Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00
„Wohnen und Gewerbe westlich der Schloßhofstraße im Bereich des Schloßhofteichs“

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; August 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirke Mitte und Schildesche

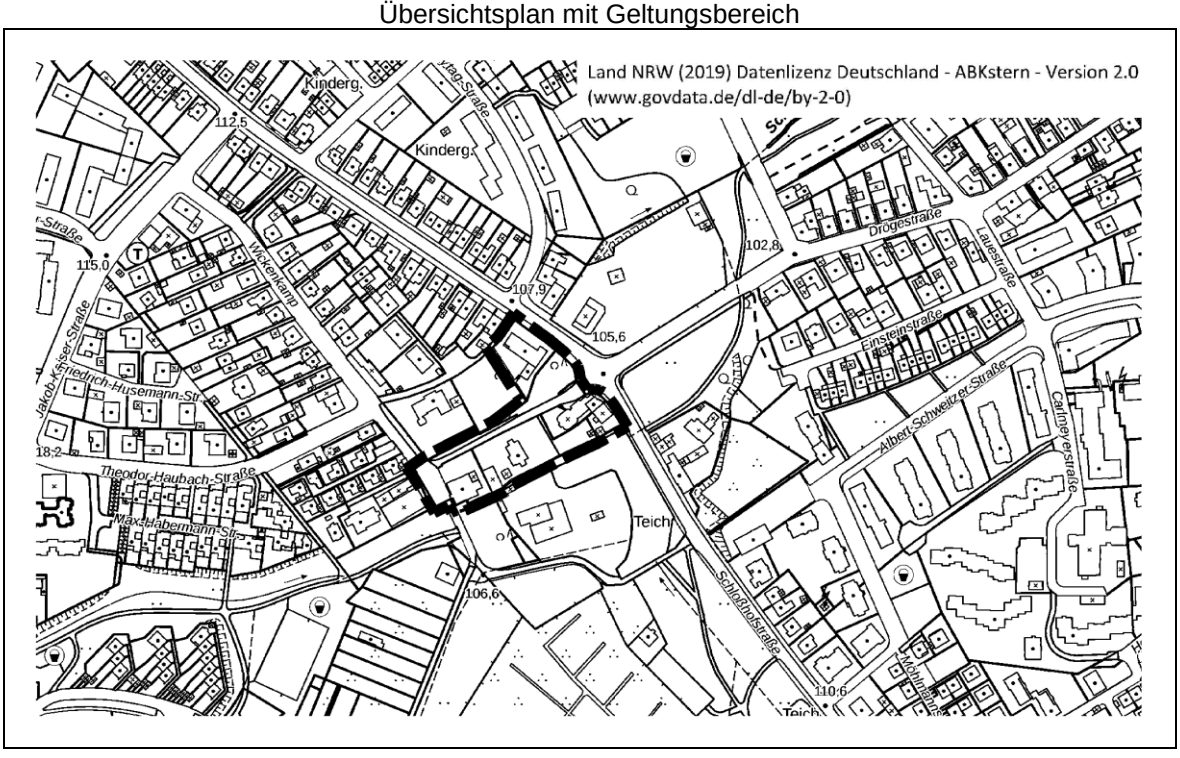
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00

„Wohnen und Gewerbe westlich der Schloß-hofstraße im Bereich des Schloßhofteichs“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
August 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

B: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00 „Wohnen und Gewerbe westlich der Schloßhofstraße im Bereich des Schloßhofteichs“

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Planungsziele, Plankonzept sowie planungsrechtliche Vorgaben**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Städtebauliches Konzept
   - 4.3 Planungsrechtliche Inhalte und Festsetzungen
5. **Belange des Umweltschutzes**
6. **Umsetzung der Bauleitplanung**
7. **Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

Der Stadt Bielefeld liegt die Anfrage eines Investors vor, der auf einer knapp 0,4 ha großen Teilfläche westlich der Schloßhofstraße, in Höhe des Kreisverkehrs Drögestraße bestehende und teilweise leerstehende Gebäude abreißen und durch vier Neubaukörper ersetzen möchte. Geplant ist dort, Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern sowie anteilig wohnverträgliche Gewerbenutzungen, medizinische Dienstleistungen und/oder Nutzflächen für freie Berufe unterzubringen. Die für das Vorhaben notwendigen Flächen sind bereits überwiegend im Besitz der Investoren. Das Grundstück Schloßhofstraße 73 konnte bislang noch nicht erworben werden.

Die Schloßhofstraße stellt eine wesentliche Verbindungsachse zwischen dem Stadtzentrum und den Wohngebieten im Bielefelder Westen, der Fachhochschule/Uni etc. dar. Der betroffene Bereich liegt hier in einem eher gemischt genutzten Abschnitt der Schloßhofstraße, der zudem von einem stärker frequentierten innerstädtischen Grünzug gequert wird und insgesamt sehr gut in das örtliche Straßen-, Wege- und Grünflächennetz eingebunden ist.

Das Quartier dürfte den heutigen gemischt genutzten Charakter als kleines „Nebenzentrum“ im Übergang zwischen Sport-/Grünanlagen, Sondernutzungen und Wohngebieten auf längere Sicht beibehalten, was in dieser stadträumlichen Lage auch langfristig im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung anzustreben ist. Aufkommende städtebauliche Missstände durch längere Zeit leerstehende Bausubstanz sind an diesem innerstädtisch gut erschlossenen und in umliegende Infrastruktur-, Freizeit- und Sportangebote eingebundenen Standort auch künftig unbedingt zu vermeiden. Das geplante Vorhaben fügt sich sehr gut in den bestehenden städtebaulichen Rahmen ein und kann bei einem entsprechenden Gestaltungsanspruch und bei einer angemessenen Nutzungsmischung zu einer baulichen Aufwertung des Quartiers beitragen. Eine Umsetzung auf Grundlage des in diesem Bereich seit 1967 geltenden Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 ist allerdings nicht möglich, da dieser im vorliegenden Teilbereich den Abriss vorhandener Bausubstanz zugunsten einer Erweiterung von Grün- und Wasserflächen vorsieht. Eine Umsetzung dieser Zielkonzeption ist allerdings nie erfolgt und auch langfristig in diesem innerstädtisch vorgeprägten Bereich und aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten kaum zu erwarten.

Die gegenüber der Ursprungsplanung angestrebte Beibehaltung einer baulichen Nutzung ausschließlich auf den bereits seit Langem versiegelten und erschlossenen Grundstücken und die auf der so verfügbaren Fläche dann etwas stärker verdichtete Bebauung wird über den Aspekt der Innenentwicklung hinaus auch aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet insgesamt als sinnvoll und angemessen angesehen. Hierfür sprechen auch die gegebene sehr gute Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz, die sehr gute ÖPNV-Anbindung sowie die siedlungsstrukturelle Ausstattung (s. o.). Hervorzuheben ist ausdrücklich, dass das vorhandene innerstädtische Grünflächen- und Wegesystem auch weiterhin gesichert und durch die Planung in seiner bisherigen Funktion nicht beeinträchtigt werden soll. Ebenso soll der südlich gelegene größere Bar-/Restaurantbetrieb in seiner Nutzung im genehmigten Umfang infolge der Planung nicht eingeschränkt werden. Diesbezüglich hat eine schalltechnische Prüfung im Vorfeld ergeben, dass vom Grundsatz her auch eine stärker wohngeprägte Nutzung der betroffenen Flächen nachbarschaftsverträglich umgesetzt werden kann (s. Kapitel 4.3 d). Eine detaillierte Prüfung der gutachterlichen Untersuchung und eine Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern/-behörden erfolgt im weiteren Planverfahren, die Ergebnisse werden im späteren Entwurf aufgegriffen.

Zusammenfassend soll zur planungsrechtlichen Absicherung dieser städtebaulich sinnvollen Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung das Planverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00 durchgeführt werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB zur Umsetzung der städtischen Planungsziele ist an diesem Standort gegeben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt zur Anwendung (s. Kapitel 6.e).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Stadtteile Mitte und Schildesche, westlich der Schloßhofstraße in Höhe der Einmündung Drögestraße. Das ca. 0,9 ha große Plangebiet wird im Norden durch Wohn- und Mischbebauung nördlich der Wegeverbindung Drögestraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00, im Osten durch die Schloßhofstraße sowie im Süden durch den Schloßhofteich und einen Gastronomiebetrieb mit Außengastronomie begrenzt. Im Westen bilden Wohn- und Gewerbenutzungen westlich der Straße Wickenkamp im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/46.00 die Grenze des Geltungsbereichs. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus dem Nutzungsplan.

In den Geltungsbereich werden über die planveranlassende Projektplanung hinaus auch jeweils angrenzende Flächen mit einbezogen. Dies erfolgt insbesondere, um die abweichend vom geltenden Planungsrecht umgesetzten Verkehrsflächen klarstellend an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Unter Berücksichtigung des vom Bestand ebenfalls abweichenden geltenden Planungsrechts wurde im Vorfeld eine Einbeziehung des südlich benachbarten Gastronomiebetriebs mit umfangreicher Außengastronomie und Stellplatzanlagen in den Geltungsbereich erwogen. Aufgrund der aktuellen Genehmigungslage und dem hiermit gegebenen Bestandschutz ist hiervon auch nach Rücksprache mit dem betroffenen Eigentümer Abstand genommen worden.

b) Topographie

Das Gelände innerhalb des Plangebiets weist deutliche Höhenunterschiede auf. Insgesamt ist von Südosten aus ein leichter Anstieg um bis zu ca. 2,5 m in westliche sowie um bis ca. 3 m in nordöstliche Richtung gegeben. Eine deutliche Böschung ist zwischen der gebietsquerenden Wegeverbindung und der dort südlich für eine Nachfolgebebauung vorgesehenen Fläche ausgebildet. Der Weg steigt ausgehend von der Schloßhofstraße zunächst in westliche Richtung an und fällt dann in Richtung Wickenkamp wieder ab. Der oberhalb der Vorhabenfläche verlaufende Weg liegt etwa 1,5 m bis 2,5 m über dem dort vorhandenen Gelände.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich eines ausgedehnten innerstädtischen Grünbereichs (Kleingärten, Sportanlagen, Parkflächen). Das Gebiet wird über die Schloßhofstraße bzw. die Straße Wickenkamp erschlossen. Die Straße Wickenkamp ist dabei ausschließlich der Erschließung der Anlieger vorbehalten, gebietsfremde (Durchgangs-)Verkehre sind nicht zugelassen. Beide Straßen verbindet ein für den motorisierten Verkehr gesperrter Weg in westlicher Verlängerung der Drögestraße, der als Wegeverbindung zwischen den Grünzügen westlich und östlich der Schloßhofstraße dient und zudem in das innerstädtische Rad- und Wanderwegenetz eingebunden ist. Die Schloßhofstraße wurde zwischen Frühjahr 2019 bis Herbst 2021 umfassend saniert und umgebaut, in Höhe des Plangebiets ist in diesem Rahmen u. a. ein Kreisverkehr entstanden. Unmittelbar nördlich des Kreisverkehrs befindet sich die Bushaltestelle „Drögestraße“.

Die vom Geltungsbereich erfassten Flächen sind bebaut und weitgehend versiegelt. Es finden sich hier ebenso wie im Umfeld gemischte Nutzungsstrukturen und eine heterogene Bebauung.

Luftbild/Bestand (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

N

Nutzungsübersicht

1 Gastronomie (Leerstand), Buchladen, Imbiss
2 Wohnen
3 Schausteller/Wohnen
4 Sparkasse/Optiker (EG), Wohnen (OG)
5 Gastronomie
6 Blumenhandel, Atelier, Steinmetz
7 Bäckerei, Fußpflege/Kosmetik, Friseur (EG), Wohnen (OG)
8 Physiotherapie (EG), Wohnen (OG)
9 Gastronomie (derzeit Leerstand), Eisdiele, Fußpflege/Kosmetik (EG), Wohnen (OG)
10 ehem. Gartenbaubetrieb (Fläche beräumt)
11 Fahrradhandel/-reparatur, Sanitär/Heizung, tlw. Leerstand

Stand: Vorentwurf; August 2022

Vom **Geltungsbereich** erfasst wird unmittelbar an der Schloßhofstraße ein eingeschossiger Flachdachbau, in dem ein Kiosk/Buchladen und ein Imbiss ansässig sind. Zudem befindet sich hier unmittelbar im Anschluss ein älteres 1½-geschossiges Gebäude mit steilem Satteldach und einem rückwärtigen, eingeschossigen Anbau. Das Gebäude sowie die zugehörigen Außenbereichsanlagen wurden lange Zeit durch einen Gastronomiebetrieb genutzt. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich jedoch aufgegeben, derzeit steht das Gebäude leer. Auf den dort rückwärtigen Grundstücken sind ein 1½-geschossiges Wohnhaus mit Stellplatzanlage, eine Garage und ein kleineres Gebäude mit Lagermöglichkeiten untergebracht. Die Anbindung dieser rückwärtigen Nutzungen erfolgt über eine Zufahrt unmittelbar neben dem Gastronomiegebäude, unterhalb des o. g. Fuß-/Radwegs. Darüber hinaus ist per Baulast die Verpflichtung eingetragen, dass das Mehrfamilienhaus Schloßhofstraße 75b auf dem Grundstück Bielefeld/ Flur 41/Flurstück 1039 ausschließlich als betriebsgebundenes Wohnhaus zu nutzen ist. Das Mehrfamilienhaus ist dem Gewerbebetrieb Schloßhofstraße 75 (Bielefeld/Flur 41/Flurstück 936) zugeordnet. Eine Löschung der Baulast kann beantragt werden, nachdem der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist.

Über die Straße Wickenkamp erschlossen ist zudem eine Schausteller-/Marktbeschickernutzung – untergebracht in einem größeren Gebäude, in dem darüber hinaus auch gewohnt wird. Das mit einem steileren Satteldach errichtete Gebäude steht in leichter Hanglage und weist dadurch zwischen ein bis zwei Vollgeschosse sowie eine jeweils ergänzende Nutzung im Dachbereich auf. Darüber hinaus ist das Grundstück durch entsprechend versiegelte Abstellflächen auf dem Hof geprägt.

In den Geltungsbereich einbezogen wird darüber hinaus nordwestlich des Kreisverkehrs ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach aus den 1960er Jahren. Im Erdgeschoss sind eine Zweigstelle der Sparkasse und ein Optiker untergebracht, in den Obergeschossen wird dagegen gewohnt. Auch hier sind neben der Bebauung die weitgehend befestigten Freiflächen für Stellplätze und Fahrgassen prägend. Darüber hinaus sind einzelne weitere Stellplätze im Anschluss an den Kreisverkehr gegenüber der ehemaligen Gastronomie angelegt.

Das städtebauliche Bild im **Umfeld des Plangebiets** ist heterogen und i. W. durch Mischnutzungen geprägt:

- **Beidseits der Schloßhofstraße** schließen nördlich und östlich relativ umfangreiche weitere gemischte Nutzungen an (u. a. Gastronomie, Bäcker, (Gebraucht-)Fahrradhandel, diverse Praxisbetriebe, Dienstleister und Handwerk). Insbesondere dieser Bereich entlang der Schloßhofstraße kann als kleines „Nebenzentrum“ für die anschließenden großräumigen Wohngebiete gelten, erfüllt aber offenbar auch entsprechende Funktionen für die Nutzer der stark befahrenen Schloßhofstraße als Verbindung in Richtung Stadtmitte (Kfz und Radfahrer).

  Im Norden entlang der Schloßhofstraße schließen Wohn- und Geschäftshäuser überwiegend aus den 1950er/1960er Jahren an. Einige Wohnhäuser im Bereich der Kopernikusstraße/Schloßhofstraße wurden bereits in den 1930/1940er Jahren genehmigt und erbaut. Die gewerblichen Nutzungen etc. sind hier ganz überwiegend in den Erdgeschossen untergebracht, während in den oberen Geschossen gewohnt wird. Die Gebäude weisen zwei Vollgeschosse und steiler geneigte Satteldächer auf, so dass auch eine Nutzung im Dachgeschoss (dritte Geschossebene) stattfindet.

  Zwischen Drögestraße und Gustav-Freytag-Straße befand sich bis vor Kurzem der Standort eines größeren Gartenbaubetriebs mit Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen. Der Betrieb hat seinen Standort im Jahr 2020 verlagert. Die bis dahin innerhalb des dort vorhandenen viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses untergebrachten Verkaufsräume werden i. W. durch eine Eisdiele nachgenutzt. Das nebenliegende Freigelände mit Gewächshäusern etc. wurde zwischenzeitlich beräumt und liegt derzeit brach. Soweit bekannt, werden für diesen Bereich gegenwärtig verschiedene Nachnutzungsoptionen geprüft.

Südlich der Drögestraße ist zunächst eine Grünfläche mit älterem Baumbestand vorhanden. Der dort anschließend vorhandene bauliche Bestand umfasst die Gebäude eines ehemaligen Mühlenstandorts gegenüber dem Schloßhofteich. Kleinere Nachbargebäude bzw. Nebengebäude werden durch Einzelhandel und Handwerk genutzt. Eine (Folge-)Nutzung des zweieinhalbgeschossigen Hauptgebäudes ist nicht erkennbar.

- **Südlich des Plangebiets** schließt neben dem Schloßhofteich der Standort eines auch überörtlich bedeutsamen Café- und Restaurantbetriebs mit umfangreichem Außengastronomieangebot an. Die beiden größeren Stellplatzanlagen befinden sich südlich der gastronomischen Anlagen und sind über die dort südlich verlaufende Straße Wickenkamp an die Schloßhofstraße angebunden. Im weiteren südlichen Umfeld liegen umfangreiche Park- und Kleingartenanlagen sowie großflächige Sportanlagen (Schüco-Arena, Tennisverein etc.).

- **Westlich der Straße Wickenkamp** sind ein Blumenhandel, ein Steinmetz sowie ein Praxisbetrieb ansässig, darüber hinaus befindet sich dort ein Ausstellungraum/Atelier. Den eingeschossigen Gebäuden von Blumenladen/Atelier vorgelagert sind einige Stellplätze angeordnet. Anschließend folgen nach Westen und Norden Wohnnutzungen. Die überwiegend eineinhalb- bis zweigeschossigen Wohngebäude sind in offener Bauweise mit Satteldach errichtet worden.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist das Plangebiet Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL) und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL (10/2020) wird das Plangebiet auch weiterhin im Bereich einer ASB-Fläche liegen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben. Geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld erfasst der Bereich, in dem das Plangebiet liegt, gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen. Die Flächen beidseits der Schloßhofstraße im Norden sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die gemischte Baufläche erstreckt sich südlich des Fuß-/Radwegs in Verlängerung Drögestraße zwischen Schloßhofstraße im Osten und der Straße Wickenkamp im Westen und bezieht im Süden anschließend den Standort eines größeren Bar-/Restaurantbetriebs ein. Die dort zugehörigen Außengas-

tronomie- und Stellplatzflächen liegen bereits im Bereich der südlich anschließenden großräumigen Grünflächen. Die Grünflächen setzen sich auch östlich der Schloßhofstraße weiter fort. Der Schloßhofteich ist als Wasserfläche dargestellt. Die Schloßhofstraße selbst ist als wichtige Verkehrs- und Sammelstraße im FNP dargestellt.

Auszug FNP (ohne Maßstab)

Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0), OpenStreetMap (ODbL)

Die vorliegende Planung mit dem Ziel, eine stärker wohngeprägte Nutzungsmischung zu entwickeln, entspricht den Zielsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans, der Bebauungsplan gilt gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Es liegt jedoch in einem Siedlungsbereich, der von einem innerstädtischen Grünsystem durchzogen wird. Dieser großräumige Grünzug reicht von der Wertherstraße und dem Teutoburger Wald im Südwesten bis zur Westerfeldstraße bzw. zum Johannisbach im Nordosten. Teilen dieses Grünzugs kommt als „Innerstädtisches parkartiges Bachauensystem von Bielefeld“ eine besondere Bedeutung als Verbindungs-, Ergänzungs- und Entwicklungsbereich im landesweiten Biotopverbundsystem zu. Das Schutzziel für diesen Verbund liegt in der Erhaltung und ökologischen Aufwertung offener, innerstädtischer Bachtalsysteme. Weite Teile dieser Verbundflächen sind gleichzeitig auch Bestandteil der Stadtbiotope BK-3917-538 und BK-3917-539. Das Grünsystem ist zudem von außerordentlicher Bedeutung sowohl für die innerstädtische Naherholung als auch für das Stadtklima.

Weitere naturschutzfachliche Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope/Alleen etc. gelten weder für das Plangebiet noch sein engeres Umfeld.

d) Bisheriges Planungsrecht

Das vorliegende Plangebiet liegt i. W. im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. II/1/27.00** der Stadt Bielefeld, der im Jahr 1967 Rechtverbindlichkeit erlangt hat. Der ursprüngliche Plan ist seither in Teilbereichen geändert oder im Rahmen späterer Bebauungsplanverfahren neu überplant worden. Für die von der vorliegende Neuaufstellung erfassten Flächen gilt mit Ausnahme des westlichen Randbereichs allerdings weiterhin die Ursprungsfassung. Diese sieht im Plangebiet i. W. eine öffentliche Grünfläche mit querenden öffentlichen Wegen vor. Dort vorhandene Bausubstanz wurde überwiegend auf Abbruch gesetzt. Lediglich zwei bebaute

Flächen an der Schloßhofstraße wurden als allgemeines Wohngebiet überplant. Geregelt ist jeweils die Umsetzung einer offenen Bauweise. Im Norden ist eine viergeschossige Bebauung mit Flachdach, im Süden eine eingeschossige Bebauung mit einem 48-52° geneigten Dach sowie eine kleine Stellplatzanlage zulässig.

Im westlichen Randbereich gilt seit 1992 der **Bebauungsplan Nr. II/1/46.00 „Wickenkamp“**. Die in den vorliegenden Geltungsbereich einbezogene Teilfläche erfasst in Fortsetzung der Regelungen des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 eine öffentliche Grünflächen/Parkanlage sowie die Wendeanlage der öffentlichen Erschließungsstraße Wickenkamp einschließlich Verkehrsgrün. Eine planungsrechtlich gesicherte Anbindung des bebauten Grundstücks Wickenkamp Nr. 27 an die öffentliche Verkehrsfläche wurde auch im Rahmen dieser Planung nicht geregelt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. II/1/27.00
Rechtskraft 1967; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert; Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00 ergänzt

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

- Die unmittelbar an das vorliegende Plangebiet anschließenden Flächen im **Süden und Norden** werden ebenfalls vom **Bebauungsplan Nr. II/1/27.00** erfasst. Dieser setzt nördlich anschließend Teilflächen eines reinen Wohngebiets (WR) fest und gibt eine offene Bauweise vor. Beidseits der Schloßhofstraße sind zweigeschossige Gebäude mit 25-30° geneigten Dächern und einer traufständigen Anordnung entlang der Straße zulässig, rückwärtig im Bereich Wickenkamp eingeschossige Baukörper mit einem 20-25° geeigneten Walmdach. Südlich sieht der Ursprungsplan neben der Fortsetzung der wegedurchzogenen öffentlichen Grünfläche eine größere Wasserfläche, Bereiche mit Dauerkleingärten sowie den umfassenden Neubau öffentlicher Straßen vor.

- Die im **Westen** anschließenden Flächen liegen im Geltungsbereich des o. g. **Bebauungsplans Nr. II/1/46.00**. Dieser regelt i. W. die Folgenutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets auf aufgegebenen Teilflächen eines Gartenbaubetriebs. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern und steil geneigten Dächern. Darüber hinaus ist eine i. W. ost-west-ausgerichtete Hauptfirstrichtung bzw. eine Winkelbebauung vorgegeben. Das Gebiet ist über die Straßen Wickenkamp und Theodor-Haubach-Straße erschlossen.

- Westlich der Schloßhofstraße wurde der Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 durch die Neuaufstellung des 2003 rechtskräftig gewordenen **Bebauungsplans Nr. II/1/12.00** „Drögestraße“ ersetzt. Dort ist nördlich der Drögestraße und weiterführend entlang der Gustav-Freytag-Straße zunächst im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) straßenbegleitend eine zwei- bis dreigeschossige Bauzeile bei maximalen Firsthöhen von bis zu 15 m und 35-40° geneigten Satteldächern zulässig. Geregelt sind darüber hinaus eine offene Bauweise und eine zu den Straßen traufständig ausgerichtete Bebauung. Südlich der Drögestraße ist in Anlehnung an den Ursprungsplan eine großflächige öffentliche Grünfläche als Grünzug mit Fuß- und Radwegen sowie mit einem Spielplatz festgesetzt, die dort erfassten Gebäude der ehemaligen Mühle gegenüber dem Schloßhofteich sind unberücksichtigt geblieben und haben somit auch weiterhin nur Bestandsschutz.

4. Planungsziele, Plankonzept sowie planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Planungsziele

Durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Planbereichs als Teil des kleinen „Nebenzentrums“ an der Schloßhofstraße und für die künftige städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets getroffen werden.

Vorrangig soll in diesem Rahmen die innerörtliche, durch die frühere Gastronomienutzung vorgeprägte Fläche mit teilweise leerstehender Bausubstanz einschließlich der dort rückwärtig zugehörigen weiteren Bebauung für eine bauliche Nachnutzung mobilisiert sowie in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen neu geordnet und nachverdichtet werden. Eine bauliche Aufwertung sowie die Aufrechterhaltung und Ergänzung der vorhandenen Nutzungsmischung entlang der Schloßhofstraße in diesem zentralen und straßenraumwirksamen Übergangsbereich von stärker verdichteten Siedlungsflächen zu in den innerstädtischen Grünzug eingebundenen Freizeit- und Erholungsangeboten ist zur Vermeidung städtebaulicher Missstände geboten. Darüber hinaus soll durch den ergänzenden Wohnungsbau im Sinne von „urbanem Wohnen“ auch der dringenden Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet nachgekommen werden. Entsprechend der Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen wird daher eine möglichst flexible Nutzung mit einer teilweise auch etwas dichteren Bebauung angestrebt, die sich in die

vor Ort gegebenen Nutzungs- und Baustrukturen verträglich einbindet. Die vorliegend bereits fast vollständig versiegelte Fläche bietet für eine diesbezügliche Entwicklung grundsätzlich gute Voraussetzungen. Die geplanten Innenentwicklungs-/Nachverdichtungsmaßnahmen sollen auf Basis des bestehenden Erschließungssystems umgesetzt werden.

Darüber hinaus liegen weitere Planungsziele im Sinne einer städtebaulich verträglichen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs in der planungsrechtlichen Sicherung der als Teil des innerstädtischen Grünflächen- und Wegesystems erfassten Flächen im Bereich der Wegebeziehung in Verlängerung der Drögestraße. Die Funktion des in das städtische Wander- und Radwegenetzes eingebundenen Wegs ist von wesentlicher Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung im Stadtgebiet und soll uneingeschränkt aufrechterhalten werden. Zudem sollen die hier erfassten Grünstrukturen im Wesentlichen erhalten bzw. in einem Teilbereich nach Vorhabenumsetzung neu angelegt werden.

Die Plankonzeption aus den 1960er Jahren ist insofern für den betroffenen Bereich entsprechend zu überarbeiten. In diesem Rahmen sind auch bislang festgesetzten öffentliche Grün- und Verkehrsflächen an den in der Örtlichkeit, z. T. seit vielen Jahren realisierten Bestand anzupassen. Dies bezieht auch die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung von einbezogenen Bestandsnutzungen mit ein.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die Plankonzeption der Investoren sieht auf der für eine Folgebebauung vorgesehenen Fläche an der Schloßhofstraße/Ecke Drögestraße vier Neubaukörper mit Wohn- und Mischnutzungen vor. Die geplanten Neubauten greifen die Gebäudehöhen und Geschossigkeiten der nördlich im Bereich des Kreisverkehrs vorhandenen Baukörper auf. Die Gebäudeanordnung soll in ihrer trapezförmigen Aufstellung zueinander sich aufweitende und verjüngende Zwischen- bzw. Außenräume formulieren. An der Schloßhofstraße soll ein ca. 30 m langer Baukörper mit vier Vollgeschossen angeordnet werden. In diesem Gebäude sollen nach bisheriger Kenntnis i. W. gewerbliche Nutzungseinheiten untergebracht werden. Vorstellbar ist aber z. B. auch eine teilweise oder vollständige Nutzung als Ärztehaus. Auf der rückwärtigen Fläche sind drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils ca. 10 Wohneinheiten geplant. Auch diese Gebäude sollen vier Geschossebenen aufweisen, wobei die Obergeschosse über das Erdgeschoss hinaus nach Norden auskragen sollen. Insgesamt soll außerhalb von möglichen Außenwohnbereichen eine Umsetzung von begrünten Flachdächern in Kombination mit Photovoltaikanlagen erfolgen.

Die Erschließung der Vorhabenfläche ist analog zur Bestandssituation über die bereits heute vorhandene Zufahrt im Anschluss an den Kreisverkehr geplant. Im nördlichen Randbereich soll der Böschungsbereich entsprechend der gegebenen Grundstückszuschnitte neu gefasst werden. Dort vorgelagert wird die Möglichkeit zur Anordnung einer Stellplatz- oder Carportanlage geprüft. Nach den bisherigen Überlegungen der Architekten könnten etwa 24 Stellplätze dort untergebracht werden. Die neue Böschungskante soll hierfür an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasst und insofern etwas nach Norden „verschoben“ werden. Zur Gestaltung des Übergangs ist entlang der auch weiterhin oberhalb der Vorhabenfläche verlaufenden gebietsquerenden Fuß-/Radwegeverbindung die Anpflanzung einer neuen Baumreihe geplant. Die Wegeverbindung selbst ist von der Vorhabenplanung nicht betroffen.

Wesentliche Änderungen auf den darüber hinaus einbezogenen Bestandsgrundstücken Wickenkamp 27 und Schloßhofstraße 85 sind nach bisheriger Kenntnis nicht geplant. Ziel ist i. W. die Sicherung der dort vorhandenen Bausubstanz mit ihren Nutzungen. Dies schließt die Eröffnung von städtebaulich vertretbaren Spielräumen in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung und die mögliche bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ein (siehe hierzu weiter S. 16).

4.3 Planungsrechtliche Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan mit einem konkreten städtebaulichen Konzept. Ziel ist es, Baurecht zu schaffen, das im Rahmen der Festsetzungen von den Eigentümern genutzt werden kann. Die aufgenommenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sollen daher die Umsetzung der bislang bekannten Vorhaben erlauben. Eine hiervon abweichende Umsetzung im gegebenen städtebaulichen Rahmen ist aber ebenfalls denkbar.

a) Art der baulichen Nutzung

Die neu geplanten und in den Randbereichen einbezogenen Nutzungen sollen in dieser Übergangslage von bestehenden gemischten Nutzungsansätzen zu Wohngebieten gemäß den Planungszielen im Rahmen eines **Urbanen Gebiets (MU)** entwickelt werden. Gemäß § 6a BauNVO dienen diese Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbenutzungen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, wobei es aber anders als bei einem Mischgebiet nicht auf eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe ankommt. Die Ausweisung als MU trägt den übergeordneten Zielen zur Innenentwicklung sowie zum Erhalt und zur Fortentwicklung gemischter innerörtlicher Strukturen auch im Sinne des Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung. Die den Gebietscharakter eines MU prägende Nutzungsmischung bedingt zugleich, dass gewerbliche Nutzungen etc. zulässig sind, die im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme die im Gebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen „nicht wesentlich“ stören. Insofern ist auch die künftige unmittelbare Nachbarschaft der gemischten Nutzungen zu den bestehenden reinen und allgemeinen Wohngebieten (WA, WR) als unproblematisch zu bewerten[1]. Zudem werden darüber hinaus vergleichsweise eher störträchtige Nutzungen ausgeschlossen (s. nachfolgend).

Im Rahmen der **Feinsteuerung** werden die zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit der Lage innerhalb des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen weiter gegliedert. Insgesamt ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, die sonst nach § 6a (3) BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Unter Vergnügungsstätten werden dabei diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Derartige Nutzungen sind im Plangebiet und seinem angrenzenden Umfeld bislang nicht vorhanden. Eine erstmalige Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte insofern eine negative Signalwirkung für die künftige Entwicklung in diesem Bereich auslösen, die den mit der Planung verfolgten wesentlichen Zielen zur Aufrechterhaltung der Funktionalität und zur gestalterischen Aufwertung des kleinen Nebenzentrums, der angestrebten stärker wohngeprägten Nutzungsmischung sowie der Einbindung in den innerstädtischen Grünzug mit seinen Freizeit- und Erholungsangeboten widersprechen würde. Darüber hinaus können derartige Nutzungen durch ihr äußeres Erscheinungsbild, häufig auffälliger/atypischer Werbung und verhangener/zugeklebter Fenster einen Attraktivitätsverlust und Beeinträchtigungen der Angebotsvielfalt und -qualität bewirken (sog. „Trading-Down-Effekt“). Diesen negativen Begleiterscheinungen soll insofern vorgebeugt werden.

  Bordelle/bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe – soweit nach der Kommentarliteratur ersichtlich – aufgrund der von ihnen ausgehenden wesentlichen Störungen des allgemein zulässigen Wohnens analog zu Mischgebieten auch in Urbanen Gebieten

[1] Vgl. u. a. Stock (2017) in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, Band VI, dort § 3 BauNVO, Rn. 22.

eher als unzulässig einzustufen.[2] Vorsorglich wird im Sinne der Klarstellung vorliegend jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss derartiger Nutzungen aus vergleichbaren städtebaulichen Erwägungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie mit Blick auf die angestrebte verdichtete Bebauung und auf die gegebene Erschließungssituation hier nicht vorstellbar sind. Aufgrund ihrer meist nur eingeschossigen Bauweise und den mit dieser Nutzung typischerweise verbundenen größeren Zu-/Abfahrtsbereichen sowie sonstigen erforderlichen Freiflächen würden sie sowohl strukturell als auch stadtgestalterisch nicht in das Gebiet passen. Zudem wird eine verkehrlich verträgliche Anbindung im Bereich des Kreisverkehrs mit hier vorhandenen Bushaltestellen sowie dem erhöhten Fußgänger- und Radfahreraufkommen nicht für machbar gehalten.

Darüber hinaus werden in der Teilfläche MU1 weitergehende Regelungen bzgl. des Einzelhandels getroffen. Hinsichtlich des Ausschlusses von auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe (Sexshops etc.) wird auf die Ausführungen zu Vergnügungsstätten/ Bordellen etc. verwiesen.

Auch in der über die Straße Wickenkamp erschlossen Teilfläche MU2 sollen ergänzend weitere einzelne Nutzungen nicht zugelassen werden (Einzelhandelsbetriebe, Schank-/Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke). Die Straße Wickenkamp ist in diesem Bereich lediglich der Erschließung der Anlieger vorbehalten, zudem ist der Bereich stärker durch Fußgänger und Radfahrer frequentiert. Nutzungen mit zu erwartendem höheren Verkehrsaufkommen werden in dieser Situation im Sinne der Konfliktvermeidung insgesamt nicht gesehen.

b) Nutzungsmaße und überbaubare Grundstücksfläche

Die zentralen Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung entwickelt. Ein dem örtlichen Rahmen angemessener Entwicklungsspielraum und eine verträgliche Einbindung neuer Bauvorhaben wird insgesamt gewährleistet. Die vorgesehen Regelungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Nach der aktualisierten Fassung der BauNVO werden im Rahmen des § 17 BauNVO keine Obergrenzen für **Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ)**, sondern nur noch Orientierungswerte für diese Obergrenzen geregelt. Diese Werte liegen für urbane Gebiete bei einer GRZ von 0,8 bzw. einer GFZ von 3,0.

  Vorliegend sollen die Orientierungswerte für urbane Gebiete trotz der grundsätzlich angestrebten baulichen Verdichtung mit Blick auf die Lage im Bereich der querenden Grünverbindungen sowie angesichts der bereits bestehenden Versiegelungen nicht ausgeschöpft oder überschritten werden. Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) bewegt sich mit 0,6 daher in einem mischgebietstypischen Rahmen.

  Aufgrund der wesentlichen Planungsziele sowie unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelungen der Außenanlagen durch befestigte Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen etc. sowie der ggf. künftig auch notwendigen Unterbauung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen im Bereich der Vorhabenfläche werden mit Blick auf die Anrechnung von Nebenanlagen, Gebäudeteilen und sonstigen baulichen Anlagen nach § 19 (4) BauNVO keine weitergehenden Einschränkungen getroffen (somit Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Gesamt-GRZ von höchstens 0,8). Auf den einbezogenen

[2] Vgl. u. a. Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart, dort § 6a, Rn. 20.3; Blechschmidt (2017) in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, Band VI, dort § 6a BauNVO, Rn. 39.

Bestandsgrundstücken (betrifft neben dem MU2 auch den nördlichen Teil des MU1) liegt zwar keine vollständige Überbauung vor, einschließlich der Nebenanlagen etc. besteht jedoch eine weitgehende Versiegelung, ggf. auch über die Gesamt-GRZ von 0,8 hinaus. Für diese Grundstücke besteht grundsätzlich Bestandsschutz. Sofern jedoch wesentliche bauliche Maßnahmen auf den betreffenden Grundstücken vorgenommen werden sollten, wird ggf. eine Reduzierung des Versiegelungsgrads erforderlich, was jedoch mit Blick auf die Größenordnung sowie die mit der vorliegenden Planung über den Bestand hinaus ermöglichten Nutzungs- und Baurechte für vertretbar bewertet wird.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen und der angestrebten etwas stärker verdichteten Bebauung im MU1 wird die Geschossflächenzahl (GFZ) dort mit 1,6 festgesetzt. Damit liegt dieser Wert etwas oberhalb des nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete geregelten Orientierungswerts (1,2), aber deutlich unter dem vom Grundsatz her möglichen Entwicklungsrahmen für ein urbanes Gebiet. Im rückwärtigen MU2 wird entsprechend eine Abstufung auf 1,0 im Übergang zur Bestandsbebauung im Westen berücksichtigt. In Kombination mit den Regelungen zur GRZ und zur Zahl der Vollgeschosse verhindert die GFZ hier eine (zu) hohe bauliche Verdichtung, da die maximale GFZ nur ausgenutzt werden kann, wenn die weiteren Nutzungsmaße gleichzeitig nicht vollständig ausgeschöpft werden. Insbesondere die Charakteristik der überwiegend angrenzenden Wohngebietsstrukturen sowie die geplante stärkere Wohnnutzung auch innerhalb des MU sprechen in dieser Lage gegen eine noch höhere bauliche Verdichtung, um ein attraktives und gesundes Wohnen zu gewährleisten.

Das Ziel einer angemessenen Nachverdichtung in dieser baulich vorgeprägten und gut erschlossenen städtischen Siedlungslage ist auf Grundlage der gewählten Nutzungsmaße gut möglich, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird aber gleichzeitig vermieden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insgesamt gewahrt.

- Die Festsetzungen zur **Zahl der Vollgeschosse** und zur **Höhe der baulichen Anlagen** dienen der Etablierung einer dem Bestand und der Lage des Plangebiets angemessenen, Bebauung.

  Die Regelung zur Zahl der Vollgeschosse greift den jeweiligen Bestand auf und findet im Planbereich eine entsprechende Fortführung. Sie dient über die Vorgaben zur Gebäudehöhe hinaus der vertikalen Gliederung der einzelnen Gebäude. Um die Charakteristik entlang der Schloßhofstraße aufzugreifen und im Bereich des Kreisverkehrs in ihrer städtebaulichen Wirkung zu betonen wird im MU1 neben der Festsetzung der höchstzulässigen vier Vollgeschosse auch eine Mindestgeschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Kleinformatige Gebäudekörper widersprechen dem Planungsziel, entlang dieser wichtigen Verbindungsstraße eine dem Bestand und der Lage des Plangebiets angepasste Bebauung zu entwickeln. Für die rückwärtige Teilfläche MU2 wird aus den bereits dargelegten Gründen eine Abstufung auf maximal zwei Vollgeschosse gewählt. Hiermit werden in ihrer Wirkung 1½- bis 2½-geschossige Gebäude insgesamt abgedeckt. Die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich dann an den zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

  Angesichts des insgesamt bewegten Geländes werden ergänzend Festsetzungen zur **Höhe der baulichen Anlagen** getroffen. Im Vorfeld des Planverfahrens wurde im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Einmessung von Gelände- und Gebäudehöhen vorgenommen. Auf dieser Basis setzt der Bebauungsplan für künftige Gebäude maximale Trauf-/ First- bzw. Gesamthöhen fest, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 2016) beziehen und die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigen. Durch die Bezugnahme auf die NHN-Höhen wird diese Obergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen geregelt. Maximal zugelassen werden in der Teilfläche MU1 mit der bestehenden und geplanten etwas höheren baulichen Dichte maximale Höhen analog des an der Schloßhofstraße vorhandenen Bestandsgebäudes. Für die rückwärtige Teilfläche MU2 werden orientiert an dort eingemessenen Trauf- und Firsthöhen

entsprechend geringere Höhen festgesetzt. Spielraum für z. B. energetische Optimierungen wird belassen. Ein Einfügen in das bauliche Umfeld ist damit insgesamt sichergestellt.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind für die hinzukommende Bebauung auf Grundlage der bislang vorgelegten Projektplanung entwickelt worden und sollen deren Umsetzung ermöglichen. Gewählt wurde die Ausweisung von i. W. baukörperbezogenen Baufenstern, ein ausreichender Spielraum für die Ausführungsplanung wird gewährleistet. Auf den in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücken Wickenkamp 27 und Schloßhofstraße werden im Vergleich zum Bestand geringfügige Änderungen vorgenommen: So wird die bisher festgesetzte überbaubaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Schloßhofstraße 85 rückwärtig um ca. 3,5 m erweitert. Somit können hier zukünftig Gebäude mit einer Gebäudetiefe von bis zu 20 m entstehen. In Bezug auf die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) wird diese Baufenster Vergrößerung als angemessen angesehen; zumal städtebauliche Gesichtspunkte dieser nicht entgegenstehen. Das Grundstück Wickenkamp 27 liegt momentan innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche, auf der keine Bebauung festgesetzt ist. Somit besteht auf dem Grundstück gegenwärtig kein Baurecht. Dieses Baurecht wird nun bestandsorientiert festgesetzt. Abweichend zum Bestand wird die nordwestliche Baugrenze jedoch 3 m vom Bestandsgebäude entfernt festgesetzt. So könnte ein mit dem gegenwärtig vorhandenen Gebäude vergleichbarer Gebäudekörper – auch unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zum südöstlich angrenzenden Grundstück – auf dem Grundstück neu errichtet werden

- Darüber hinaus wird in Anlehnung an den umliegenden Bestand und die geplante Ersatz-/ Neubebauung eine offene **Bauweise** vorgegeben. Der Bestandssituation wird insgesamt Rechnung getragen.

c) Verkehr und Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** des Standorts sowie die **Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer** ist durch die umliegenden Straßen und Wege vorgegeben und gesichert. Die bestehende Erschließung – in der Teilfläche MU_1 mit Bestandsgebäude und geplanter Ersatzbebauung durch Anbindung an die Schloßhofstraße über die schon vorhandenen Zufahrten sowie für den Bestand im Westen durch Anschluss an die Straße Wickenkamp – wird unverändert beibehalten bzw. planungsrechtlich klarstellend geregelt. Die gebietsquerende Fuß-/ Radwegeverbindung wird als solche unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse planungsrechtlich gesichert.

Die **ÖPNV-Anbindung** ist über die unmittelbar nördlich des Kreisverkehrs gelegene Bushaltestelle „Drögestraße“ gewährleistet. Dort verkehren die Linien 25 und 26 im 10-Minuten-Takt und sichern die Anbindung in Richtung Stadtmitte/Jahnplatz sowie in den Bielefelder Norden und Osten. Am Jahnplatz ist der zentraler Anschluss an alle Stadtbahnlinien gegeben. Darüber hinaus wird die Haltestelle Drögestraße auch durch den Nachtbus (N2) bedient. Insgesamt sind damit sehr gute Voraussetzungen der ÖPNV-Anbindung vorhanden.

Mit Blick auf den Umgang mit dem **ruhenden Verkehr** sind die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung relevant. Die nutzungsbezogen erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Für die einbezogenen Bestandsnutzungen werden diesbezüglich keine Änderungen erwartet (s. Kapitel 2.c). Die im Zuge der Umgestaltung der Schloßhofstraße umgesetzten Stellplätze im Anschluss an den Kreisverkehr werden planungsrechtlich nach der gegebenen privaten und öffentlichen Nutzung gesichert. Auf der für eine Ersatzneubebauung vorgesehenen Fläche ist grundsätzlich eine Anordnung von ggf. auch überdachten Stellplätzen entlang der neuen Böschungskante im Norden möglich (potenziell ggf. bis zu 24 Stellplätze). Ggf. kommt auch die Umsetzung einer Tiefgarage in Frage. Diesbe-

zügliche Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu prüfen und mit den zuständigen Fachbehörden/-ämtern abzustimmen. Zum späteren Entwurf wird auf dieser Grundlage das Erfordernis weitergehender Regelungen im Bebauungsplan geprüft.

d) Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Vorliegend betrifft dies insbesondere die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen des südlich benachbarten Gastronomiebetriebs mit umfangreicher Außengastronomie und Nutzungszeiten sowohl während der Tag- als auch der Nachtzeit (**Gewerbelärm**). Diesbezüglich ist frühzeitig ein Schallgutachter eingebunden worden. Geprüft wurde zunächst unter Zugrundelegung der TA Lärm, ob die geplante Nachverdichtung unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebsgenehmigungen für die Gastronomie nachbarschaftsverträglich umgesetzt werden kann.

Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten liegen nach dem vorläufigen Gutachten[3] die schalltechnisch am ungünstigsten zu bewertenden Immissionsorte im Bereich des Neubauvorhabens im 3. Obergeschoss (= 4. Geschossebene). Dort werden während der Tagzeit zwischen 52,8 dB(A) bis 55,5 dB(A) erreicht, für die Nachtzeit liegen die ermittelten Werte zwischen 37,0 und 38,2 dB(A).

Nach dem BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, normative Grenzwerte werden allerdings nicht definiert. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zurückgegriffen. Nach der TA Lärm liegen die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete bei 63/45 dB(A) tags/nachts. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist die im Jahr 2017 eingeführte Gebietskategorie des Urbanen Gebiets nicht enthalten. Für Mischgebiete – in denen im Vergleich zum Urbanen Gebiet i. W. das Verhältnis der Nutzungsmischung Wohnen/Gewerbe anderes zu bewerten ist, grundsätzlich aber auch nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören – werden analog zur TA Lärm Orientierungswerte von 60/45 dB(A) angegeben.

Nach den o. g. bisherigen gutachterlichen Ergebnissen werden die mischgebietstypischen Werte im Plangebiet deutlich unterschritten. Eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung kann bei dieser Größenordnung somit sowohl an den Immissionsorten selbst als auch in möglichen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone etc.) sichergestellt werden. Eine Notwendigkeit für schalltechnische Maßnahmen im Plangebiet sowie Anhaltspunkte bzgl. Einschränkungen für den Gastronomiebetrieb sind gegenwärtig nicht erkennbar. Eine detaillierte Prüfung der bislang vorliegenden gutachterlichen Ergebnisse durch die zuständigen Fachbehörden/-ämter erfolgt im Zuge des weiteren Planverfahrens. Auf dieser Grundlage ist das Gutachten zum späteren Entwurf entsprechend fortzuschreiben.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Einflussbereich der stärker frequentierten Schloßhofstraße (Verkehrslärm). Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist auch hier die Gewährleistung gesunder Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Ob angesichts der im Umfeld beidseitig entwickelten Wohngebiete im Rahmen der vorliegenden Planung mit weniger stark schutzbedürftigen Nutzungen im Rahmen eines urbanen Gebiets bereits auf

---

[3] Prognose Schallimmissionen – Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern an der Schloßhofstraße in Bielefeld, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, Bericht-Nr. 21486/A26692/553463079-B01, 10.01.2019.

Ebene der Bauleitplanung ein Fachgutachter einzubinden ist und ob im späteren Bebauungsplanentwurf ggf. Schallschutzmaßnahmen zu regeln sind, ist im Zuge des weiteren Planverfahrens zu klären.

e) 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 geplante Nachfolgebebauung 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 von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden 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. Eine nachträgliche Versickerung auf seit Langem bebauten Grundstücken ist rechtlich nicht erforderlich. Der örtliche Untergrund weist nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde zudem keine Versickerungseignung auf. Diesbezügliche Einzelheiten sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden/-ämtern zu klären.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen/Wege zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Eine im Zuge der Umgestaltung der Schloßhofstraße im Anschluss an den Kreisverkehr angeordnete **Trafostation** wird planungsrechtlich gesichert.

Im weiteren Planverfahren wird auf die Stellungnahmen der jeweils zuständigen Fachbehörden/-ämter im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung insgesamt Bezug genommen.

f) Grünordnung

Bei Umsetzung der Planung ist die Fällung einzelner größeren Laubbäume im Bereich der geplanten Bebauung nicht zu vermeiden. Die unabhängig von der geplanten Neubebauung vorhandenen größeren **Einzelbäume/Baumgruppen werden zum Erhalt** festgesetzt. Der entlang der Fuß-/Radwegeverbindung ausgeprägte Grünbereich wird bestandsorientiert als **öffentlichen Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Verkehrsgrün** gesichert.

Ebenso ist der Böschungsbereich südlich dieser Wegeverbindung mit Blick auf die tatsächlich gegebenen Grundstückszuschnitte neu zu fassen. Hiervon sind auch bereits vorhandene i. W. aber noch jüngeren Gehölze entlang des bestehenden Fuß-/Radwegs betroffen. Gemäß Einmessung stocken diese ganz überwiegend auf dem Vorhabengrundstück bzw. unmittelbar auf der Grenze zur städtischen Wegeparzelle. Für den Wegfall dieser Gehölze wird als Ersatz die **Anpflanzung einer neuen Baumreihe** vorgegeben, die auch weiterhin oberhalb der Vorhabenfläche entlang der gebietsquerenden Wegeverbindung eine entsprechende Einbindung sicherstellen soll (s. auch Kapitel 4.2). Einzelheiten dieser Regelung sind noch abzustimmen, sie werden im Zuge des Verfahrens auch unter Berücksichtigung der Anregungen der zuständigen Fachbehörden/-ämter weiter konkretisiert.

Angesichts der ermöglichten baulichen Verdichtung und des Wegfalls einzelner Gehölze soll im Sinne eines Ausgleichs sowie zur Unterstützung von Anpassungsmaßnahmen an den

Klimawandel für Neubauten mit Flachdächern eine **Begrünung der Dachflächen** sichergestellt werden. Eine entsprechende Regelung zur Umsetzung einer mindestens extensiven Dachbegrünung ist in die Festsetzungen aufgenommen worden. Sinnvolle Spielräume für die Umsetzung, ohne andere ökologisch bzw. energetisch sinnvolle Maßnahmen (z. B. solarunterstützte Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente) oder ggf. notwendige technische Einrichtungen auf den Dachflächen einzugrenzen, werden hierbei berücksichtigt.

5. Belange des Umweltschutzes

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Im weiteren Planverfahren wird zu den betroffenen Umweltbelangen auf die Aussagen der Fachämter/-behörden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB Bezug genommen.

Mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Maßnahmen der Innenentwicklung und der Flächenmobilisierung ausdrücklich gefördert und von der **Eingriffsregelung** grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

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). Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Im weiteren Planverfahren wird eine Artenschutzprüfung erstellt und mit Fachämtern/-behörden abgestimmt, ein Fachgutachter ist bereits eingebunden.

Bauleitpläne sollen u. a. auch den **Klimaschutz** und die **Klimaanpassung** fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont, ohne dass hiermit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht. Nicht ausgeschlossen sind in diesem Rahmen mögliche (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit weiteren Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/ Landschaftspflege etc. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen. Auf dieser Grundlage wird dann auch auf entsprechende Regelungen zu Maßnahmen, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung unterstützen sowie auf mögliche Zielkonflikte, Synergieeffekte etc. näher eingegangen (z. B. Stellplatzbegrünung, Umsetzung von Solaranlagen).

Darüber hinaus wird zur späteren Offenlage bzgl. **weiterer umweltrelevanter Fragstellungen** (Bodenschutz, Altlasten etc.) und diesbezüglich ggf. erforderlicher Regelungen im Bebauungsplan auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen. Auf dieser Grundlage wird auch das Erfordernis weitergehender Regelungen zum späteren Entwurf geprüft.

6. Umsetzung der Bauleitplanung

a) Bodenordnung

Die Flächen befinden sich in privatem und städtischem Besitz, bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig.

b) Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	**Flächengröße in ha***
Urbanes Gebiet	0,64
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,07
Öffentlicher Fuß-/Radweg	0,05
Stellplatzanlage privat/öffentlich	*kleinflächig*
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	0,13
Versorgungsfläche Trafo	*kleinflächig*
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**0,89**

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

c) Finanzielle Auswirkungen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Planaufstellung wird durch private Dritte angestrebt, diese werden die Planungskosten übernehmen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Von den Projektentwicklern sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

d) Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00 „Wohnen und Gewerbe westlich der Schloßhofstraße im Bereich des Schloßhofteichs“ werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. II/1/27.00 sowie Nr. II/1/46.00 in ihrer jeweiligen rechtsgültigen Fassung insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00 überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, das heißt, dass im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

e) Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Plangebietsfläche ist bereits bebaut und darüber hinaus durch allseits umliegende Bebauung vorgeprägt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50

BImSchG vor. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt daher zur Anwendung.

7. Vorliegende Gutachten

Folgende gutachterliche Untersuchung liegt bislang vor (Fortschreibung erfolgt zum Entwurf):

- Prognose Schallimmissionen – Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern an der Schloßhofstraße in Bielefeld, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, Bericht-Nr. 21486/A26692/553463079-B01, 10.01.2019.

Bielefeld, im August 2022

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
buero@stadtplanung-tl.de