

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Plaßschule“

- Allgemeine Ziele und Zwecke

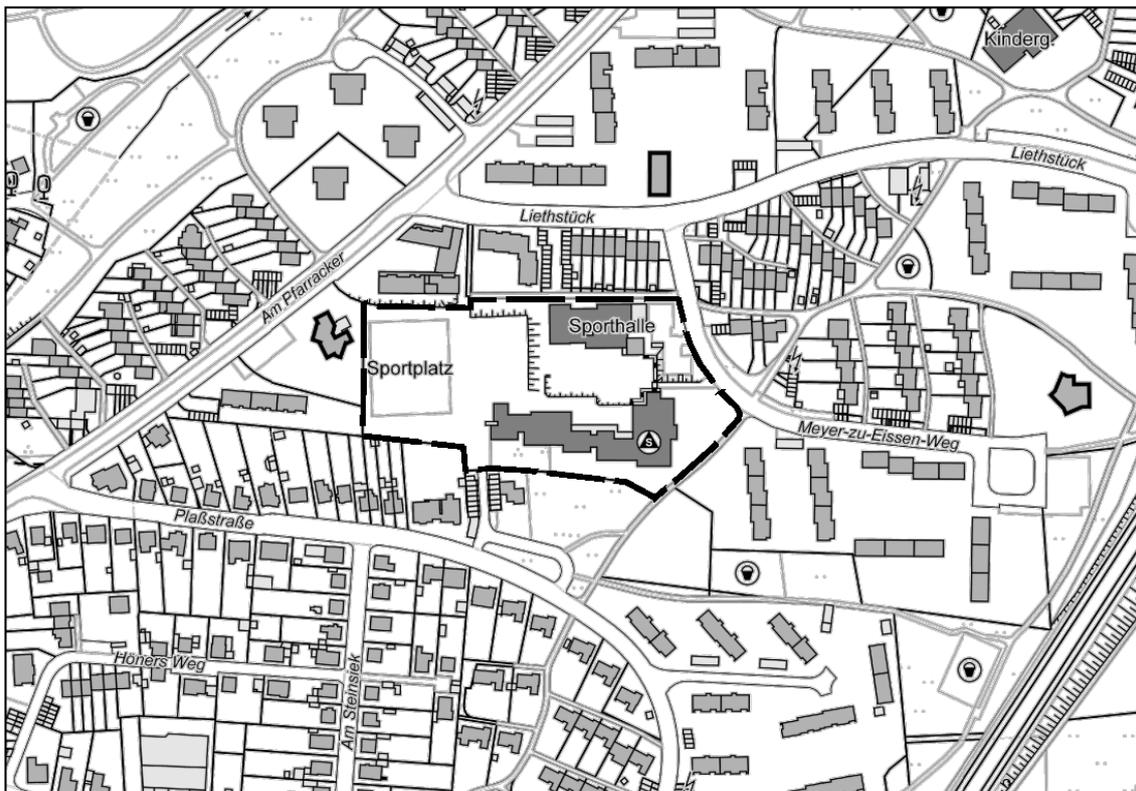
Stand: Vorentwurf; Juli 2020

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03

„Erweiterung Plaßschule“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Juli 2020



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

B1: Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03
„Erweiterung Pläßschule“

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 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehr und Erschließung
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.5 Denkmalschutz
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
 - 5.7 Gemeinbedarf
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Plaßschule“ für das Gebiet südwestlich des Meyer-Zu-Eissen-Weges, nördlich der Plaßstraße und südlich der Straße Liethstück, soll gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) eingeleitet werden.

Teile des bestehenden Schulgebäudes, sowie der dazugehörigen Turn- und Schwimmhalle befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/2/23.00. Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, die bestehenden Gebäude planungsrechtlich zu sichern, sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Schulgebäudes um eine Mensa zu schaffen.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und standortsichernden Entwicklung sind Umstrukturierungen und Erweiterungen notwendig. Die Kapazitätsgrenzen der derzeitigen Mensa sind erreicht, deshalb ist die bauliche Erweiterung der Plaßschule notwendig, um einen funktionierenden Betrieb aufrecht zu erhalten und die Schülerzahlen langfristig zu halten.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/23.00 der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erforderlich.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da innerhalb des Geltungsbereichs eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Deshalb soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Daher kann im vorliegenden Fall von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Jedoch sind umweltrelevante Belange auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Plaßschule“ liegt im Stadtbezirk Schildesche und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch einen Fußweg und das Flurstück 1694,

Im Osten: durch den Meyer-zu-Eissen-Weg und einen Fußweg, welcher den Meyer-zu-Eissen-Weg mit der Plaßstraße verbindet,

Im Süden: durch das Flurstück 1667 und die straßenbegrenzende Bebauung der Plaßstraße,

Im Westen: durch die Flurstücke 1286 und 1287,

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst das Flurstück 1670, Flur 54 der Gemarkung Bielefeld mit einer Fläche von ca. 2,32 ha.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Gebäude der Plaßschule, sowie die dazugehörigen Hof- und Freiflächen geprägt.

Im nördlichen Teil befindet sich eine Turnhalle sowie ein angrenzendes Schwimmbad mit Flachdach. Südöstlich befindet sich direkt angrenzend an das Schwimmbad eine Kita. Südlich befindet sich das eingeschossige Hauptgebäude mit Flachdach in gestaffelter Gebäudeanordnung. Durch die Gebäudeanordnung im Norden und Süden entsteht in dem Zwischenraum ein Schulhof. Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich ein Kleinspielfeld sowie

weitere Spielflächen und eine Grünfläche. Gehölzstrukturen finden sich entlang der gesamten Plangebietsgrenze, sowie westlich der Turnhalle. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind ca. 25 Stellplätze vorhanden.

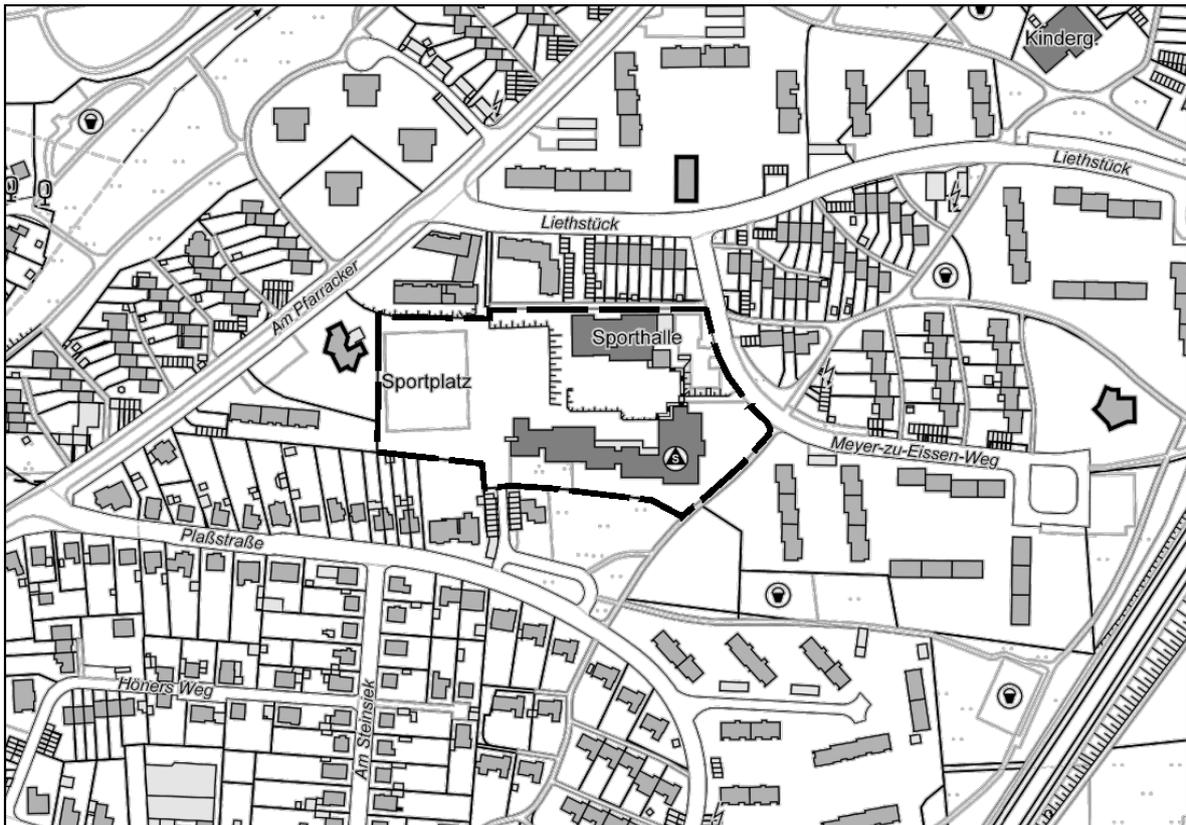


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung) o.M.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch unterschiedliche Wohnnutzungen geprägt. Im Osten befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser mit Flachdach, sowie Geschosswohnungen als Zeilenbebauung. Südlich befindet sich eine Freifläche, auf welcher ursprünglich eine Kirche mit Gemeindehaus sowie einem Pfarrhaus untergebracht war. Des Weiteren befinden sich im Süden zweigeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern. Im Westen befindet sich ein zehngeschossiges Mehrfamilienhaus, sowie eine viergeschossige solitäre Zeilenbebauung. Nördlich befindet sich ein Seniorenheim und eine zweigeschossige Reihenhäuserbebauung.

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild von 2018 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung) o.M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 – „Erweiterung Platzschule“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ABS) dargestellt.

Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan | eigene Überarbeitung o.M.

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und Sporthalle im Osten und zum Teil als Grünfläche im Westen mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar.

Die in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Platzschule“ vorgesehene Gemeinbedarfsfläche lässt sich aus der FNP-Darstellung „Grünfläche – Zweckbestimmung Sportanlage“ 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 Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule. Da auch die Sportflächen ausschließlich von der Schule genutzt werden, ist diese Nutzung ebenfalls mit der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche gedeckt. Die entsprechende Anlage wird zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes zum Entwurfsbeschluss erarbeitet.

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

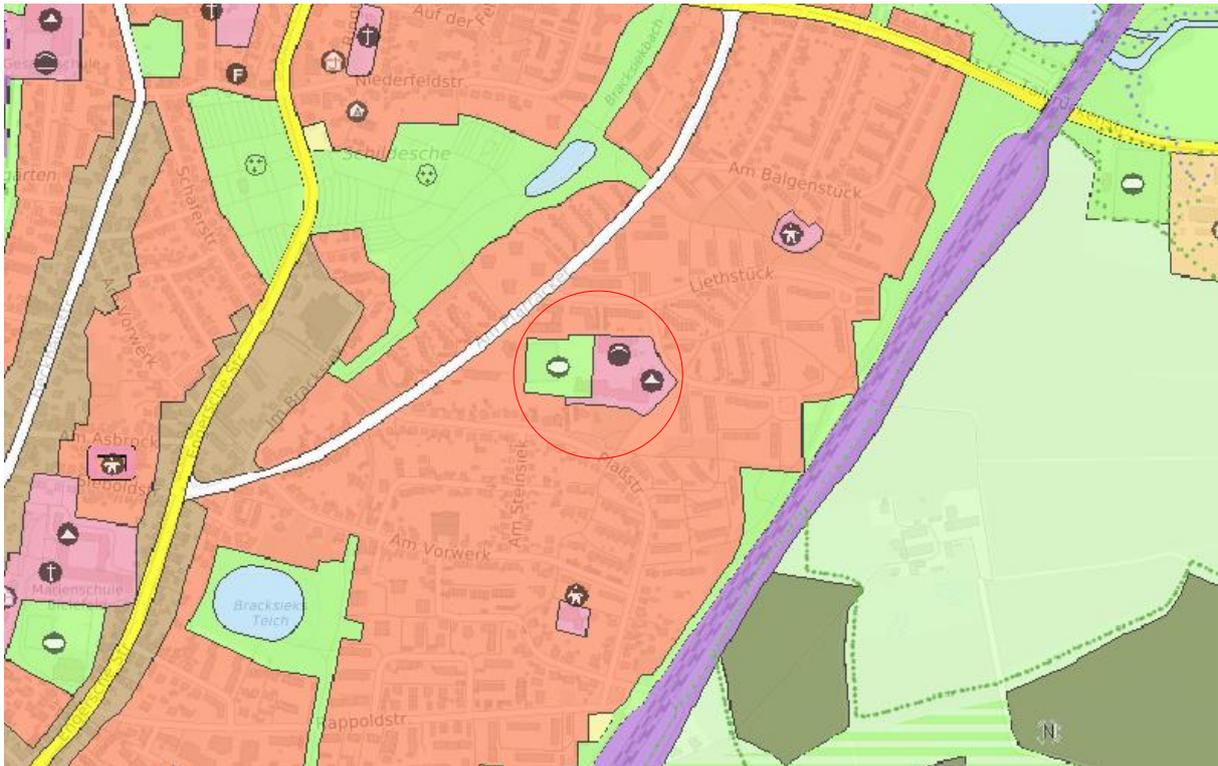


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan | eigene Überarbeitung o.M.

Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

Bebauungsplan:

Für das Plangebiet gilt der seit 1962 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/2/23.00, für den die Bielefelder BauO von 1960 anzuwenden ist. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Fläche für den Öffentlichen Bedarf (Kirche, Schule) fest.

Teile der Gebäude der Plaßschule sowie die geplante Erweiterung der Plaßschule um eine Mensa befinden sich derzeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, weshalb eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB notwendig ist.



Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/2/23.00 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld) o.M.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Plattschule um eine Mensa zu schaffen sowie die bestehenden Gebäude planungsrechtlich zu sichern. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und standortsichernden Entwicklung sind Umstrukturierungen und Erweiterungen notwendig. Die Kapazitätsgrenzen der derzeitigen Mensa sind erreicht, weshalb eine bauliche Erweiterung der Plattschule notwendig ist, um einen funktionierenden Betrieb aufrecht zu erhalten und die Schülerzahlen langfristig zu halten.

Die Plattschule soll im Westen des Hauptgebäudes um eine Mensa erweitert werden, weshalb eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes notwendig ist. Perspektivisch sollen Erweiterungsmöglichkeiten für das Hauptgebäude ermöglicht werden. Die Bestandsgebäude und der dazugehörige Schulhof, sowie die Spielanlagen bleiben in Form und Funktion erhalten.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden maximal 3 Vollgeschosse zugelassen.

Im gesamten Baufeld wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen von über 50m zu ermöglichen.

Durch eine flächenhafte Ausweisung des Baufensters sollen einerseits der Bestand planungsrechtlich gesichert und andererseits die geplante Erweiterung der Mensa sowie perspektivische Erweiterungen ermöglicht werden.

5.2. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Meyer-Zu-Eissen-Weg östlich des Geltungsbereichs.

Ruhender Verkehr:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ca. 25 Stellplätze entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über den Meyer-zu-Eissen-Weg.

Durch die Erweiterung des Hauptgebäudes um eine Mensa entsteht voraussichtlich kein weiterer Stellplatzbedarf.

Öffentlicher Personennahverkehr:

270 m nördlich, sowie westlich des Geltungsbereichs befinden sich Bushaltestellen der Linie 31, welche die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz gewährleisten. Über die Linie besteht eine Verbindung nach Babenhausen und eine direkte Anbindung an die Universität. Die Haltestellen werden tagsüber und unter der Woche 3 mal pro Stunde angefahren.

Fußgänger und Radfahrer:

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind nicht betroffen.

5.3. Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Festsetzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, sowie der umgebenden Nutzungen, keine Immissionskonflikte zu erwarten.

5.4. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Entsorgung:

Laut der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern. Das Plangebiet entwässert im Trennsystem und leitet das Niederschlagswasser an der Einleitungsstelle E 2/44 in den Bracksiekbach ein. Für die Einleitung in den Bracksiekbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 28.02.2026.

Die Bebauung und Versiegelung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist zwischenzeitlich durch objektbezogene Änderungen und großzügige Ausnutzung über das ursprünglich angestrebte Maß hinausgewachsen. Gleichzeitig sind die Anforderungen an die Entwässerung seit Satzungsbeschluss in 1962 deutlich gestiegen.

Die aktuelle hydraulische Nachweisführung zeigt, dass das Regenwassernetz nicht mehr die Mindestleistungsfähigkeit einhält. Vereinzelt ist es bei Starkregenereignissen auch schon zu Anliegerbeschwerden wegen vollgelaufener Keller gekommen. Insofern ist das Entwässerungsgebiet als hydraulisches Sanierungsgebiet zu betrachten. Letztendlich ist fast die gesamte Kanalisation von der Einleitungsstelle bis in den Meyer-zu-Eissen-Weg zu vergrößern. Die vordringlichsten Maßnahmen wurden bereits in das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) 2016 aufgenommen. Der Baubeginn ist für 2023 geplant.

Versorgung:

Da das Fernwärmenetz auf dem Grundstück liegt, ist ein Anschluss an die vorhandene Netzinfrastruktur aus energetischer Sicht sinnvoll. Im Plangebiet bestehen große Potenziale zur aktiven Nutzung von solarer Strahlungsenergie – siehe Solarkataster der Stadt Bielefeld. Aus diesem Grund ist eine größtmögliche Ausnutzung der Dachflächen zur Stromerzeugung anzustreben. Da der Stromverbrauch der Schule vor allem während der Tagesstunden erfolgt, kann eine hohe Eigenstromnutzung erreicht werden, was die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme erhöht.

5.5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Plaißschule“ und im näheren Umfeld befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

5.6. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Im Rahmen der Realisierung ist der Neubau einer Mensa und damit die Erweiterung des Hauptgebäudes der Plaißschule geplant. An der Bestandsituation sind derzeit keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Somit sind keine negativen Einflüsse auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, eine Bebauung umzusetzen, die sich an der angrenzende Bestandsbebauung orientiert. Dazu sollen Vorgaben zur Dachform und Dachneigung getroffen werden.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig.

5.7. Gemeinbedarf

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

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Plaßschule“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit 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 § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Plaßschule“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Plaßschule“ soll geprüft werden, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich in weiten Teilen um bereits baulich genutzte / versiegelte Flächen. Für die Erweiterung der Plaßschule um eine Mensa ist die Inanspruchnahme von bislang un bebauten Flächen notwendig.

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

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Das Plangebiet befindet sich lt. Stadtklimaanalyse 2019 in einem klimatischen Sanierungsbereich (5. Priorität). Die bioklimatische Situation wird hier künftig klimawandelbedingt als ungünstig bewertet. Aus diesem Grunde sind im Zuge geplanter Schulerweiterungen Maßnahmen zur Klimaanpassung wünschenswert. Welche Maßnahmen (z.B. Begrünung mit Bäumen, Teilentsiegelungen im Bereich der Stellplätze) hierfür in Frage kommen wird im weiteren Verfahren näher untersucht.

Durch die Planung werden geringe Mehrverkehre im Quartier entstehen. Aufgrund der guten Durchlüftung des Plangebiets ist allerdings nicht von einer wesentlichen Verschlechterung der Luftqualität auszugehen. Die Grenzwerte nach der 39. BImSchV werden mit Sicherheit eingehalten.

Wärme:

Da das Fernwärmenetz auf dem Grundstück liegt, ist ein Anschluss an die vorhandene Netzinfrastruktur aus energetischer Sicht sinnvoll.

Strom:

Im Plangebiet bestehen große Potenziale zur aktiven Nutzung von solarer Strahlungsenergie – siehe Solarkataster der Stadt Bielefeld. Aus diesem Grund ist eine größtmögliche Ausnutzung der Dachflächen zur Stromerzeugung anzustreben. Da der Stromverbrauch der Schule vor allem während der Tagesstunden erfolgt, kann eine hohe Eigenstromnutzung erreicht werden, was die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme erhöht.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet: Gesamt: _____ ca. 2,32 ha
Fläche für den Gemeinbedarf: ca. 2,32 ha

Vorhandene Wohneinheiten: 0

Geplante Wohneinheiten: 0

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Neuaufstellung beruht auf einer Initiative der Stadt Bielefeld zur Errichtung einer neuen Mensa für die Plafschule. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung der Neuaufstellung und erforderlicher Fachgutachten.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Neuaufstellung sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/23.00 innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Plafschule“ für das Gebiet östlich des Meyer-Zu-Eissen-Wegs, aufgestellt werden. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Plafschule“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

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

Stand: Vorentwurf

Mit Rechtskraft der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Pläßschule“ treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes II/2/23.00 in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

Bielefeld, im Juli 2020

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24-26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: info@hempel-tacke.de