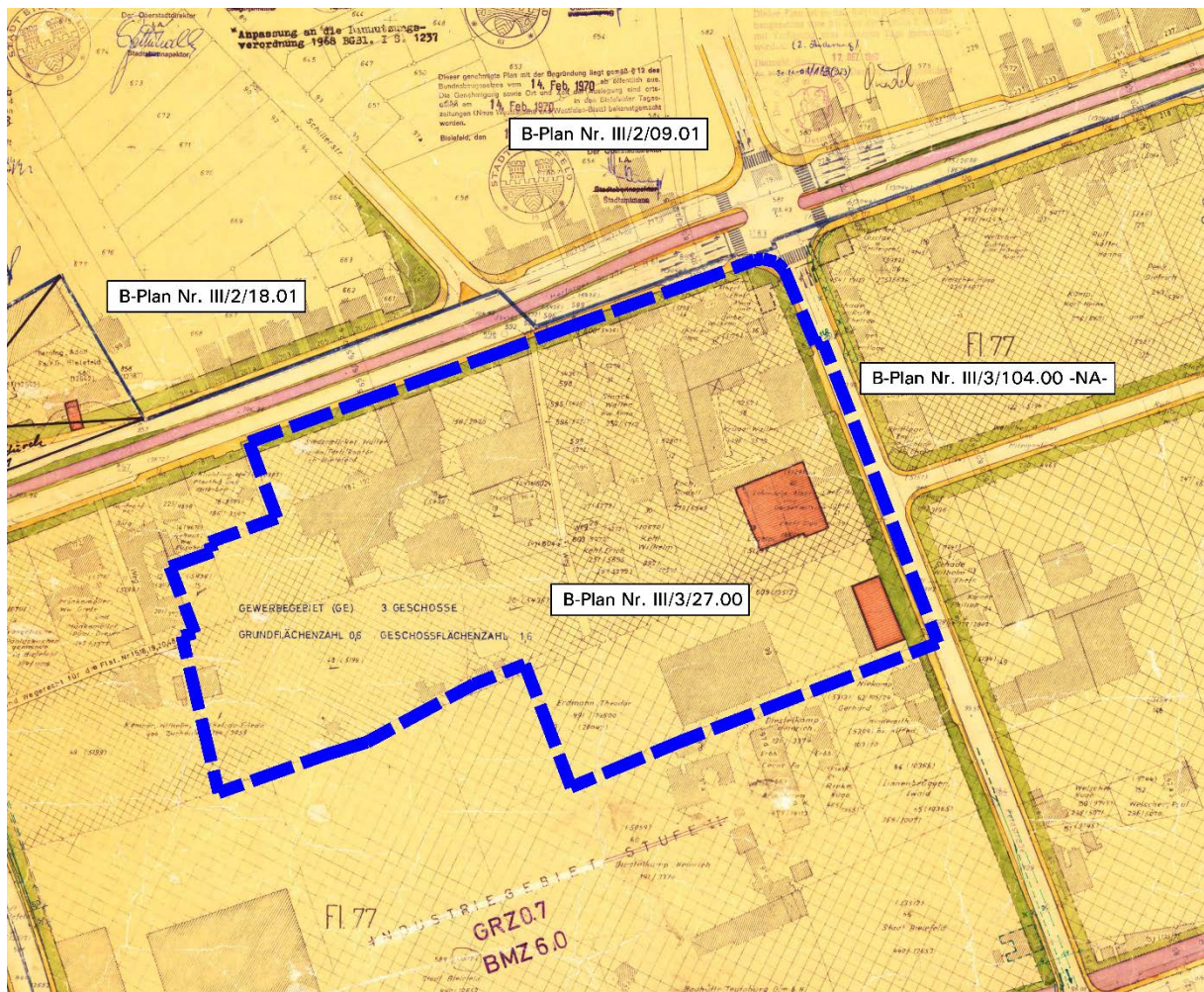
Die Fläche für den Bildungscampus ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 wird deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Entsprechend der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Hauptnutzung soll die Fläche zukünftig als „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „sportlichen“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope/Alleen etc.

d) Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet der vorliegenden Neuaufstellung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/3/27.00 „Gebiet zwischen Hallenstraße – Herforder Straße – Finkenstraße – Eckendorfer Straße“ aus dem Jahr 1963. Im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 setzt dieser – und damit auch für die bestehenden Wohnnutzungen – ein Gewerbegebiet sowie in einem südöstlichen Teilbereich ein Industriegebiet fest. Im Bereich des Gewerbegebiets werden maximal drei Geschosse bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 zugelassen. Für das Industriegebiet sind eine GRZ von 0,7 und Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Entlang der Herforder Straße wird durch eine Baulinie eine einheitliche Flucht der Bebauung vorgesehen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/3/27.00

Rechtskraft 1963; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert; Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 sowie angrenzende Planbezeichnungen ergänzt



Für die **anschließenden Bereiche** gilt folgende planungsrechtliche Situation:

- Östlich der Feldstraße grenzen ebenfalls festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete an, die durch den **Bebauungsplan Nr. III/3/27.00** geregelt werden. Östlich entlang der Feldstraße befindet sich derzeit der **B-Plan Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“** in Neuaufstellung.
- Südlich setzt sich die Festsetzung des Industriegebietes fort, westlich ist bis zur Straße Am Stadtholz ebenfalls das Gewerbegebiet festgesetzt.
- Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung angrenzend, befinden sich die Geltungsbereiche der **Bebauungspläne Nr. III/2/18.01** und **Nr. III/2/09.01**. Diese setzen ebenfalls jeweils eine maximal dreigeschossige Bebauung und Gewerbe als Baugebietskategorie fest.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung mehrerer gewerblicher Flächen und insbesondere eines ehemaligen Firmengebäudes zur Eröffnung eines Bildungscampus mit einem Gymnasium, einer integrierten Schulform sowie einem inklusiven Förderzentrum zu schaffen. Im Bielefelder Stadtgebiet und insbesondere im Stadtbezirk Mitte herrscht angesichts wachsender Schülerzahlen ein großer Bedarf an zusätzlichen Raumkapazitäten, der durch den Bildungscampus für die verschiedenen

Schulformen geboten werden soll. Die bestehenden Schulstandorte weisen nur noch begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten auf.

Am gewählten Standort des vorliegenden neuaufzustellenden Bebauungsplans zeichnet sich eine zunehmend heterogene städtebauliche Struktur ab. Die Nutzungsstruktur wird neben der ursprünglich gewerblich-industriellen Prägung mittlerweile auch durch Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor sowie Wohnen durchmischt. Diese Entwicklungstendenz im erweiterten Innenstadtbereich wird von der Stadt begrüßt und kann durch den geplanten Bildungscampus unterstützt werden, ohne dass es nach aktuellem Kenntnisstand zu Einschränkungen der im Nahbereich ansässigen emittierenden Industrie- und Gewerbebetriebe kommt.

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche erfordert die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf. Um für die städtebaulichen Entwürfe des Realisierungswettbewerbs die wesentlichen Rahmenbedingungen vorzugeben, werden im Vorentwurf erste Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche sowie Grünordnung getroffen. Der Immissionsschutz stellt auf der Fläche einen besonders zu beachtenden Belang dar. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und zur Verfügung stehenden Maßnahmen zum Immissionsschutz wird auf Kapitel 5.4. verwiesen.

Insbesondere auch mit Blick auf die erforderliche Flächengröße stehen zurzeit im erweiterten Innenstadtbereich bzw. im Stadtbezirk Mitte keine denkbaren Alternativen zum vorgesehenen Standort des Bildungscampus zur Verfügung. Für die Flächenentwicklung ist keine Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen erforderlich. Zudem liegt sie im zentralen Innenbereich des Stadtgebiets und ist über den ÖPNV sehr gut angebunden. Aus diesem Grund wird die Entwicklung des Bildungscampus an diesem Standort unter Berücksichtigung der Bedarfe und Planungsziele verfolgt. Die perspektivischen Ziele der lokalen Quartiersentwicklung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das abschließende Plankonzept wird sich i. W. aus den Ergebnissen des durchzuführenden Realisierungswettbewerbs ergeben. Im Vorfeld des Wettbewerbs setzt das Plankonzept lediglich den städtebaulich und planungsrechtlich erforderlichen Rahmen, um die Erfüllung der Planungsziele sicherzustellen.

Das Plangebiet umfasst einen erweiterten Bereich über das umzunutzende Firmengelände hinaus bis in den Eckbereich zur Herforder Straße / Feldstraße. Die Grundstücke entlang der Feldstraße sind bereits leer gefallen und teilweise im Besitz der Stadt. Das Plankonzept kann durch die Ausdehnung des Geltungsbereichs hier eine Entwicklungsoption vorsehen. Sie dient dazu, Anpassungen an zukünftige Entwicklungen und räumliche Anforderungen eines Bildungscampus zu ermöglichen. Die bestehenden Gebäude und Nutzungen verfügen über Bestandsschutz.

Der Bildungscampus soll 6-7 Züge in der Sekundarstufe I und 4-5 Züge in der Sekundarstufe II, eine Sporthalle sowie ein Förderzentrum für Inklusion („Bielefelder Beratungs- und Unterstützungszentrum“ – BIBUZ) aufnehmen. Wesentlicher Teil des Konzepts ist gemäß aktuellem Sachstand die Umnutzung des bestehenden Firmengebäudes auf dem Flurstück Nr. 1358. Das parkähnliche Gelände im rückwärtigen Bereich soll als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und als Schulhof genutzt werden. Zudem ist der erhaltenswerte Baumbestand so weit wie möglich zu sichern.

Die weitere städtebauliche Entwicklung ergibt sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Fläche für Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um ausreichend Entwicklungspotenzial für den geplanten Bildungscampus zu sichern. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird für die Nutzung durch die **Schulen** sowie **sportlichen** und **sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen** festgesetzt und damit konkretisiert. Neben der reinen Schulnutzung entsteht so ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum weitere öffentliche Angebote mit Synergien zur Schule im Bildungscampus integrieren zu können. Die bestehenden Wohnnutzungen liegen gemäß aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/27.00 innerhalb eines Gewerbegebiets und genießen entsprechend Bestandsschutz. Durch den Einbezug in die Gemeinbedarfsfläche verändert sich daran nichts. Aus Sicht der Stadt ist die Überplanung und Nutzungsausrichtung an diesem zentralen innerstädtischen Ort sowie aufgrund des vorliegenden Bedarfs im Sinne der Zweckbestimmungen zielführend und sachgerecht. Eine Feinsteuerung sowie Sicherstellung der Schutzansprüche kann im weiteren Verfahren und abschließend auf der Baugenehmigungsebene vertieft und gesichert werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Nach BauNVO sind für Gemeinbedarfsflächen keine Orientierungs- oder Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt. Die für die geplante Nutzung als Bildungscampus zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist in dieser innerstädtisch bebauten Lage durch die umliegenden Straßen und Nutzungen deutlich begrenzt. Um eine Schulnutzung in der angestrebten Größenordnung umsetzen zu können und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, wird eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit erforderlich und die Nutzungsmaße entsprechend gewählt. Daher wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,8 festgesetzt.

Angesichts der begrenzten Flächenreserven, der Sichtbarkeit des Bildungsstandorts im Stadtraum und zur Förderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine verdichtete Bauweise und vertikale Orientierung von baulichen Anlagen angestrebt. Planerisches Ziel stellt die effiziente Ausnutzung des vorliegenden zentralen Flächenpotenzials für öffentliche Nutzungen dar. Im gleichen Zuge ist eine verträgliche Einbindung der neuen Baustrukturen in das städtebauliche Umfeld als Belang zu berücksichtigen. Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich und direktem Umfeld weist i. W. zwei bis vier Geschosse sowie größere Hallenbauten mit ca. 10 bis 15 m Gebäudehöhe auf. Weiterhin ist ein sensibler Umgang mit den lokalen klimatischen Bedingungen erforderlich, da das Plangebiet gemäß Planungshinweiskarte Stadtklima (Stand 2021) Sanierungsbedarf aufweist und sich zudem teilweise innerhalb einer städtischen Luftleitbahn befindet.

Die schallschutzrechtlichen Voraussetzungen stehen ebenfalls in enger Verbindung mit den geplanten Gebäudehöhen. Die Planung schutzbedürftiger Nutzungen, wie Klassen- und Aufenthaltsräume erfordert eine aktive Lärmschutzmaßnahme gegenüber dem südlich gelegenen Gewerbe. Die Lage der Baukörper im Geltungsbereich und die Geschosshöhe der schutzbedürftigen Nutzungen bestimmt die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand oder ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen im Fassadenaufbau (z. B. Ausschluss von Immissionsorten gemäß TA Lärm, u. a. durch architektonische Selbsthilfe wie Grundrissgestaltung, vorgehängte Fassaden, Laubengänge, feste Fensterverglasungen). Die genauen Vorgaben sind im Laufe des Verfahrens auf das städtebauliche Konzept anzupassen. Für detaillierte Ausführungen zum erforderlichen Schallschutz wird auf Kapitel 5.4 verwiesen.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen, der planerischen Zielsetzungen, der Einbindung in das städtebauliche Umfeld, des Nachbarschaftsschutzes sowie der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes sollen die Gebäudehöhen festgesetzt werden. Durch die Festsetzung **maximaler Gesamthöhen für bauliche Anlagen** werden die Bauvolumina mit Spielraum für eine flexible Höhenentwicklung geregelt. Zur Wahrung einer möglichst hohen Flexibilität wird die maximale Gesamthöhe auf 23 m festgesetzt. Dieser Rahmen erlaubt voraussichtlich eine bauliche Entwicklung im Schulbau von etwa 4 bis 5

Vollgeschossen. Die zugrundeliegende Annahme geht von einem Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe bis zur Oberkante des Deckenaufbaus von durchschnittlich 5 m aus, alle weiteren Geschosse werden im Schnitt mit 4,5 m Geschosshöhe geplant. Eine Konkretisierung der Festsetzungen kann auf Grundlage der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs zum Entwurfsstand dieses Bebauungsplans erfolgen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird i. W. durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der integrierten Lage mit begrenzten Platzverhältnissen und im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Plangebiets nehmen die überbaubaren Flächen einen überwiegenden Teil des Grundstücks ein. Die bestehende parkähnliche Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Betriebsgebäudes auf Teilen der Flurstücke 1358 und 48 wird aus dem Bereich der überbaubaren Flächen ausgenommen und in ihrer Ausprägung soweit möglich gesichert. Die Grenzabstände berücksichtigen sowohl die größtmögliche Ausnutzbarkeit des Plangebiets als auch vorhandene Baumstandorte. Zudem erzeugt die Errichtung einer Schallschutzwand Abstandsflächen deren Sicherung mit der Wahl der Grenzabstände ebenfalls bereits auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen wird. Das erhaltenswerte und zur Umnutzung vorgesehene Betriebsgebäude an der Herforder Straße wird durch am Bestand orientierte Baugrenzen gefasst. Insgesamt werden zum Stand des Vorentwurfs sehr flexible und offene Baufenster festgesetzt, deren Ausprägung zum Entwurf an das städtebauliche Plankonzept aus dem Wettbewerb angenähert werden soll.

5.3. Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den Radverkehr sowie für Fußgänger wird über die Herforder Straße und die Feldstraße sichergestellt. Im Umfeld des Plangebiets sind mehrere Straßenkreuzungen mit Querungsmöglichkeiten durch Lichtsignalanlagen vorhanden.

Die Anbindung des Bildungscampus für den MIV soll im Hinblick auf die Planungsziele über eine Zufahrt von der Herforder Straße und eine Zufahrt von der Feldstraße möglich sein. Gemäß des vorliegenden Verkehrsgutachtens¹ ist die Erschließung über die Feldstraße an der Westseite des Plangebiets möglichst weit im Norden vorzusehen, um die Feldstraße möglichst wenig durch zusätzliche Verkehre zu belasten. Gleichzeitig gilt es die Funktionalität des Knotens Herforder Straße – Feldstraße sicherzustellen. Die Erschließung des Seidensticker-Geländes über die Herforder Straße erfolgt heute westlich des Gebäudes, es wird jedoch eine Verlegung des Erschließungspunkts in Richtung westlicher Grundstücksbegrenzung im Verkehrsgutachten empfohlen. Die Erschließung der bestehenden Wohnnutzungen ist im Bauleitverfahren sicherzustellen. Grundsätzlich sollen Hol- und Bringverkehre nicht auf dem Gebiet des Bildungscampus abgewickelt werden und für Rettungsfahrzeuge ist eine Durchfahrbarkeit des Plangebiets sicherzustellen. Die Erreichbarkeit der rückwärtigen Freiraumbereiche (geplanter Schulhof) ist außerdem für Pflege-/Unterhaltungsarbeiten zu erhalten. Für weitere Empfehlungen zur Gestaltung des an das Plangebiet angrenzenden Straßenraums, z.B. mit Drop-off-Zonen, wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.

Für den Radverkehr fehlt in der gegenwärtigen Bestandssituation entlang der Herforder Straße ein ausreichendes Angebot. Im Rahmen des Radverkehrskonzepts der Stadt Bielefeld ist der Ausbau der Radverkehrsanlagen im Bereich der Herforder Straße sowie die Einrichtung einer Fahrradstraße über die Feldstraße vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser geplanten Maßnahmen verbessert sich die Erschließungsqualität für den Radverkehr maßgeblich.

¹ Verkehrsgutachten Bielefeld Bildungscampus Seidensticker-Areal, SHP Ingenieure, Hannover, 23.02.2023

Aus dem gesamten Plangebiet können in einem Radius von 400 m Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erreicht werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich die Stadtbahnhaltestellen Stadtheider Straße und Schillerstraße, die in einem 10-minütigen Takt mit der Linie 2 an den Ortsteil Altenhagen sowie die Innenstadt angebunden sind. Südlich des Plangebiets verkehrt außerdem die Buslinie 23 zweimal pro Stunde und bietet ebenfalls Anschluss an die Innenstadt.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens ist eine Abschätzung des Verkehrsmittelwahlverhaltens erfolgt, die der Prognose der zu erwartenden Verkehrserzeugung durch den geplanten Bildungscampus mit insgesamt 1.550 Schülerinnen und Schülern und 167 Beschäftigten zugrunde gelegt wird.

Durch die Planung sind ca. 600 Neuverkehre innerhalb von 24 Stunden erwartbar. Diese Verkehre treten insbesondere in den Spitzenstunden zu den Zeiten des Schulbeginns bzw. des Schulschlusses auf. Insgesamt schätzt das Gutachten die verkehrlichen Zunahmen durch den Bildungscampus im Bereich der Hauptverkehrsstraßen Herforder Straße und Eckendorfer Straße als gering und weitestgehend unter 1 % im Vergleich zum Prognosenullfall ein. Auf diesen Straßen trägt das Planvorhaben somit i. W. weniger als 1 % zu der zu erwartenden Verkehrszunahme bis 2030 bei. In angrenzenden untergeordneten Erschließungsstraßen hingegen liegt der Anteil etwas höher. Insgesamt wird erwartet, dass die durch den Bildungscampus entstehenden Verkehre die Bestandsverkehre hinsichtlich der täglichen Gesamtverkehrssumme nicht überschreiten. Bezüglich der zu erwartenden verkehrlichen Immissionen wird auf Kapitel 5.4 verwiesen.

Auf Basis des beschriebenen Plankonzepts ist auch der Stellplatzbedarf zu ermitteln. Dabei wurde u. a. die Lage zum ÖPNV berücksichtigt, um die Ermittlung des realen Stellplatzbedarfs zu ermöglichen. Die prognostizierte Tagesspitze der Stellplatznachfrage beträgt 112 Stellplätze, unter Berücksichtigung einer Reserve von 15 % ist eine Anzahl von 130 Kfz-Stellplätzen vorzusehen. Für Radabstellanlagen ergibt sich ein Bedarf von 605 Abstellmöglichkeiten für den Bildungscampus. Die erforderlichen Stellplätze können mit den derzeit bestehenden Stellplatzflächen auf dem Gelände nachgewiesen werden. Für weitere Hinweise, insbesondere zur Ausgestaltung der Radabstellanlagen wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.

5.4. Immissionsschutz

*Hinweis: Um die immissionsschutzfachlichen Gegebenheiten und die künftig zu erwartende Lärmsituation zu ermitteln und angemessen in die Planung einzubeziehen ist bereits zu Beginn des Planungsprozesses eine schalltechnische Untersuchung mit anschließendem Immissionsschutz-Gutachten² durchgeführt worden. Die Unterlagen der Schalltechnischen Untersuchung vom 07. Juni 2022 und der zugehörigen ersten Nachberechnung³ vom 16. Mai 2023 liegen vor und sind bei der Planaufstellung einbezogen worden. Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs ist der städtebauliche Rahmen für die Entwicklung des Plangebiets abgestimmt worden. Auf dieser Grundlage ist im September 2023 kurzfristig eine **zweite Neuberechnung der Lärmsituation**⁴ unter den abgestimmten Parametern erfolgt, um den Wettbewerbsteilnehmenden einen, den städtebaulichen Zielen entsprechenden, Orientierungsrahmen hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen zur Verfügung zu stellen. Folgende zentrale Parameter wurden der weiteren Neuberechnung zugrunde gelegt:*

- *aktive Schallschutzmaßnahmen von maximal 5,0 m Höhe entlang der südlichen/westlichen Plangebietsgrenze,*

² Normec uppenkamp: Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung zum künftigen Bildungscampus auf dem Seidensticker-Gelände (Immissionsprognose vom 07.06.2022)

³ Normec uppenkamp: Bildungscampus Nachberechnung aufgrund geänderter Rahmenparameter (16.05.2023)

⁴ Normec uppenkamp: Bildungscampus Bielefeld Neuberechnung aufgrund geänderter Rahmenparameter (19.09.2023)

- *maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet von 23 m und*
- *angenommene Geschosshöhen von 5,0 m im Erdgeschoss und 4,5 m in den darüberliegenden Geschossen (= max. 5 Geschosse).*

Die zentralen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen inkl. aktualisierter Darstellung der Schallausbreitung werden im Folgenden ausführlich skizziert. Das Immissionschutz-Gutachten soll im Anschluss an den Wettbewerb unter Berücksichtigung des entwickelten Konzepts ausführlich fortgeschrieben werden.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen durch die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe (Gewerbelärm) sowie den Straßenverkehr (Verkehrslärm) ein. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet insbesondere die einwirkenden Immissionen der Herforder Straße und der südlich des Plangebiets befindlichen Gewerbegebiete von Bedeutung. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen und umgebenden Bewohner/Nutzer als auch noch bestehende Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe immissionschutzrechtlich zu prüfen. Ziel ist insbesondere die bestehenden Nutzungsrechte der angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu sichern.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines stark gewerblich geprägten Stadtgefüges. Die planungsrechtliche Grundlage bilden i. W. Bebauungspläne, die hier Gewerbe- und Industriegebiete festsetzen. In dieser gewachsenen Struktur hat der Anteil an Wohnnutzungen und weniger stark emittierenden Gewerbebetrieben in den vergangenen Jahren jedoch zugenommen. Demnach lässt sich eine zunehmend heterogene Stadtstruktur und Tertiärisierung wahrnehmen. Die Beurteilung des Rechtsanspruchs der Emittenten erfolgt weiterhin auf Grundlage der Genehmigungslage im Bebauungsplan. Gewerbe- und Industriegebiete haben gemäß den einschlägigen Regelwerken und Orientierungswerten den geringsten Schutzstatus. Zur Gewährleistung Ihrer betrieblichen Entwicklung werden daher gemäß DIN 18005 Lärmpegel bis zu 65 dB (A) tagsüber in Gewerbegebieten nach BauNVO als verträglich betrachtet. Für Gemeinbedarfsflächen legt die BauNVO hingegen keine Maße und Orientierungswerte fest. Hier ist der Schutzstatus nach der Eigenart der geplanten oder vorhandenen Nutzung zu bemessen. Aufgrund des längerfristigen Aufenthalts von Kindern, Jugendlichen und Beschäftigten im geplanten Bildungscampus sind die Immissionswerte für gesunde Wohnverhältnisse maßgeblich. Grundsätzlich ist bei der Einhaltung von Mischgebietswerten von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen, da Wohnen hier allgemein zulässig ist. Die detaillierte Ermittlung der Schutzziele im Innen- und Außenraum kann auf Grundlage des Entwicklungskonzepts im weiteren Verfahren erfolgen.

Im Rahmen des Schallgutachtens sind die vorliegende Lärmsituation für das Plangebiet und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Gewerbe- und Verkehrslärm ermittelt worden. Gemäß DIN 18005 sind die Lärmarten Gewerbe und Verkehr aufgrund ihrer Geräuschqualität und der jeweiligen Beurteilungsgrundlagen getrennt voneinander zu betrachten. Ob eine summarische Betrachtung geboten ist und wenn ja in welcher Form, soll im weiteren Planverfahren abschließend geprüft werden.

a) Gewerbliche Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebiets wirkt aus allen Richtungen Gewerbelärm auf die geplante Gemeinbedarfsfläche ein. Die meisten Emittenten befinden sich südlich des Plangebiets und damit auf der durch Verkehrslärm weniger belasteten Seite. Die angrenzenden Gewerbebetriebe schließen mit ihren Flächen westlich und südlich unmittelbar an das Plangebiet an.

Zunächst sind die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschemissionen aus der gewerblichen Nutzung ermittelt worden. Die ermittelten Geräuscheinwirkungen werden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. der für Gewerbelärm maßgeblichen TA Lärm verglichen und ggf. erforderliche Lärminderungsmaßnahmen dargelegt. Neben der Schutzbedürftigkeit der neu geplanten Gemeinbedarfsfläche sind auch die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Gewerbebetriebe hinsichtlich der Ihnen gewährten Schallemissionen zu

berücksichtigen. Bei der Einschätzung der Lärmsituation im Plangebiet werden die planungsrechtlich maximal zulässigen Emissionskontingente bzw. flächenbezogenen Schalleistungspegel der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete berücksichtigt, da die Bestandssituation hier gegenwärtig nicht das gesamte zulässige Kontingent ausschöpft. Damit werden die planungsrechtlich zulässige Nutzung und folglich bestehende Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin gesichert.

Durch die auf den Tageszeitraum beschränkte Nutzung des Bildungscampus kann eine Einschränkung eines potenziell für Industriegebiete zulässigen Nachtbetriebs ausgeschlossen werden. Bei den Emissionen der gewerblichen Flächen nördlich der Herforder Straße sowie der zukünftigen Feuerwache östlich der Feldstraße wird im Zuge der Nachberechnung nunmehr nicht von einer maßgeblichen Belastung für das Plangebiet ausgegangen.

Zugrunde gelegt wird eine Emissionshöhe von 3 m. Damit sind potenzielle Fahrverkehre oder Toröffnungen von Gewerbehallen abgedeckt. Immissionsorte für Gewerbelärm nach der TA Lärm liegen außerhalb eines Gebäudes und dort 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters eines schutzbedürftigen Raums. Als schutzbedürftige Räume werden nach den Regelwerken zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume verstanden, also z. B. Wohnräume (einschließlich Wohndielen/-küchen), Schlafräume oder bestimmte Büro-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume. Die Schallausbreitung ist im ersten **Gutachten vom 7. Juni 2022** sowie in der **Nachberechnung vom 16. Mai 2023** in unterschiedlichen Varianten für verschiedene Geschossebenen berechnet worden.

Mit Bezug auf die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 sowie die gleich hohen Richtwerte der für Gewerbelärm anzuwendenden TA Lärm lässt sich aus den Schallimmissionsplänen erkennen, dass lediglich im Bereich der bestehenden Betriebsgebäude mischgebietsverträgliche Immissionswerte von maximal 60 dB (A) tagsüber erreicht werden. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete hinsichtlich des Gewerbelärms werden im vorliegenden Plangebiet lediglich an den straßenzugewandten Fassaden erreicht, die jedoch wiederum stark durch den Verkehrslärm belastet sind. Im Rahmen der angebotsorientierten Bebauungsplanung und dem frühen Verfahrensstand können noch keine Aussagen zur Lage einzelner Räume innerhalb der geplanten Gebäude getroffen werden. Beim Verkehrslärm ist der Schutz des Gebäudeinnern maßgeblich und kann somit auch durch einen auf den Außenlärm abgestimmten Fassadenaufbau erreicht werden. Da sich der Gewerbelärm aber auf Immissionsorte vor dem geöffneten Fenster bezieht, ist, um eine sinnvolle Nutzung des vorliegenden Plangebiets zu ermöglichen, eine aktive Schallschutzmaßnahme durch eine bauliche Anlage erforderlich. Zur Abschirmung kann eine Lärmschutzwand dienen, wie sie im Gutachten dargestellt wird. Jedoch können auch Baukörper eingesetzt werden, die in diesem Fall keine schutzbedürftigen Nutzungen oder offenbare Fenster zu solchen in den lärmbelasteten Fassaden Richtung Süden und Westen aufweisen dürfen. An dieser Stelle eignen sich Funktionen, wie z. B. Sporthallen. Diese Lösung ist aus städtebaulicher Sicht sowie im Hinblick auf den multifunktionalen Einsatz des Gebäudes der Errichtung einer unabhängigen Lärmschutzwand vorzuziehen. Zusätzlich kann die Entstehung von Immissionsorten an den betroffenen Gebäuden im Plangebiet zum Beispiel durch den Einbau nicht zu öffnender Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungen und ähnliche Maßnahmen verhindert werden. Die Lärmschutzwand kann darüber hinaus durch eine funktionale Gestaltung oder in Kombination mit einem Wall in die Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche integriert werden.

Das **Immissionsschutz-Gutachten vom 7. Juni 2022** sowie die **Nachberechnung vom 16. Mai 2023** legen für die Höhenlage der Immissionsorte die vorhandene Bestandsbebauung zu Grunde. Im Laufe der Erarbeitung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplans konnten grundlegende Parameter der städtebaulichen Zielsetzung für geplante Neubauten abgestimmt werden, auf deren Grundlage die Schallausbreitung im Plangebiet modellhaft aktualisiert wurde. Da zum gegenwärtigen Planungsstand noch kein städtebauliches Konzept für das Plangebiet vorliegt, stellen die Rahmenbedingungen eine Annäherung an die erwartete Entwicklung der Fläche dar und sollen den Wettbewerbsteilnehmenden eine Planungsgrundlage für die immissionsschutzrechtliche Ausgangslage bieten.

Die vorliegend **dargestellten Karten der zweiten Nachberechnung vom 19. September 2023** zeigen die freie Schallausbreitung des maximal zulässigen Gewerbelärms über den gesamten Geltungsbereich bei Berücksichtigung einer aktiven Schallschutzmaßnahme mit 5,0 m Höhe. Die Begrenzung der Höhe der Schallschutzwand in diesem Bereich erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Einbindung des Plangebiets soll weiterhin gewährleistet und eine bedrängende Wirkung der Schallschutzmaßnahme vermieden werden. Zudem sollen die Freiraumbereiche im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Seidenstickergrundstücks als Schulhof/Aufenthaltsbereich genutzt werden. Eine 5,0 m hohe Lärmschutzwand kann die Einhaltung von Mischgebietswerten (55 bis 60 dB (A)) nahezu im gesamten Plangebiet für den Freiraum und das Erdgeschoss gewährleisten und ist daher zugleich eine Mindestanforderung, um den erforderlichen Immissionschutz im Freiraumbereich sicherzustellen. Für einige Flächen ist durch die Lärmschutzwand auch ein Schallschutz gegenüber des Gewerbelärms im Sinne des Schutzanspruchs eines Allgemeinen Wohngebiets (50 bis 55 dB (A)) gegeben.

Die betrachteten Immissionsorte orientieren sich an der nach aktuellem Stand vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe von 23,0 m. Die Gliederung der Geschossebenen folgt der üblichen und im Schulbau der Stadt Bielefeld angestrebten Bauart bei 5 Geschossen (Geschosshöhe OK Decke: EG 5,0 m; 1. OG 9,5 m; 2. OG 14,0 m; 3. OG 18,5 m; 4. OG 23,0 m).

Für die höher liegenden Geschosse sind lärmbedingte Einschränkungen festzustellen. In den Immissionsplänen sind die Bereiche, die die Grenzwerte von 60 dB (A) überschreiten, rot dargestellt. Hier dürfen keine Immissionsorte schutzbedürftiger Nutzungen vorliegen. Der Ausschluss von Immissionsorten ist durch die Stellung der baulichen Anlagen und Grundrissplanung oder schalltechnische bauliche Vorkehrungen an Fassaden und Fenstern herzustellen. In den orange gefärbten Bereichen können mit einer Lärmschutzwand von maximal 5,0 m Höhe bei Betrachtung des Gewerbelärms die Mischgebietswerte von 55 bis 60 dB (A) eingehalten werden, im braunen Bereich die Werte Allgemeiner Wohngebiete (50 bis 55 dB (A)).

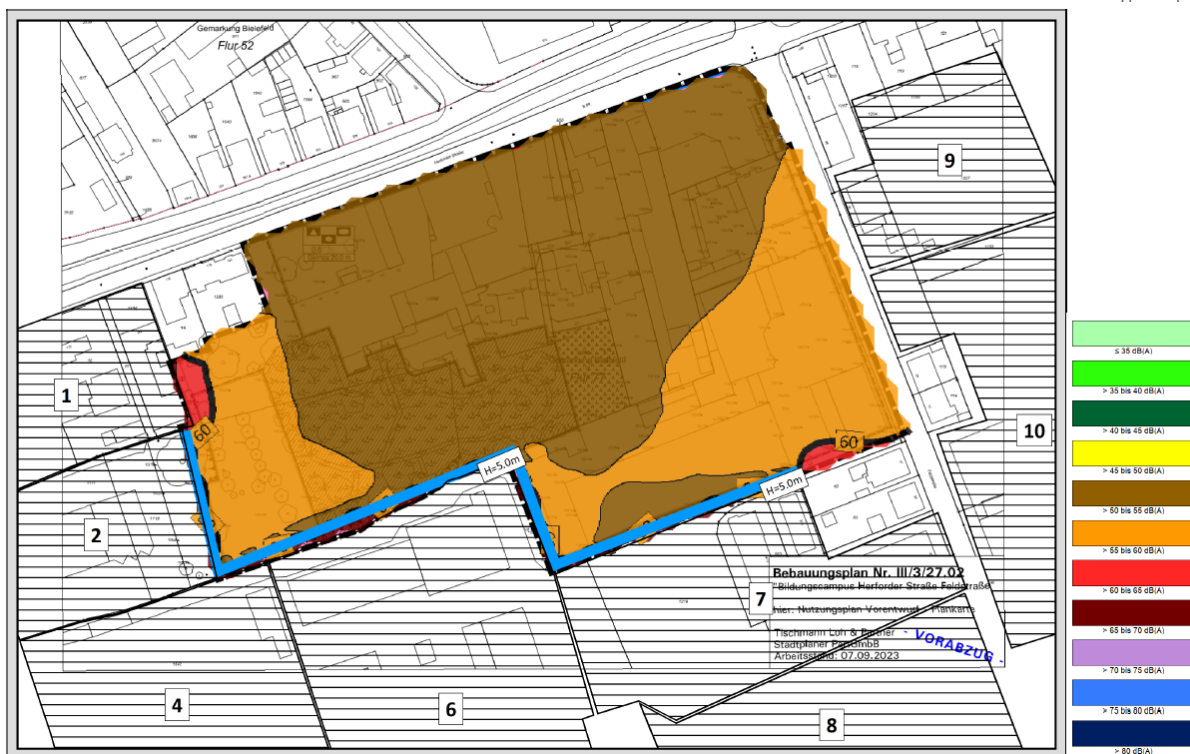


Abbildung 1: Schallimmissionsplan Untersuchungsgebiet EG (2 m), Quellhöhe 3 m mit Lärmschutzwand Höhe 5 m

Abbildung 1: Gewerbelärm Schallimmissionsplan EG (Immissionsort: 2 m), Quellhöhe 3 m mit Lärmschutzwand Höhe 5 m (Zweite Nachberechnung vom 19.09.2023)

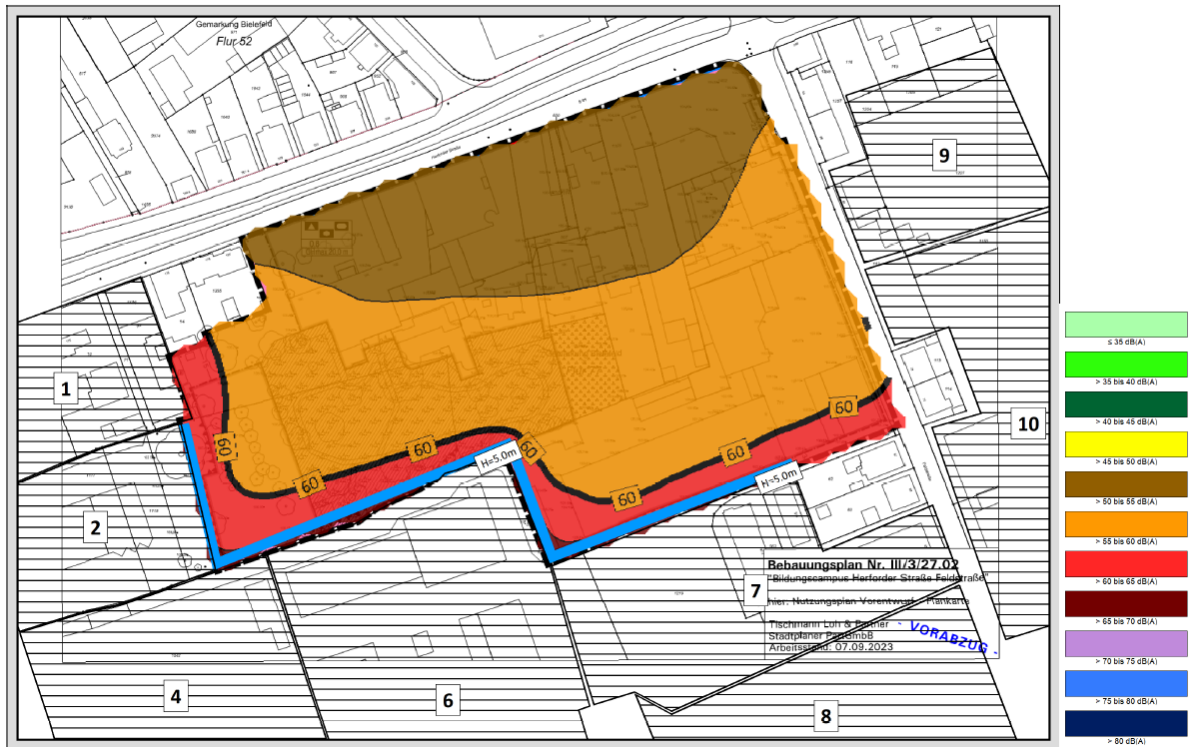


Abbildung 2: Gewerbelärm Schallimmissionsplan 1. OG (Immissionsort: 6,5 m), Quellhöhe 3 m mit Lärmschutzwand Höhe 5 m (Zweite Nachberechnung vom 19.09.2023)

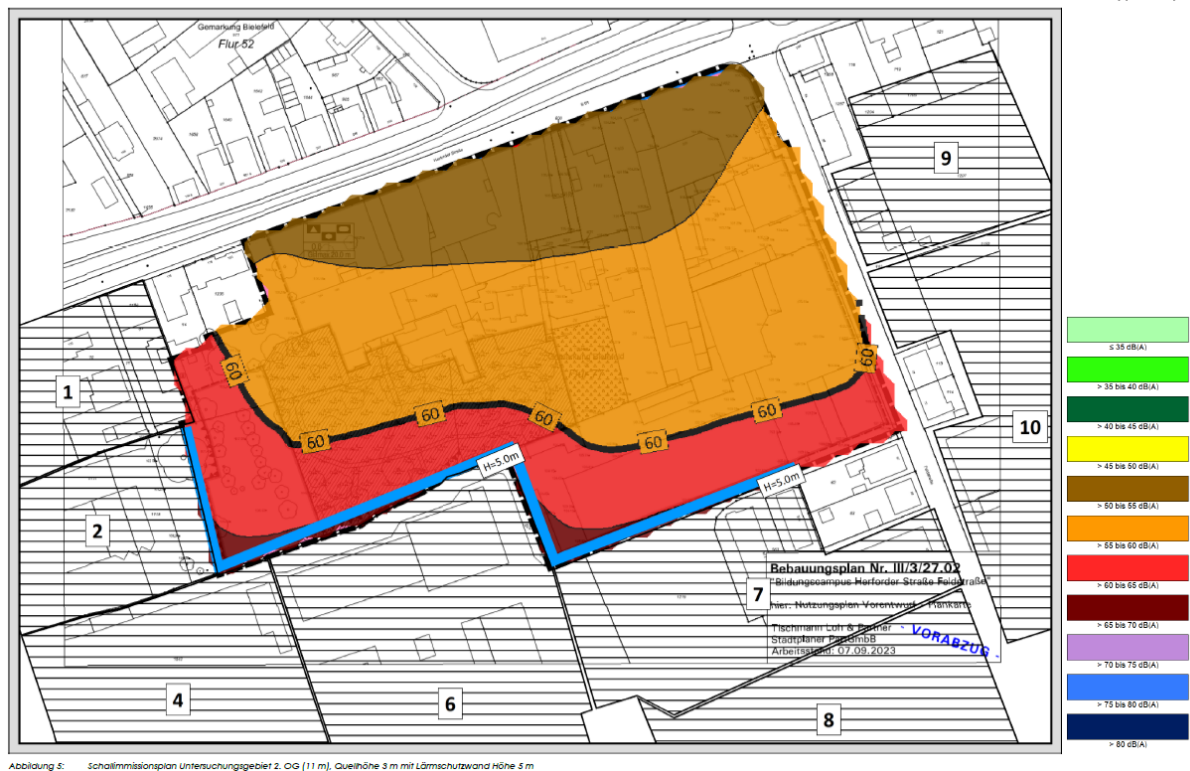


Abbildung 3: Gewerbelärm Schallimmissionsplan 2. OG (Immissionsort: 11 m), Quellhöhe 3 m mit Lärmschutzwand Höhe 5 m (Zweite Nachberechnung vom 19.09.2023)

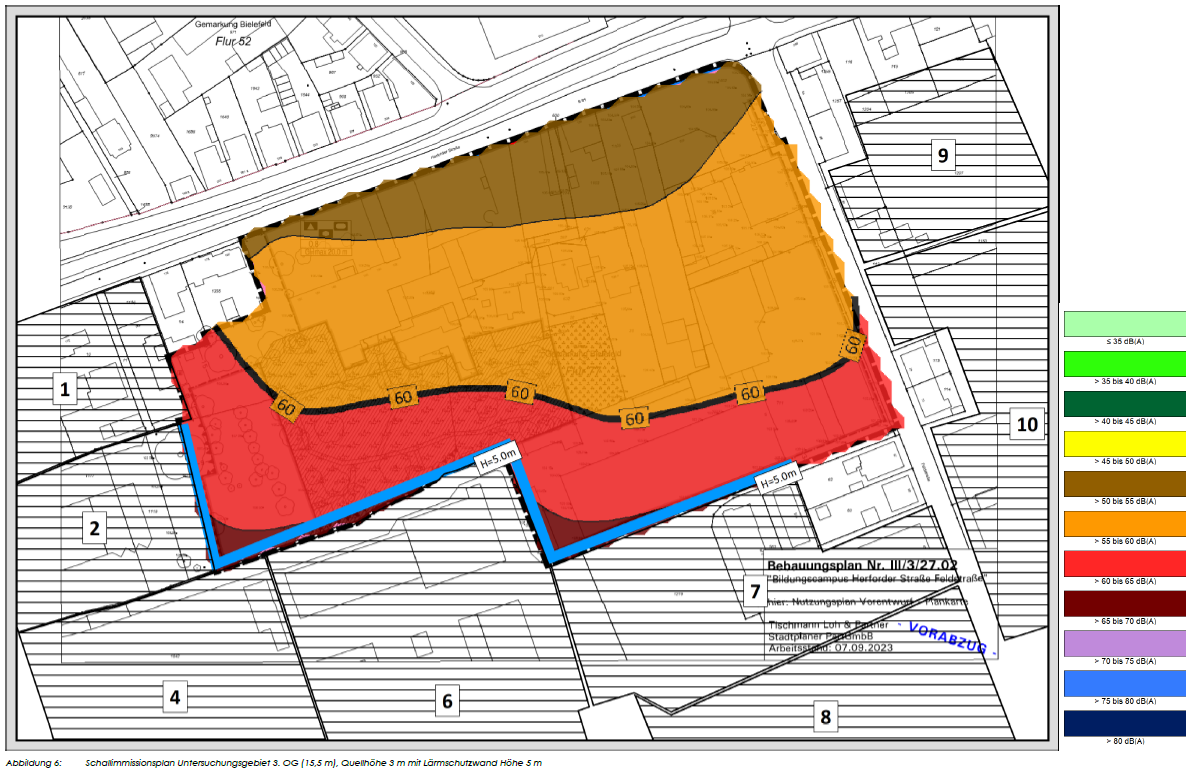


Abbildung 4: Gewerbelärm Schallimmissionsplan 3. OG (Immissionsort: 15,5 m), Quellhöhe 3 m mit Lärmschutzwand Höhe 5 m (Zweite Nachberechnung vom 19.09.2023)

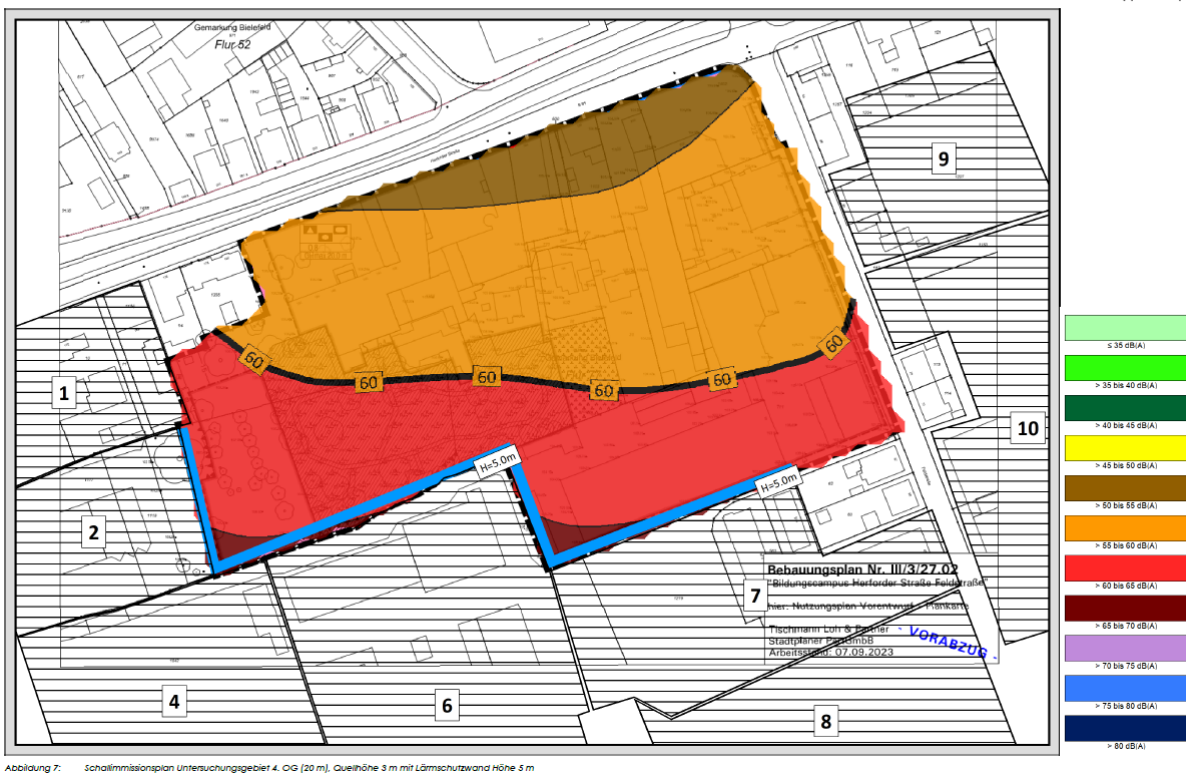


Abbildung 5: Gewerbelärm Schallimmissionsplan 4. OG (Immissionsort: 20 m), Quellhöhe 3 m mit Lärmschutzwand Höhe 5 m (Zweite Nachberechnung vom 19.09.2023)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 07. Juni 2022 ist zudem **eine Prognose des ausgehenden Lärms aus dem Plangebiet** (planinduzierter Lärm) erstellt worden. Dabei wurden, ausgehend von einem Planungsstand aus dem Jahr 2022, der ausschließlich das Grundstück des ehemaligen Seidensticker-Gebäudes einbezieht, die Emissionen des Parkplatzverkehrs sowie die der Schüler auf den Außenbereichsflächen in den Pausenzeiten untersucht. Die geltenden Immissionsrichtwerte werden an den untersuchten Immissionsorten dabei eingehalten. Lediglich in der lautesten vollen Nachtstunde kann bei Berücksichtigung der Vorbelastung eine Überschreitung der Richtwerte bei Nutzung der Sporthalle nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Geräusche der Schüler tagsüber auf den Schulhofflächen sind grundsätzlich sozialadäquat. Gemäß TA Lärm ist der Zusatzverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb eines Gewerbebetriebes nicht zu berücksichtigen. Da sich das Plangebiet umgeben von Gewerbegebieten befindet und darüber hinaus im Vergleich zur Bestandssituation nur geringe Anteile an Neuverkehren erwartet werden, ist durch die erzeugten Schallemissionen des Plangebiets kein Konflikt zu erwarten.

Nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs ist das Immissionsschutz-Gutachten auf Grundlage des Siegerentwurfs zu aktualisieren. Die detaillierte Höhe und Standort der aktiven Schallschutzmaßnahme sowie ggf. weiteren erforderliche Maßnahmen wie beispielsweise das Ausschließen von Immissionsorten werden im Zuge der Konkretisierung des Plankonzeptes ebenfalls abgestimmt und im Bebauungsplanentwurf geregelt.

b) Verkehrliche Immissionen

Auf das Plangebiet wirken verkehrliche Geräuschimmissionen insbesondere durch die Herforder Straße (B 61). Der Verkehrslärm setzt sich im vorliegenden Fall aus den Emissionen des Straßenverkehrs und der Straßenbahn zusammen. Maßgeblich für die Einordnung der entstehenden Immissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtlinien der 16. BImSchV. Bei der Ermittlung der Lärmsituation für das Plangebiet im Immissionsschutz-Gutachten vom 07. Juni 2022 wurde die **Vorbelastung** der Herforder Straße, der Feldstraße und der Straße Stadtholz für den Prognosefall 2035 auf Basis städtischer Verkehrsdaten einbezogen. Die Belastungszahlen der Stadtbahnverbindung wurden dem aktuellen Fahrplan (Stand 2022) entnommen. Die Ermittlung der Emissionen erfolgte getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum, jedoch wurde für die darauffolgenden Bewertungen aufgrund der auf den Tag beschränkten geplanten Nutzung ausschließlich der Tageszeitraum betrachtet.

In den Schallimmissionsplänen ist erkennbar, dass im Bereich der Fassaden, die der Herforder Straße zugewandt sind, Beurteilungspegel zwischen 65 und 75 dB (A) erreicht werden. Diese Pegel überschreiten nicht nur die Richtwerte für schutzbedürftige Nutzungen, sondern auch die Grenze der Zumutbarkeit und Gesundheitsgefährdung. Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist aufgrund der Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle entgegen der sonst üblichen getrennten Betrachtung der Lärmarten voraussichtlich eine summarische Betrachtung des Lärms erforderlich. Dies wird im weiteren Verfahren im Zuge der Fortschreibung des Immissionsschutz-Gutachtens abgestimmt.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm bei der Überplanung eines vorhandenen Nebeneinanders von Baugebiet und Verkehrsweg sind die Innenraumpegel maßgeblich. In den Räumen sind Werte von maximal 40 dB (A) sicherzustellen. Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 soll Schall in erster Linie bereits bei der Entstehung verringert werden. Bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lässt sich eine Überschreitung der Richt- und Orientierungswerte jedoch nicht immer vermeiden. In diesem Fall sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld der emittierenden Verkehrswege sicherstellen. Dabei ist allgemein dem aktiven Lärmschutz Vorrang vor dem passiven Lärmschutz an Gebäuden zu geben.

Eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand entlang der Herforder Straße wird aus verschiedenen Gründen als nicht sinnvoll bewertet. Zum einen sind in diesem Bereich notwendige Zufahrten für die Erschließung des Grundstücks vorhanden, zum anderen ist im Hinblick auf die erforderliche Höhe eine Lärmschutzwand auf dieser Seite für das

städtebauliche Erscheinungsbild des vorliegenden Straßenraums abträglich. Der Aufenthaltsbereich für die Schüler sollte angesichts der Verkehrslärmbelastung im rückwärtigen abgeschirmten Bereich des ehemaligen Betriebsgebäudes verortet werden. Das Gutachten empfiehlt diese Flächenaufteilung trotz Beachtung der gewerblichen Immissionen in diesem Bereich.

Um den erforderlichen Schallschutz im Inneren der Gebäude zu gewährleisten, sind die Außenbauteile des Gebäudes zu ertüchtigen und bei Neubauten eine entsprechende Schallschutzbauweise vorzusehen. Das gilt insbesondere für die Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen, wie Klassen- oder Aufenthaltsräumen. Hier können, um die zu sichernden Innenpegel zu erreichen, auch fensterunabhängige Lüftungsanlagen eingesetzt werden. Für besonders schutzbedürftige Bereiche kann es erforderlich werden, dass diese ausschließlich in lärmabgewandten Bereichen realisiert werden.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch den maßgeblichen Außenlärmpegel vorgegeben. In der Plankarte werden **Lärmpegelbereiche** bezogen auf die am stärksten belastete Geschossebene entsprechend der zweiten Nachberechnung der schalltechnischen Untersuchung vom 19.09.2023 eingetragen, die den maßgeblichen Außenlärmpegel für jeden betroffenen Bereich des Plangebiets darstellen. Diese Außenlärmpegel sind zur Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Rahmen der Projektplanung und Ausführung heranzuziehen. Detaillierte Regelungen zur Position der Nutzungen innerhalb der baulichen Anlagen und der Form der passiven Schallschutzmaßnahmen sind auf Grundlage der Lärmpegelbereiche im Zuge der Objektplanung zu erarbeiten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Herforder und an die Feldstraße. Planungsrechtlich befindet sich das Plangebiet innerhalb verschiedener ausgewiesener Gewerbegebiete, die geringere Schutzansprüche als Wohngebiete aufweisen. Gemäß TA Lärm ist der Zusatzverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb eines Gewerbebetriebs nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits hohen Belastung der Herforder Straße ist nicht davon auszugehen, dass der verhältnismäßig geringe Zusatzverkehr der neuen Nutzungen im Plangebiet zu einer maßgeblichen Pegelerhöhung führt. Werden Neuverkehre erzeugt, die deutlich über dem heutigen betriebsbezogenen Verkehr liegen, kann eine maßgebliche schalltechnische Erhöhung hingegen nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall wären Maßnahmen zur Kompensation erforderlich. Eine diesbezügliche Prüfung/Betrachtung erfolgt im weiteren Planverfahren.

c) Sonstige Immissionen

Darüber hinaus liegen der Stadt bislang keine Kenntnisse zu sonstigen relevanten Immissionen (Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht, Strahlung etc.) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Auch sind der Stadt innerhalb relevanter Achtsungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt.

5.5. Freizeit, Erholung und Sport

Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Immissionen ausgehend von der Herforder Straße ist gemäß Schallgutachten der durch das Gebäude abgeschirmte Bereich südlich des ehemaligen Betriebsgebäudes auf dem Flurstück Nr. 1358 trotz potenzieller gewerblicher Immissionen als Schulhof vorzuziehen. Der parkähnliche innenliegende Bereich soll daher aufgrund seiner Lage, Freiraumqualität und der geplanten Nutzung von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Bei der Nutzung als Schulhof soll die klimatische Bedeutung der Grünfläche und insbesondere des Gehölzbestandes berücksichtigt und durch weitere Maßnahmen ergänzt werden. Ein detailliertes Gestaltungskonzept wird im Zuge der Objektplanung erarbeitet.

5.6. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand vom Grundsatz her geregelt. Es wird mit bisheriger Kenntnis davon ausgegangen, dass die hinzukommende Bebauung ebenfalls an die bestehenden Netze angeschlossen werden kann.

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs werden die Aussagen zur Wasserwirtschaft im weiteren Verfahren konkretisiert.

Im weiteren Planverfahren wird auf die jeweiligen Aussagen der zuständigen Fachbehörden/-ämter Bezug genommen.

5.7. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler. Generell gilt: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) werden, ist nach §§ 16, 17 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.8. Grünordnung

Das Plangebiet ist gemäß Stadtklimaanalyse zum Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf zu zählen. Dachbegrünung kann insbesondere in verdichteten Lagen einen positiven Einfluss auf die kleinklimatischen Verhältnisse nehmen sowie zur temporären Wasserrückhaltung dienen. Aus diesem Grund sollen im gesamten Plangebiet Neubauten mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 10° mindestens extensiv und standortgerecht begrünt werden. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

Weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Vorgaben zum Erhalt von Gehölzbeständen sind im weiteren Verfahren abzustimmen. Basis bilden insbesondere die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs und die erfolgte Einmessung der Baumstandorte.

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die **Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten** als wasserdurchlässige Flächen trägt dem Regenwassermanagement und dem kleinklimatischen Einfluss dieser befestigten Flächen Rechnung.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die

frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Daher werden die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB zu tätigen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Das Plangebiet befindet sich in integrierter innenstadtnaher Lage und ist bereits umfangreich baulich genutzt. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Maßnahme stellt i. W. eine Umnutzung baulicher Anlagen und bereits versiegelter Flächen dar. Die Stadt Bielefeld hält die Planung daher grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung werden im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen als Grundlage für die Abwägung erarbeitet.

Die Fläche wird nicht von spezifischen Regelungen zum Landschafts- und Naturschutz erfasst (Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope o. ä.), jedoch ist eine parkartige Freifläche und umfangreicher erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Eine Bewertung des Zustands der Bäume wird im Laufe des Verfahrens vorgenommen und in die Abwägung mit den naturschutzfachlichen Belangen aufgenommen. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird soweit möglich auf den Baumbestand Rücksicht genommen, weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote werden im weiteren Verfahren geprüft und abgestimmt.

6.3 Artenschutz

Mit Blick auf die **Belange des Artenschutzes** sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Nach bisherigem Kenntnisstand liegen keine Angaben über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor. Die relevanten artenschutzrechtlichen Aspekte werden im Laufe des Verfahrens geprüft und abgestimmt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Bielefeld als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans mitzuteilen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW⁵ Gley-Podsol-Böden als Sand mit einer extrem hohen Wasserleitfähigkeit an. Die im Plangebiet anstehenden Böden gelten nach den Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden⁶ nicht als schützenswert. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung in der Vergangenheit sind die Böden voraussichtlich stark anthropogen überformt. Eine Umnutzung der bereits versiegelten Böden ist gegenüber einer Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen vorzuziehen.

Der Boden ist grundsätzlich zur Versickerung geeignet, steht aber ggf. im Konflikt zu im Umfeld kartierten Altlaststandorten. Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Im weiteren Verfahren ist eine Konzeptplanung für die Wasserwirtschaft zu erarbeiten, das Aussagen zur Behandlung des Niederschlagswassers trifft.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach Angabe der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde der Altstandort AS 404 (Seidensticker) sowie der Betriebsstandort BS 154 (Erdmann & Domke). Bestehende Kontaminationen wurden/werden gutachterlich bewertet und erforderlichenfalls saniert. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nach bisherigem Kenntnisstand nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen.

Aus Sicht des überörtlichen Klimaschutzes ist eine Nachnutzung bereits versiegelter Flächen in Innenstadt Nähe einer Inanspruchnahme von Freiflächen, ggf. am Siedlungsrand, vorzuziehen und als sinnvoll zu bewerten. Durch die Maßnahme gehen ggf. nur in sehr begrenztem Maße Freiflächen verloren. Die zentrale parkähnliche Freifläche im rückwärtigen Bereich des Betriebsgebäudes soll erhalten bleiben und als Schulhof genutzt werden. Dadurch kann der von dieser Fläche ausgehende Luftaustausch mit seiner Kühlfunktion für das bauliche Umfeld, die insbesondere in der Nachtzeit zum Tragen kommt, erhalten werden. Der übrige Bereich des Plangebiets wird in der Planungshinweiskarte Stadtklima der Stadt Bielefeld (Sachstand 2021) als Bereich mit klimatischem **Sanierungsbedarf** erster, dritter oder vierter Priorität

⁵ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 2009.

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

dargestellt. Zudem ist im Bereich der Herforder Straße eine **Luftleitbahn** für übergeordnete Winde als Durchlüftung ermittelt worden. Dieser Bereich weist zugleich einen klimatischen Sanierungsbedarf 1. Priorität auf. Eine bauliche Entwicklung des Plangebiets ist laut Planungshinweiskarte jedoch mit optimierenden Maßnahmen stadtklimaverträglich möglich. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist vorrangig eine Bebauung der bereits versiegelten Flächen vorzusehen, sodass Freiflächen, die zur Regulation des Mikroklimas beitragen können, geschont werden. Für Neubauten innerhalb des Plangebiets wird eine Dachbegrünung sowie die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt. Die Nutzung von Dachflächen trägt zur multifunktionalen Ausnutzung der vorhandenen Flächen bei und kann als Retentionsfläche dem gedrosselten Wasserabfluss und Kühlung der direkten Umgebung beitragen. Weitere Maßnahmen zur Begrünung des Plangebiets können ebenfalls zum lokalen Kleinklima beitragen. Diese werden im Laufe des Verfahrens unter Berücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse abgestimmt und zum Entwurfsstand ergänzt.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Bebauung innerhalb der Luftleitbahn und Sanierungsflächen erster Priorität entlang der Herforder Straße. Ein Ausschluss der Ecksituation Herforder Straße/nördliche Feldstraße aus den überbaubaren Flächen wird aus städtebaulicher Sicht und Gründen des Immissionsschutzes nicht als sinnvoll erachtet. Die Ecksituation ist heute bereits vollständig versiegelt und zu großen Teilen innerhalb der Luftleitbahn bebaut. Zur Bildung einer straßenbegleitenden Raumkante und Abschirmung der rückwärtigen Bereiche gegenüber dem Verkehrslärm der Herforder Straße wird eine Bebauung dieses Flurstücks für vertretbar bewertet. Positive kleinklimatische Effekte können zudem durch im weiteren Verfahren abzustimmende Pflanzvorgaben erzielt werden.

Im weiteren Planverfahren wird der Umweltbericht erarbeitet, auf die Aussagen der Fachämter/-behörden wird Bezug genommen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die Stadt Bielefeld ist Eigentümerin der wesentlichen Flurstücke, die zur Entwicklung des Bildungscampus erforderlich sind. Somit kann die Umnutzung und Errichtung der geplanten Bildungseinrichtungen kurzfristig umgesetzt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet daher voraussichtlich nicht notwendig.

7.2 Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße*
Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule sowie sportlichen dienende Gebäude und Einrichtungen	4,1 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	4,1 ha

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die hiermit verbundenen Kosten einschließlich erforderlicher Gutachten werden durch die Stadt Bielefeld übernommen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“ werden die für den Geltungsbereich bisherigen verbindlichen Festsetzungen des vorhandenen Plans Nr. III/3/27.00 in seiner rechtsgültigen Fassung insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, das heißt, dass im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/3/27.02 wird als sog. Angebotsplan im Regelverfahren gemäß § 2 ff. BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde auf Empfehlung der Bezirksvertretung Mitte im Stadtentwicklungsausschuss am 29.11.2022 gefasst (DS-Nr. 4923/2020-2025)

- wird im Verfahren ergänzt –

8. Vorliegende Gutachten

- Immissionsschutz-Gutachten: Schalltechnische Untersuchung zum zukünftigen Bildungscampus auf dem Seidensticker-Gelände, Normec uppenkamp, Schallimmissionsprognose vom 07.06.2022, erste Nachberechnung vom 16. Mai 2023 und zweite Nachberechnung aufgrund geänderter Rahmenparameter vom 19. September 2023
- Verkehrsgutachten zur äußeren Erschließung, Bielefeld Bildungscampus Seidensticker-Areal, SHP Ingenieure, 23.02.2023

Bielefeld, im September 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.32

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner Part GmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel.: 05242 5509-0, Fax: 05242 5509-29
Mail: buero@stadtplanung-tl.de