

- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post"
  - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Vorentwurf; April 2020



# 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a

"Post"

# Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf April 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

# Allgemeine Ziele und Zwecke zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post"

# Inhaltsverzeichnis

1.	Allg	emeines	2	
2.	Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets			
	2.1	Lage des Plangebietes	3	
3.	Plar	nungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	6	
4.	Planungsziele und Plankonzept			
	4.1	Planungsziele	8	
	4.2	Städtebauliches Konzept	9	
5.	Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen			
	5.1	Art der baulichen Nutzung	10	
	5.2	Maß der baulichen Nutzung	11	
	5.3	Verkehr und Erschließung	12	
	5.4	Immissionsschutz	13	
	5.5	Soziale und kulturelle Infrastruktur	13	
	5.6	Freizeit, Erholung und Sport	13	
	5.7	Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	14	
	5.8	Denkmalschutz	14	
	5.9	Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	14	
6.	Belange des Umweltschutzes			
	6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15	
	6.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	15	
	6.3	Artenschutz	15	
	6.4	Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz	16	
	6.5	Altlasten und Kampfmittel	16	
	6.6	Klimaschutz und Energieeffizienz	16	
7.	Umsetzung der Bauleitplanung			
	7.1	Bodenordnung	17	
	7.2	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	17	
	7.3	Finanzielle Auswirkungen	17	
	7.4	Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse	18	
	7.5	Verfahrensart und Verfahrensahlauf	18	

# 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. I/B 5a "Post" für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße geändert werden (2. Änderung).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Nutzungen auf dem Areal südwestlich der Gotenstraße geschaffen werden. Bereits vor einigen Jahren erfolgte eine Nutzungsaufgabe der auf dem Flurstück 424 gelegenen griechischen Ergänzungsschule / Lyzeum (Germanenstraße 13) sowie des alten Badehauses (Germanenstraße 15). Die Gebäude stehen seitdem leer und aufgrund massiver Bausubstanzmängel muss nun das alte Badehaus zurückgebaut werden. Aus diesem Gründen wird eine Umstrukturierung für dieses Gebiet erfolgen. Vorgesehen ist, das Schulgebäude zu erhalten und zu Wohnzwecken umzunutzen. Das Areal des alten Badehauses und die nordöstlich angrenzenden Freiflächen bis zur Gotenstraße sollen einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Geplant sind gewerblichen Nutzungen (Büros, Praxen usw.) sowie Wohnen. Die soziale Einrichtung (Kimbernstraße 13) im Südosten des Gebietes wird erhalten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a "Post" werden an den Standorten der sozialen Einrichtung (Kimbernstraße 13) und der Stadtteilbibliothek (Germanenstraße 17) ergänzende Nutzungen ermöglicht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/B 5a "Post" sind die Flächen im Änderungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten neuen Nutzungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, genauer um eine Wiedernutzbarmachung und eine Nachverdichtung von Flächen. Daher kann die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des ca. 6.900 m² großen Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

# 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

# 2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" liegt im Stadtbezirk Brackwede, nur ca. 150 m entfernt vom zentralen Versorgungsbereich des Stadtbezirks an der Hauptstraße.

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße. Es umfasst in der Gemarkung Brackwede, Flur 7, die Flurstücke 424 und 512, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.900 m².

# Städtebauliche Situation

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich im städtischen Eigentum.

Auf dem Flurstück 512 (Germanenstraße 17) befindet sich die Stadtteilbibliothek Brackwede, ein 2-geschossiger Backsteinbau mit Walmdach.

Das Flurstück 424 umfasst drei Gebäudekomplexe:

- An der südwestlichen Grenze (Germanenstraße 15) existiert ein Badehaus, das 1911 errichtet, 1957 durch einen Saunaanbau und später noch durch zwei Anbauten erweitert wurde. Das Hauptgebäude weist zwei Geschosse und ein Walmdach / Satteldach auf. Die Anbauten sind eingeschossig und besitzen ein Flachdach. Das öffentliche Badehaus wurde 1988 wegen Unwirtschaftlichkeit geschlossen. In der Folgezeit unterlag es verschiedenen Zwischennutzungen, inzwischen steht es jedoch leer. Aufgrund gravierender Bausubstanzmängel soll das Gebäude zurückgebaut werden.
- Im Norden des Flurstücks 424 (Germanenstraße 13) befindet sich das Gebäude der ehemaligen griechischen Ergänzungsschule / Lyzeum. Der zweigeschossige Putzbau wurde 1911/1912 errichtet. Das ursprüngliche hohe Walmdach wurde später zu einem Mansard-Walmdach umgebaut. Aufgrund des steilen ausgebauten Daches umfasst das Gebäude heute 3 Vollgeschosse. Das Gebäude steht seit der Beendigung der schulischen Nutzung im Februar 2017 leer. Der Pausenhof der Schule erstreckt sich südöstlich des Gebäudes.
- Bei dem 2-geschossigen Gebäude im Südosten (Kimbernstraße 13) handelt es sich um ein Gemeinschaftshaus, in dem sich neben Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Feiern auch zwei soziale Einrichtungen befinden: ein Tageszentrum der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel sowie eine kleine private Kitagruppe. Nordöstlich des Hauptgebäudes befindet sich ein eingeschossiger Anbau; daran schließt sich ein kleiner Garten an.

Die Flächen im Plangebiet weisen insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich an der Ecke Germanen- / Gotenstraße existiert vor der Schule eine größere begrünte und mit Bäumen bestandene Freifläche. Entlang den Straßen ist das Flurstück 424 mit einer Hecke einfasst.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild, Stand 2017, mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M. (Quelle Luftbild: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld, 2020)

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordosten in Richtung Südwesten um ca. 3,0 m ab.

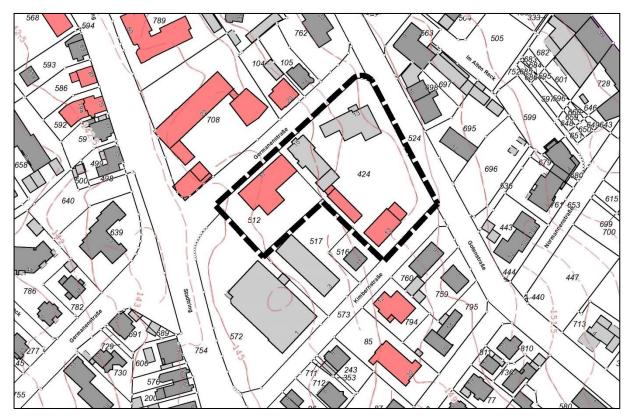


Abb. 2: ABK-Höhenlinien, mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M. (Quelle ABK-Höhenlinien: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld, 2020)

#### Erschließung

Das Plangebiet wird von der Germanenstraße im Nordwesten, der Gotenstraße im Nordosten und der Kimbernstraße im Südosten begrenzt, die Verkehrserschließung der Flächen im Plangebiet erfolgt aber ausschließlich von der Germanenstraße.

Die drei Straßen sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Fahrbahnverengungen an den Einmündungen zur Goten- und zur Kimbernstraße verdeutlichen deren Funktion als Wohnstraßen.

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Direkt vor der Stadtteilbibliothek befindet sich an der Germanenstraße die Bushaltestelle "Brackwede Bezirksamt". Sie wird von den Buslinien 28 (Ummeln - Jahnplatz), 36 (Senne - Sieker) und 121 (Quelle - Bethel) Mo-Sa tagsüber im 30-Minutentakt und So im Stundentakt angefahren. Die Buslinie 123 (Rundverkehr Brackwede) fährt werktags alle 20 Minuten und sonntags alle 30 Minuten.

In einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m liegt an der Hauptstraße die Stadtbahnhaltestelle "Normannenstraße". Sie wird von der Stadtbahnlinie 1 (Senne - Schildesche) werktags im alle 10 Minuten und sonntags alle 15-Minuten angefahren. Die Stadtbahnlinien 12 (Senne - Sieker) und 18 (Senne - Sieker Mitte) ergänzen die Linie 1 in den Abend- bzw. frühen Morgenstunden. Die Bushaltestelle "Normannenstraße" wird ebenfalls von den Buslinien 28, 36, 121, 123 angefahren, darüber hinaus von den Linien 82 (Brackwede – Stuckenbrock, Mo-Fr 4 x täglich), 128 (Rundverkehr Brackwede, täglich abends im 60-Minutentakt) sowie den überörtlichen Linien 80.2 (Bielefeld - Verl) und 83 (Schloß Holte – Bielefeld - Schloß Holte), die Mo-Fr 3 x täglich fahren. An den Wochenenden wird das ÖPNV-Angebot durch die Nachbuslinie N6 ergänzt.

#### **Umgebung**

An den Änderungsbereich grenzen im Südosten Grundstücke mit einer Wohnbebauung und einer Gewerbehalle an. Im Südwesten liegt das Grundstück eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmitteldiscounter).

Nordwestlich der Germanenstraße befinden sich das Bezirksamt und das Polizeipräsidium Brackwede. Ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich von Brackwede entlang der Hauptstraße. In Höhe des Plangebietes reicht der Einkaufsbereich bis an die Gotenstraße heran. Ansonsten ist die Umgebung hauptsächliche durch Wohnbebauung geprägt.

# 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

# Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind die Flächen im Plangebiet als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Zweckbestimmungen sind im Norden "Schule", im Südosten "Jugendeinrichtung" und im Südwesten "Kulturelle Einrichtung".

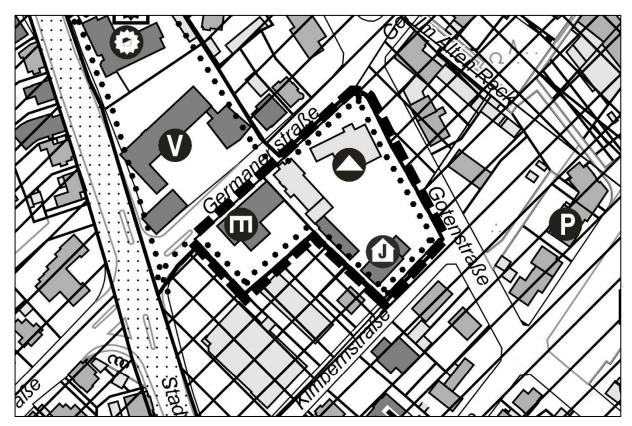


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M. (Quelle Flächennutzungsplan: Stadt Bielefeld)

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" vorgesehene Mischgebietsfestsetzung lässt sich aus der FNP-Darstellung "Schule" nicht entwickeln.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aber gemäß § 13a Abs. 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 nordwestlichen Plangebietsteils als Gemischte Baufläche.

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

# <u>Bebauungspläne</u>

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post", der seit 1979 rechtsverbindlich ist, und für den die BauNVO von 1977 anzuwenden ist. Im Bebauungsplan Nr. I/B 5a sind die Flächen im Änderungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" (Norden), "Gemeinschaftshaus" (Osten) und "Verwaltungsgebäude / Bücherei" (Westen) festgesetzt. Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhaft ausgewiesen.

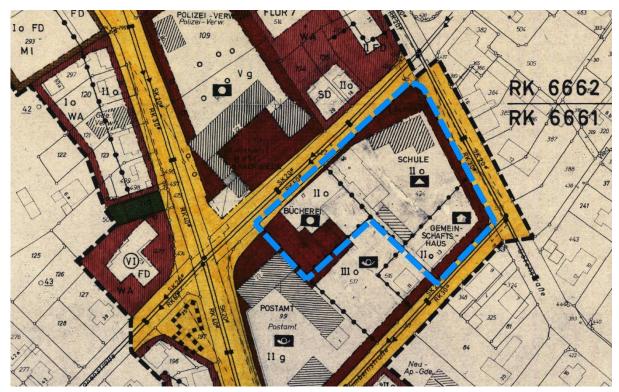


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan I/B 5a mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M.
(Quelle Bebauungsplan: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld 2020)

Die planungsrechtliche Situation im Umfeld des Änderungsbereiches stellt sich wie folgt dar:

- Im Bebauungsplan Nr. I/B 5a "Post" ist nordwestlich der Germanenstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Verwaltungsgebäude" mit fünf Vollgeschossen und geschlossener Bauweise festgesetzt.
  Des Weiteren sind im Umfeld des Änderungsbereichs Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse variiert zwischen II und VI. Festsetzungen zur GRZ und GFZ sind nicht getroffen worden; es gelten die Maximalwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung für WA (BauNVO) von 1977: GRZ 0,4, GFZ 0,8 -1,2. Bereichsweise ist eine offene oder geschlossene Bauweise ausgewiesen.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/B 66 "Einzelhandel Germanenstraße / Stadtring" aus dem Jahr 2005, ist südwestlich des Plangebietes Kerngebiet mit II Vollgeschossen, GRZ 1,0, GFZ 1,2 sowie einer abweichenden Bauweise, die Gebäude mit mehr als 50 m Länge in offener Bauweise ermöglicht, festgesetzt.
- Im Bebauungsplan Nr. I/B 34-1 "Hauptstraße" ist an der Ecke Germanen- / Gotenstraße Kerngebiet, GRZ 1,0, GFZ 2,0, zwingend II Vollgeschosse, und südöstlich davon Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, GFZ von 1,0, zwingend III Vollgeschosse, festgesetzt.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

# 4. Planungsziele und Plankonzept

# 4.1 Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a "Post" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Nutzungen auf dem Areal südwestlich der Gotenstraße geschaffen werden. Bereits vor einigen Jahren erfolgte eine Nutzungsaufgabe der auf dem Flurstück 424 gelegenen griechischen Ergänzungsschule / Lyzeum (Germanenstraße 13) sowie des alten Badehauses (Germanenstraße 15). Dem Antrag der Bürgerinitiative "Historische Mitte Brackwede" aus dem Jahr 2015, das Areal Germanenstraße / Gotenstraße / Kimbernstraße als Denkmalbereich gem. §§ 5 und 6 DSchG NRW auszuweisen, um einen drohenden Abriss zu verhindern, wurde seitens der Verwaltung nicht entsprochen. Nach einer durchgeführten Analyse der städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung für die historische Mitte von Brackwede, sollen die Gebäude nun allerdings mit dieser Bebauungsplanänderung über eine integrierte Erhaltungssatzung in ihrer städtebaulichen und architektonischen Gestalt gesichert werden. Lediglich das ehemalige Badehaus kann aufgrund seiner schlechten Bausubstanz und damit verbunden wirtschaftlichen Unzumutbarkeit abgebrochen werden. Die anderen Gebäude sollen nach Bedarf saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für das alte Schulgebäude (griechische Lyzeum) ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Das Areal des alten Badehauses und die nordöstlich angrenzenden Freiflächen bis zur Gotenstraße sollen einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Geplant sind gewerblichen Nutzungen (Büros, Praxen usw.) sowie Wohnen. Das Gemeinschaftshaus (Kimbernstraße 13) im Südosten des Gebietes wird erhalten. Des Weiteren sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a "Post" an den Standorten des Gemeinschaftshauses (Kimbernstraße 13) und der Stadtteilbibliothek (Germanenstraße 17) ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Darüber hinaus werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes folgende Ziele verfolgt:

- Ermöglichung von Nutzungen und einer baulichen Dichte, die der zentralen Lage des Gebietes im Stadtgefüge entsprechen,
- Schaffung von Wohnraum zur Deckung der erheblichen Nachfrage in Bielefeld,
- Einpassung der Neubebauung in die ortsbildprägenden Bestandsbebauung,
- Sicherung einer ortsbildprägenden, erhaltenswerten Bebauung.

# 4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, auf dem die geplanten Festsetzungen für den Änderungsbereich basieren, sieht eine Neubebauung vor, die sich - ausgehend von der Germanenstraße zwischen der Stadtbibliothek und der Schule - L-förmig um das zu erhaltende Schulgebäude bis zur Gotenstraße erstreckt und einen zentralen Hof zwischen der bestehenden und der arrondierenden Bebauung freihält. Die neue Bebauung soll drei Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss erhalten und sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an der ehemaligen Schule orientieren. Abhängig von den geplanten Nutzungen kann eine Bebauung mit mehreren Einzelgebäuden, aber auch ein zusammenhängender großer Baukörper entstehen, mit dem Ziel zusammen mit den zu erhaltenden Gebäuden ein neues abgestimmtes attraktives Ensemble im Sinne des Weiterbauens der Stadt zu schaffen.

Die Verkehrserschließung der neuen Bebauung ist von der Germanenstraße und der Gotenstraße aus geplant.

Der ruhende Verkehr für die Neubebauung soll größtenteils ebenerdig unter den geplanten Gebäuden oder unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

#### Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" wird mit insgesamt etwa 15-30 neuen Wohneinheiten (WE) gerechnet. Nach der o. g. politischen Beschlusslage wären somit ca. 4-8 WE für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird im Zuge der Verkaufsverhandlungen in einem Vertrag zwischen einem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt.

#### Baulandstrategie

Aufgrund des Begrüßungsbeschlusses der Bezirksvertretung Brackwede vom 21.06.2018 unterliegt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" nicht den Regelungen der Baulandstrategie.

# 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

# 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet

Der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches, d. h. die Flächen an der Ecke Germanen-/Gotenstraße, soll entsprechend der angestrebten Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen sowie der Lage des Gebietes zwischen Kerngebieten und Wohngebieten als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Des Weiteren sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise) zulässig.

Die drei letztgenannten Nutzungen sollen im Änderungsbereich jedoch ausgeschlossen werden, da:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer der zentralen Lage entsprechenden baulichen Ausnutzung entgegenstehen,
- Tankstellen für die geplanten und die im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen Belastungen verursachen würden (Emissionen),
- Vergnügungsstätten aufgrund ihres Störpotentials besonders Wohnnutzungen stark beeinträchtigen können und sie sich nicht gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO verträglich in das von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen geprägte Umfeld des Plangebietes einfügen.

# Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen der Gemeinbedarfseinrichtungen "Bibliothek" und "Gemeinschaftshaus" sollen - entsprechend der bestehenden Nutzungen und analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/B 5a – als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen und damit auch langfristig gesichert werden. Um für die Zukunft ein gewisses Maß an Flexibilität für Nutzungsänderungen oder -ergänzungen zu gewährleisten, ist anstatt der bisherigen konkreten Zweckbestimmung "Bibliothek" und "Gemeinschaftshaus" eine allgemeinere, umfassendere Zweckbestimmung vorgesehen; d. h. im vorliegenden Fall die Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".

Innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke kann somit künftig z. B. ein Museum, ein Theater, Veranstaltungsräume oder eine Volkshochschule eingerichtet werden. Innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke wäre z. B. eine Kindertagesstätte, eine Jugendfreizeit- oder Seniorentagesstätte, ein Pflegeheim oder eine Beratungsstelle möglich. Damit wird an den Bestandsstandorten die Palette der zulässigen Gemeinbedarfseinrichtungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erweitert.

Es ist geplant, die Grundstücksfläche für das Gemeinschaftshaus im Vergleich zur bisher festgesetzten Fläche zu vergrößern, um Flächen für Stellplätze im rückwärtigen Bereich zu schaffen.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche "Schule" soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" dagegen durch die Festsetzung eines Mischgebietes ersetzt werden. Das Gebäude ist für schulische Zwecke nicht mehr erforderlich und steht schon seit Jahren leer. Vorgesehen ist, das vorhandene Gebäude insbesondere zu Wohnzwecken umzunutzen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll in der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/B 5a "Post" durch eine Kombination aus der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (GH) bestimmt werden.

Angelehnt an die Bestandsbebauung und die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/B 5a "Post" sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke II Vollgeschosse vorgesehen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke sollen dagegen III Vollgeschosse zugelassen werden, um hier einen Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zu ermöglichen.

Das in dem neuen Mischgebiet befindliche Bestandsgebäude der ehemaligen Schule weist ein Mansard-Walmdach auf, das aufgrund seiner Größe gemäß der BauO NRW als Vollgeschoss gilt. Dementsprechend werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a III Vollgeschosse festgesetzt.

Für die Neubebauung sind ebenfalls III Vollgeschosse geplant. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 16,0 m soll über dem dritten Vollgeschoss zusätzlich noch ein Nicht-Vollgeschoss ermöglicht werden, dessen Grundfläche drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten darf.

Trotz des Nicht-Vollgeschosses wird die Gebäudehöhe der Neubebauung unter der Firsthöhe des benachbarten Schulgebäudes bleiben, die etwa 17,5 m beträgt. Die Höhe der Neubebauung wird jedoch die Firsthöhen des Bibliotheksgebäudes (ca. 11,0 m) und des Gemeinschaftshauses (ca. 12,0 m) überschreiten. Durch das Nicht-Vollgeschoss wird aber ein Übergang auch zur niedrigeren Nachbarbebauung geschaffen.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen soll die Oberkante der Straßen festgesetzt werden, über die die Grundstücke erschlossen werden.

Für Dachaufbauten, wie z. B. für Lüftungs- und Photovoltaikanlagen, untergeordnete Bauteile, wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten sowie technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungs-, Solaranlagen usw., soll eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,5 m zugelassen werden.

In dem Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) von 1,2 als Höchstmaß geplant. Mit den vorgenannten Werten werden die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete eingehalten und ein der zentralen Lage des Plangebietes entsprechendes Nutzungsmaß festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer GRZ und GFZ für die Gemeinbedarfsflächen soll bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung - ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/B 5a – verzichtet werden. Des Weiteren bedarf es bei Flächen für den Gemeinbedarf keiner Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

# Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke ist - ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - eine offene Bauweise vorgesehen, die Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässt.

Im Mischgebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke soll dagegen eine abweichende Bauweise festsetzt werden, die Gebäudelängen von mehr als 50 m in offener Bauweise ermöglicht. Die maximale Länge der Gebäude wird hier durch die Baugrenzen begrenzt. Je nach den geplanten Nutzungen kann eine Bebauung mit mehreren Einzelgebäuden, aber auch ein zusammenhängender großer Baukörper entstehen.

Eine Bebauung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die durch die Baugrenzen definiert werden.

Für die Neubebauung im Mischgebiet soll ein Baufenster mit einer Breite von ca. 12,0 m bis ca. 22,0 m ausgewiesen werden. Diese Breite eröffnet einen gewissen Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude oder eine Gliederung durch Vor- und Rücksprünge. Die Baugrenzen sichern einen ausreichenden Abstand zum erhaltenswerten Schulgebäude, sodass die Wirkung des prägenden Gebäudes erhalten bleibt. Des Weiteren wird durch die Baugrenzen ein zentraler Hof freigehalten, um den sich die bestehende und die arrondierende Bebauung gruppiert.

Bei dem Gebäude der ehemaligen Schule werden die Baugrenzen am Bestand orientiert, um das erhaltenswerte Gebäude zu sichern. Um Umnutzungen zu ermöglichen, wird für Anbauten wie z. B. Balkone, Erker, Fahrstühle usw. jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht.

Auf den Gemeinbedarfsflächen für kulturelle Zwecke und für soziale Zwecke werden bauliche Erweiterungen durch größere Baufenster ermöglicht.

# Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude im Plangebiet sind nicht vorgesehen, da die Stellung der Baukörper durch die Baufenster weitgehend vorgegeben ist.

# 5.3 Verkehr und Erschließung

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die beiden Flurstücke im Änderungsbereich ragen in die Germanenstraße hinein. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsfläche soll - auch entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes - ein schmaler Streifen entlang der Germanenstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Erschließung der neuen Bebauung ist von der Germanen- und der Gotenstraße aus geplant. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsflusses ist ein ausreichender Abstandes zwischen den Grundstückszufahrten und zu den Kreuzungen Germanen- / Gotenstraße und Germanenstraße / Stadtring geplant. Die zulässigen Ein- und Ausfahrten werden festgesetzt.

# Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der Bebauung soll auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Im Mischgebiet ist aufgrund der baulichen Dichte von einem großen Stellplatzbedarf auszugehen. Der ruhende Verkehr wird daher voraussichtlich nur zu einem geringeren Teil oberirdisch auf Stellplatzanlagen, sondern größtenteils ebenerdig unter den Gebäuden oder unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Damit wird

- eine gute bauliche Ausnutzung der innenstadtnahen Flächen ermöglicht,
- die Versiegelung der Flächen begrenzt,
- für die zukünftig im Gebiet arbeitenden und wohnenden Menschen ein möglichst hoher Anteil an nutzbaren Freiflächen gesichert,
- und die von größeren oberirdischen Stellplatzanlagen ausgehenden Störungen werden vermieden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll sowohl in den überbaubaren als auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Innerhalb der Vorgartenzone sollen Stellplätze, Carports und Garagen jedoch ausgeschlossen werden, um Flächen für eine Randeingrünung der Grundstücke zu gewährleisten.

#### Fußgänger und Radfahrer

Im Geltungsbereich existieren bislang keine öffentlichen Fuß- und Radwege.

Eine öffentliche Durchwegung wird in Anbetracht der geringen Plangebietsgröße auch nicht erforderlich.

# Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die direkt am Plangebiet befindliche Bushaltestelle "Brackwede Bezirksamt" (Buslinien 28, 36, 121, 123, 128) und über die nahegelegene Stadtbahn- und Bushaltestelle "Normannenstraße" (Stadtbahnlinien 1, 12, 18, Buslinien 28, 36, 80.2, 82, 83, 121, 123, 128) gewährleistet.

#### 5.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen vom Verkehr auf den angrenzenden Straßen ein. Es handelt sich um weniger stark befahrende Sammelstraßen und Wohnstraßen, die allesamt als Tempo-30-Zonen ausgewiesen sind. Gravierende Lärmbeeinträchtigungen für die geplante Bebauung werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

#### 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Durch die neue Bebauung im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/B 5a können voraussichtlich ca. 15 - 30 neue Wohneinheiten entstehen, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur hervorrufen, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen sowie Spielflächen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten wird zzt. davon ausgegangen, dass der Zusatzbedarf an Kita- und Schulplätzen in den im Umfeld bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann. Die Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschulen ist im nahen Umfeld des Plangebietes gegeben: Die Grundschule "Vogelruthschule" liegt nur ca. 200 m entfernt an der Wikingerstraße und die "Frölenbergschule" in einem Abstand von ca. 400 m an der Schulstraße. Die Kindertagesstätte "Normannenstraße" befindet ca. 150 m entfernt an der Normannenstraße und der "Louise-Scheppler-Kindergarten" liegt in einer Entfernung von ca. 250 m an der Wikingerstraße.

# 5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet übernimmt zzt. keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

Nördlich des Plangebietes, ca. 70 m Luftlinie entfernt, befindet sich der Spielplatz "Im Alten Reck". Der aus einer Wohnbebauung resultierende Spielflächenbedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt.

## 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

#### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation o. ä. kann durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

# Entwässerung

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen städtischen Schmutz- und Regenwasserkanäle erfolgen.

#### 5.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" sowie in seinem näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler, Denkmalbereiche oder Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW vorhanden.

Da bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, soll in den Bebauungsplan ein Hinweis darauf aufgenommen werden, dass im Falle der Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde bei Erdarbeiten gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Die Gebäude Germanenstraße 13 und 17 wurden in den Jahren 1911/12 errichtet. Das ehemalige Jugendheim an der Kimbernstraße 13 entstand erst ca. 25 Jahre später. Dieses Gebäude-Ensemble gehört zur historischen Mitte Brackwedes und prägt das Ortsbild in diesem Bereich als architektonisches Beispiel der Reformarchitektur und der sich daran anschließenden neuen Sachlichkeit entscheidend.

Die Gebäude sind im Rahmen aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild sowie der Geschichte des Ortsteils dementsprechend als erhaltenswert eingestuft worden. Der gesamte Änderungsbereich soll daher gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt als Erhaltungsbereich festgesetzt werden. Die Festsetzung hat zur Folge, dass innerhalb des Erhaltungsbereichs alle baulichen Maßnahmen, die das äußeren Erscheinungsbild eines Gebäudes verändern, wie der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie ein An- und Neubau von baulichen Anlagen, der Genehmigung bedürfen. Davon ausgenommen wurde das ehemalige Badehaus, da eine Sanierung und Erhaltung aufgrund der schlechten Bausubstanz wirtschaftlich unzumutbar wäre. Im Inneren von Gebäuden sind Änderungen, die sich nicht auf das äußere Erscheinungsbild auswirken, ohne Genehmigung zulässig.

# 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Errichtung einer neuen Bebauung im Plangebiet wird insgesamt zu Veränderungen des Ortsbildes führen.

Um der Lage des Neubebauung inmitten von Gebäuden, die als für das Ortsbild sowie die Geschichte des Ortsteils als erhaltenswert eingestuft worden sind, Rechnung zu tragen, sind folgende Festsetzungen geplant:

Für die Neubebauung im Mischgebiet sind Flachdächer, wie sie bei Gebäuden in unmittelbarer Nähe zu finden sind, vorgesehen.

Durch das Zurückspringen des Nicht-Vollgeschosses an den straßenzugewandten Fassaden um 1,5 m entsteht zu den Traufkanten der benachbarten Bestandsgebäude eine Verbindung.

Für die Fassadengestaltung soll in Anpassung an die Umgebung nur Putz mit weißer Farbgebung sowie Sichtmauerwerk / Verblendung in roter Farbgebung zugelassen werden.

Durch die geplante Festsetzung von Einfriedungen in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen wird ein wichtiges Gestaltungselement im Plangebiet bewahrt. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken sollen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.

Durch Festsetzungen zu Werbeanlagen in den Mischgebieten sollen negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes, den Verkehr auf der Germanen- und der Gotenstraße sowie Störungen des Wohnumfeldes ausgeschlossen werden.

# 6. Belange des Umweltschutzes

#### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a "Post" erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Daher kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

#### 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als in Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

#### 6.3 Artenschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" ist darzulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 BNatSchG durch die Änderung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

#### 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

#### Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 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.

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits baulich genutzte sowie großflächig versiegelte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a erwartet.

#### Gewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gewässer. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

# 6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten oder Kampfmittel sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

#### 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

#### <u>Stadtklima</u>

Im Klimaanpassungskonzept für die Stadt Bielefeld ist der Änderungsbereich in der Planungshinweiskarte Stadtklima als Fläche mit Sanierungsbedarf 3. Priorität klassifiziert, d. h als Fläche, die bereits heute eine ungünstige bis sehr ungünstige thermische Situation aufweist und zu weniger als 25 % von Kaltluft durchflossen wird. Für diese Flächen werden im Klimaanpassungskonzept eine breite Palette von Sanierungsmaßnahmen empfohlen.

Durch folgende Festsetzungen soll den empfohlene Maßnahmen Rechnung getragen werden:

- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücksflächen,
- wasserdurchlässige Teilversiegelung von Stellplatzflächen und Begrünung von Tiefgaragenflächen, die nicht unter Gebäuden liegen,
- extensive Dachbegrünung,
- Fassadengestaltung in hellen Farbtönen.

Die thermische Situation im Änderungsbereich wird sich durch die Planung nicht verschlechtern, weil sich der Versiegelungsgrad im Gebiet nicht erhöhen, sondern eher verringern wird. Negative Auswirkungen der Planung auf das Kaltluftprozessgeschehen sind nicht zu erwarten, da der Änderungsbereich laut der Planungshinweiskarte Stadtklima nicht innerhalb von Gebieten oder einer Luftleitbahnen liegt, die für das Kaltluftprozessgeschehen relevant sind.

#### Energieeffizienz

Grundsätzlich liegen im Geltungsbereich günstige Rahmenbedingungen für eine solarenergetische Nutzung vor.

Mit den folgenden Festsetzungen sollen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a "Post" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solarenergetische Nutzung geschaffen werden:

- Durch die geplante Ausrichtung der Baufelder wird für einen Teil der geplanten Bebauung eine für eine solarenergetische Nutzung optimale Gebäudeausrichtung (Südorientierung) gesichert und ein ausreichender Abstand der Gebäude untereinander gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.
- Durch die Festsetzung von Flachdächern für die Neubebauung im MI sollen hier die Voraussetzungen für die Errichtung individuell auszurichtender Solarmodule geschaffen werden.

Eine Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen.

# 7. Umsetzung der Bauleitplanung

# 7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

#### 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet	ca. 6.900 m²
<u>davon:</u>	
Mischgebiet	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 3.250 m²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 150 m <sup>2</sup>

Vorhandene Wohneinheiten: keine Geplante Wohneinheiten: ca. 15-30

# 7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung einer Teilfläche des städtischen Areals an der Ecke Germanenstraße / Gotenstraße (ehemalige griechische Ergänzungsschule / Lyzeum).

Durch die Veräußerung einer ca. 3.500 m² großen Fläche im Plangebiet entstehen der Stadt Einnahmen.

Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel & Tacke GmbH unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet.

# 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a ersetzt.

#### 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), soll der Bebauungsplan Nr. I/B 5a "Post" für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße geändert werden (2. Änderung).

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung) handelt und Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen, soll die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a "Post" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.