

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ für das Gelände zwischen Elbeallee, Matthias-Claudius-Weg und Netzeweg“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Oktober 2019

Stadt Bielefeld

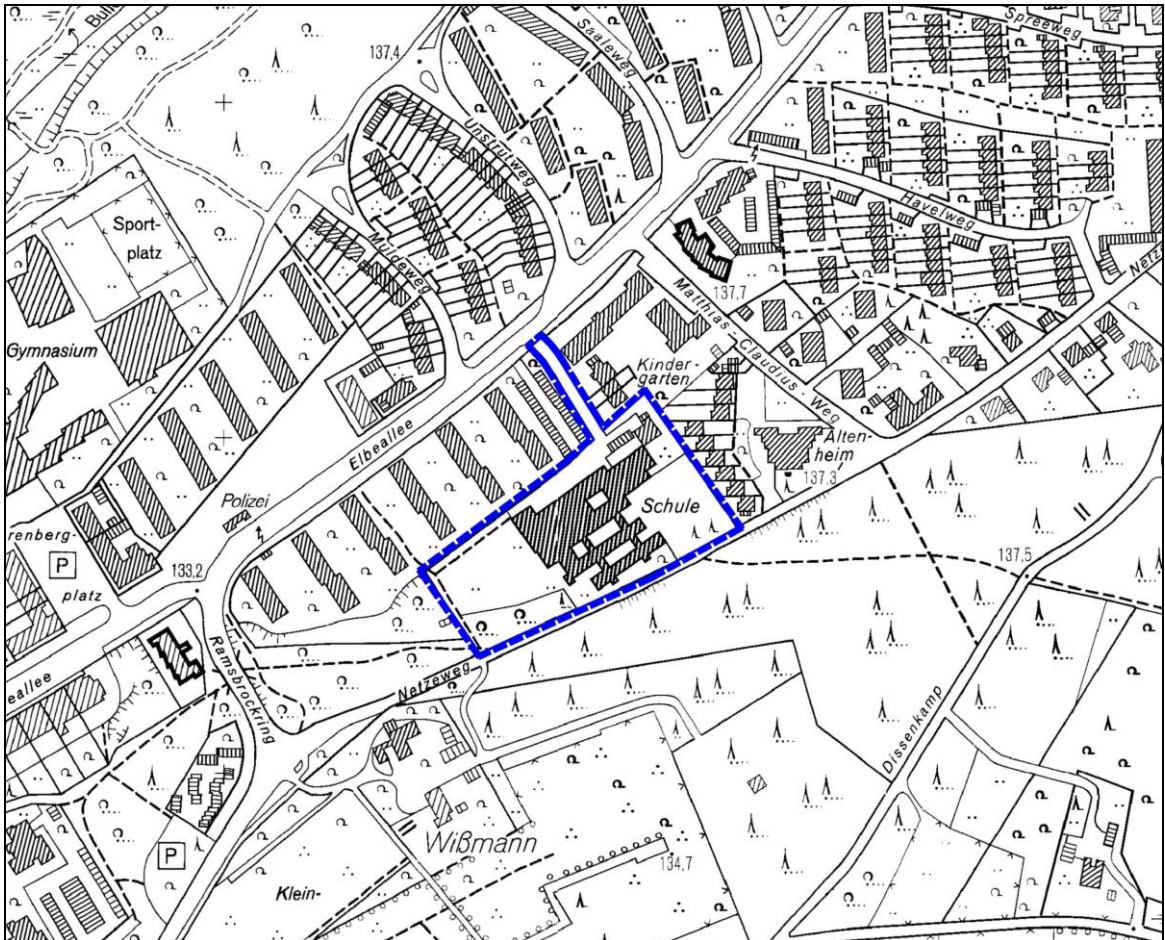
Stadtbezirk Sennestadt

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Vorentwurf -

(Stand: Oktober 2019)



Bauamt 600.52

Hempel + Tacke GmbH

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines.....	4
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes.....	5
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen.....	6
4.1Belange des Wohnens.....	8
4.2Belange des Gemeinbedarfes.....	10
4.3Belange des Verkehrs.....	10
4.4Belange der Ver- und Entsorgung.....	11
4.5Belange von Freizeit, Erholung und Sport.....	12
4.6Belange des Orts- und Landschaftsbildes.....	13
4.7Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	13
4.8Belange des Umweltschutzes	13
4.9Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensations- maßnahmen	14
5.....Bodenordnung	14
6.....Erschließungsanlagen.....	14
7.....Flächenbilanz	14
8.....Kostenschätzung	15

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ für das Gelände zwischen Elbeallee, Matthias-Claudius-Weg und Netzeweg

- **Stadtbezirk Sennestadt** -

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

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/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ für das Gelände zwischen Elbeallee, Matthias-Claudius-Weg und Netzeweg aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Comeniuschule, einer Förderschule der Stadt Bielefeld. Die Schule wurde im Sommer 2014 geschlossen und an den Verband der evangelischen Kirchengemeinden in Brackwede übergeben. Dieser hat in dem Schulgebäude einen Kindergarten betrieben bis 2016 in der unmittelbaren Nachbarschaft die neue Matthias-Claudius-Kita fertiggestellt war. Befristet bis zum 31.12.2021 wird das Schulgebäude durch einen anderen Träger als Kindertagesstätte genutzt. Danach soll der Gebäudekomplex zurückgebaut werden; nur die Turnhalle bleibt erhalten. Sie wird von der Theodor-Heuss-Realschule - einer der drei Schulen, die zur „NRW-Sportschule Bielefeld-Herford“ gehören – genutzt.

Vor dem Hintergrund, dass in Bielefeld seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum besteht, die sich mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren noch verstärken wird, beabsichtigt die Stadt Bielefeld die stadteigene Fläche überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen. Auf dem Areal soll eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnhaustypen, von Einzel- bis zu Mehrfamilienhäusern - auch im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus -, entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Schulgeländes zu Wohnbauflächen geschaffen werden.

Des Weiteren werden mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 folgende Hauptziele verfolgt:

- Herstellung einer Mischung aus verschiedenen Wohnhaustypen sowie eines Anteils an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau entsprechend des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum,
- Sicherung der bestehenden Schulsporthalle als Standort für das Turnleistungszentrum der Theodor-Heuss-Realschule,
- Sicherung einer leistungsfähigen Erschließung für das neue Wohngebiet und die Sporthalle,
- weitgehende Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet als Übergang zur Landschaft.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan Nr. I/St 55 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des 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-Immissionschutzgesetzes 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 Plangebietes

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ liegt ca. 500 m nordöstlich des Zentrums des Stadtbezirks Sennestadt zwischen Elbeallee und Netzeweg.

Das Plangebiet wird im Südosten vom Netzeweg, im Südwesten und Nordwesten von den Grundstücken der Mehrfamilienhausbebauung an der Elbeallee und im Nordosten von den Parzellen der Reihenhausbauung am Matthias-Claudius-Weg begrenzt; über einen Erschließungsstich erstreckt es sich bis an die Elbeallee. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 750, 823 und 824, Flur 4, Gemarkung Sennestadt, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Örtliche Gegebenheiten

Die Comeniuschule umfasst in ihrem östlichen Teil einen 1-geschossigen Klassenraumtrakt, an den sich im Südosten ein Pausenhof anschließt. Im westlichen Teil befinden sich die Schulsporthalle und eine unbefestigte Sportfläche (Bolzplatz). Der südliche Teil des Geländes weist einen dichten Baumbestand auf, und auch am nördlichen Rand erstreckt sich eine dichte Gehölkulisse.

Die Erschließung des Schulgeländes erfolgt von der Elbeallee aus über eine Stichstraße, die ebenfalls Elbeallee heißt.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestelle „Matthias-Claudius-Weg“ gewährleistet, die an der Elbeallee an der Stichstraße zur Comeniuschule liegt. Die Haltestelle wird von den Buslinien 30, 81, 132, 135, 237 sowie 238 angefahren. Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auf.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die sich jedoch sehr differenziert darstellt: Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein sechsgeschossiges Gebäude, das u. a. ein Altenwohn- und Sozialzentrum beherbergt. Direkt benachbart steht der 3-geschossige Gebäudekomplex des Wohnprojekts „Generationenübergreifendes Wohnen“, in den auch ein Kindergarten (Matthias-Claudius-Kindergarten) integriert ist. Nordöstlich befinden sich 1-geschossige Einfamilienhäuser und daran angrenzend ein 11-geschossiges Wohnhochhaus. Im Nordwesten des Plangebietes erstreckt sich eine Bebauung aus 3-geschossigen Zeilenbauten. Im Südwesten grenzt die freie Landschaft mit waldähnlichen Strukturen an das Plangebiet an.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild Stand 04/2017 mit Abgrenzung des Plangebietes, o .M.
(Quelle Luftbild: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 55 Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nordöstlichen Bereich des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ und den südwestlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dar. Der nördliche Bereich (Erschließungsstich) ist als Wohnbaubereich ausgewiesen.

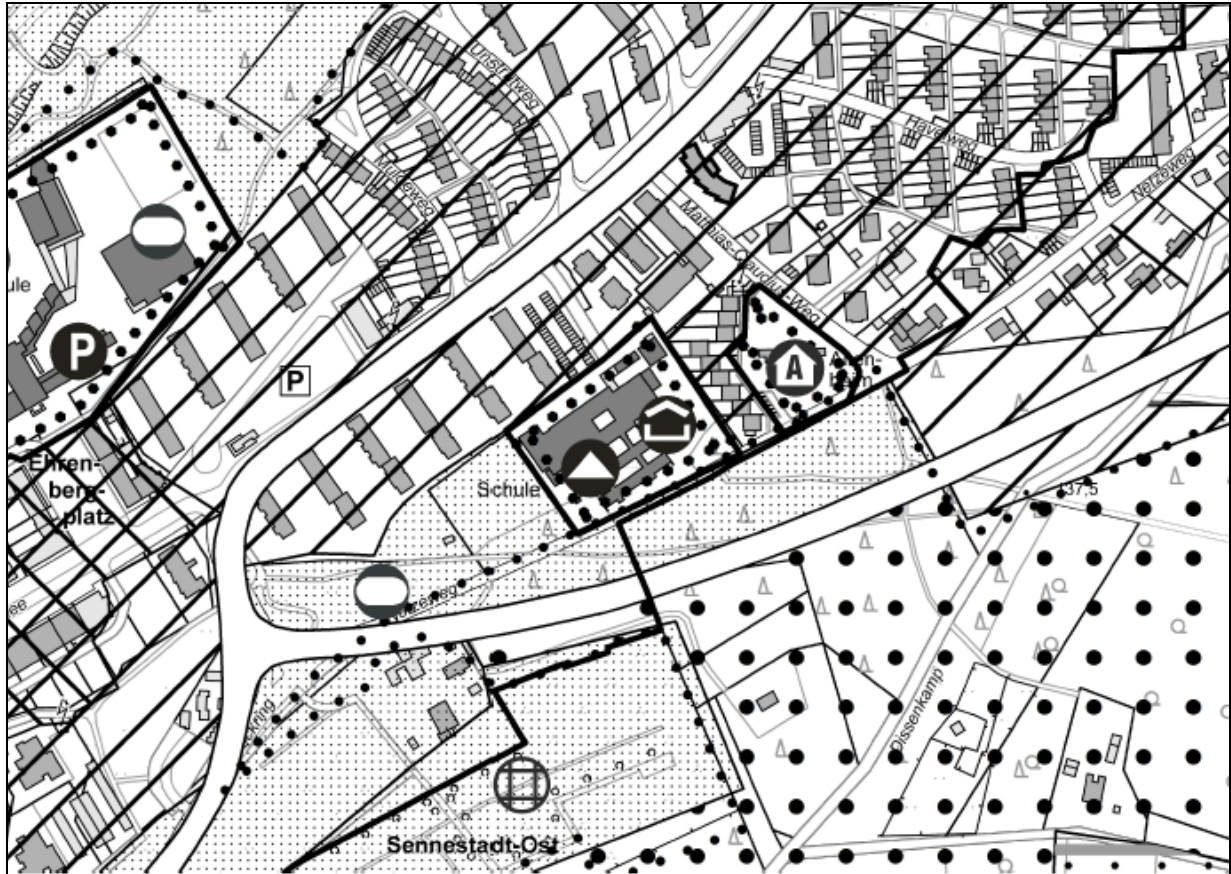


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M.
(Quelle: Stadt Bielefeld)

Die Änderung von Gemeinbedarfs- sowie Grünflächen in Wohnbaufläche ist aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelbar.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aber gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

Ziel der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung des gesamten Geltungsbereichs als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt an den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-Senne an.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. I/St 55 zugrunde liegt, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und im westlichen Teil – beiderseits der zu erhaltenen Sporthalle der ehemaligen Comenius-schule - eine 2-geschossige Reihenhausbauung und 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung vor.

Im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Spielplatz vorgesehen. Des Weiteren soll der prä-gende Baumbestand an den Rändern des Plangebietes weitgehend erhalten werden.

Die Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes ist von zwei Seiten aus vorgesehen: Der östliche Teil soll über eine Ringstraße erschlossen werden, die von der Elbeallee über den Netzeweg an den Mathias-Claudius-Weg anbindet. Der westliche Teil des Plangebietes soll - ausgehend vom Ramsbrockring – in Form einer Stichstraße vom Netzeweg aus erschlossen werden. Zwischen den beiden Abschnitten des Netzeweges ist lediglich eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

4.1 Belange des Wohnens

Art der baulichen Nutzung

Die Lage des Plangebietes - einerseits nahe des Stadtteilzentrums (Reichow- und Lindemannplatz), andererseits direkt am Ortsrand mit angrenzendem Wald – sowie die gute ÖPNV-Anbindung machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Um die geplante Bebauung in die bauliche Nutzung der Umgebung zu integrieren, wird im Bebauungsplan Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zum Zentrum des Stadtbezirks Sennestadt und der Randlage des neuen Wohngebietes werden im Reinen Wohngebiet die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse fixiert.

Im Osten des Plangebietes sind - als Übergang zur angrenzend vorhandenen eingeschossigen Flachdachbebauung - Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Im Westen, nahe der vorhandenen 3-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung, sind dagegen drei Vollgeschosse geplant.

In den Reinen Wohngebieten ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Die Geschossflächenzahl variiert entsprechend der geplanten Zahl der Vollgeschosse zwischen einer GFZ von 0,8 bis 1,2. Das Nutzungsmaß hält damit die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete ein.

Bauweise, Baugrenzen

In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche wird im neuen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, aber auch von Mehrfamilienhäusern.

Am östlichen Rand des Plangebietes werden im WR1 – in Anpassung an die angrenzende kleinteilige Flachdachbebauung - nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Eine Bebauung im Plangebiet ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die durch die Baugrenzen definiert werden. Dies gilt auch für Garagen und Carports (s. Kapitel 4.3).

Die Baufenster eröffnen einen kleinen Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Sie sichern eine bauliche Fassung des Straßenraums sowie große zusammenhängende Freiflächen auf den hinteren Grundstücksbereichen. Dadurch erhält das neue Wohngebiet direkt am Siedlungsrand einen durchgrünten Siedlungscharakter.

Soziale Wohnraumförderung

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 40 neue Wohneinheiten geschaffen. Entsprechend der o. g. politischen Beschlusslage wären im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 55 zehn Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Für geförderten sozialen Mietwohnungsbau sind Flächen westlich der Planstraße A vorgesehen.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird in einem Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/St 55 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

4.2 Belange des Gemeinbedarfes

Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindliche Sporthalle der Comeniussschule soll erhalten und durch einen neuen Umkleidetrakt ergänzt werden. Sie soll weiterhin für den Schulsport im Rahmen der „NRW-Sportschule Bielefeld-Herford“ (Turnleistungszentrum der Theodor-Heuss-Realschule) sowie von Vereinen genutzt werden. Das Grundstück wird sie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Schulsport" festgesetzt. Die bestehende Sportfläche (Bolzplatz) der Schule soll dagegen zugunsten der geplanten Wohnbebauung entfallen.

Die Baugrenzen werden eng um das Bestandsgebäude und den geplanten Anbau gelegt (Baukörperausweisung). Damit wird der Gebäudebestand gesichert und seine äußeren Abmessungen im Detail festgelegt. Aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen erübrigt sich hier die Festsetzung einer GRZ und GFZ.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet und stattdessen eine maximal zulässige Gebäudehöhe (8,0 m) definiert. Damit kann für Bauten, die - wie hier Sporthallen - höhere Geschosse als Normalgeschosse in Wohn- und Bürobauten aufweisen, die Höhe eindeutig bestimmt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass durch der durch die geplante neue Wohnbebauung (ca. 40 Wohneinheiten) hervorgerufene zusätzliche Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten) in den vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Verkehrserschließung des Plangebietes soll zur Minderung der Beeinträchtigungen des neuen Wohngebietes durch den Verkehr zur Sporthalle von zwei Seiten erfolgen:

Der östliche Teil soll – ausgehend von der Elbeallee - über die vorhandene Stichstraße zum ehemaligen Schulgelände, deren Verlängerung zum Netzweg (Planstraße A) und den östlichen Abschnitt des Netzweges bis zum Mathias-Claudius-Weg erschlossen werden.

Der westliche Teil soll über eine neue Stichstraße (Planstraße B) und den westlichen Abschnitt der Netzweges an den Ramsbrockring angebunden werden.

Zwischen den beiden Abschnitten des Netzweges ist lediglich eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer - und im Notfall für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge – vorgesehen. Die Trennung der beiden Straßenabschnitte erfolgt durch eine sog. Umlaufsperre.

Die vorgenannten Straßenabschnitte werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, erhalten jedoch unterschiedliche Breiten und Straßenquerschnitte:

- Die Stichstraße zum ehemaligen Schulgelände wird als Bestandsstraße mit der vorhandenen Breite (ca. 7,5 m) und dem Querschnitt erhalten.
- Die Planstraßen A und B sollen als Anliegerstraßen dienen und daher als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6,0 m ausgebildet werden.
- Der Netzweg soll ebenfalls als Anliegerstraßen fungieren. Da die bisherige Funktion als Fuß- und Radweg am Siedlungsrand künftig weiterhin gesichert werden soll, sind hier zwei Fahrspuren von insgesamt 4,5 m und ein Gehweg von 1,5 m Breite vorgesehen.

Der Stichweg zur Erschließung der zurückliegenden Grundstücke östlich der Planstraße A wird - da er nur einige wenige private Grundstücke anbindet - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der dort geplanten Grundstücke belastet.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der Wohnbebauung soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Garagen, Carports und Stellplätze werden innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den speziell ausgewiesenen Flächen zugelassen, Stellplätze – mit Ausnahme des WR3 und der Fläche für Gemeinbedarf - zusätzlich auch im Vorgartenbereich.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zu den Straßen einem Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Durch diese Festsetzung wird vor Garagen und Carports eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit geschaffen.

Für den ruhenden Verkehr sind in den Bereichen mit Mehrfamilienhausbebauung Sammelstellplatzanlagen vorgesehen. Ihre Anordnung und Abgrenzung berücksichtigt insbesondere die weitgehende Erhaltung des prägenden Baumbestandes am nordwestlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereichs.

Im westlichen Teil des Plangebietes (WR3) werden Stellplatzflächen ausgewiesen, die direkt von der Planstraße B aus angefahren werden können. Damit sollen weitere Versiegelungen vermieden und eine adäquate Ausnutzung des durch Baumbestand und eine unterirdische Kanaltrasse in der Bebaubarkeit stark eingeschränkten Grundstücks ermöglicht werden.

Für die Sporthalle werden Stellplätze an deren südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Zusätzlich werden einige öffentliche Parkplätze auf der Ostseite der Planstraße B als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ planungsrechtlich gesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die an der Elbeallee, nahe des Matthias-Claudius-Weg gelegene Bushaltestelle gewährleistet.

Fußgänger und Radfahrer

Da es sich bei den neu geplanten Erschließungsstraßen um Mischverkehrsflächen handelt, findet der öffentliche Fuß- und Radverkehr auf den öffentlichen Verkehrsstraßen statt. Im Netzeweg ist ein Umbau vorgesehen, der künftig einen gesonderten Gehweg neben den Fahrbahnen vorsieht.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der das Plangebiet begrenzenden Straßen sichergestellt werden.

Entwässerung

Schmutzwasser

Das Grundstück der ehemaligen „Comeniusschule“ befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "SW-Hauptsammler Sennestadt".

Das Schmutzwasser wird derzeit über die Stichstraße zum ehemaligen Schulgelände (Flurstück 750) und - nahe der Elbeallee - über ein Privatgrundstück (Flurstück 600) dem Schmutzwasserkanal in der Elbeallee zugeleitet.

Für die künftige Ableitung des Schmutzwassers kommen zwei Möglichkeiten in Frage, die im weiteren Verfahren bis zum Entwurfsbeschluss zu klären sind:

1. Da das Gelände in südwestlicher Richtung abfällt, ist diese Ableitung des Schmutzwassers von der geplanten Bebauung in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal nur möglich, wenn das anfallende Schmutzwasser dem Geländetiefpunkt zugeführt wird und von dort von einem neu zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserpumpwerk zum öffentlichen Schmutzwasserkanal im Stichweg gefördert wird.
2. Gegebenenfalls lässt sich ein Durchleitungsrecht vereinbaren, das es ermöglicht, über ein benachbartes privates Grundstück eine Rohrverbindung für das Schmutzwasser zu schaffen, um so das Schmutzwasser im freien Gefälle in den Schmutzwasserkanal in der Elbeallee abzuleiten.

Beide Lösungsansätze stellen einen erhöhten Aufwand für die Schmutzwasserentsorgung dar. Im zweiten Fall ist für die Verwirklichung zwingend die frühzeitige Einwilligung eines Dritten erforderlich.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Ableitung des Niederschlagswassers vom ehemaligen Schulareal erfolgt zzt. über den öffentlichen Regenwasserkanal im Netzeweg. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich sein sollte, kann das Regenwasser weiterhin an diesen öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Ggf. wird eine Rückhaltung erforderlich.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein vorhandener Regenwasserkanal. Er stellt eine Verbindung zwischen den Regenwasserkanälen in der Elbeallee und dem Netzeweg her und wird daher durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan gesichert.

4.5 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Für die Versorgung des neuen Wohngebietes sowie angrenzend vorhandener Gebiete mit Spielflächen wird an der südöstlichen Ecke des Plangebietes eine Fläche von ca. 850 m² (Bruttofläche) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Errichtung des geplanten Wohngebietes wird zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Der großflächige, weitgehend 1-geschossige Schulkomplex entfällt (Ausnahme Sporthalle) und an seine Stelle tritt eine kleinteiligere, aber mit 2 bis 3 Vollgeschossen etwas höhere Bebauung am Siedlungsrand.

Dies wird jedoch als verträglich betrachtet, da durch das geplante Wohngebiet eine brachgefallene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Durch die Erhaltung der Gehölzgruppe am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden die prägende Gehölzkulisse des Areals und ein Übergang zum Landschaftsraum / Wald bewahrt.

Die Festsetzungen zur Größe und Gestaltung der Gebäude tragen zu einer Einbindung in das bauliche Umfeld und zu einer einheitlichen Gestaltung des neuen Wohngebietes bei.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte Flächen handelt, werden kaum Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

Bodenbelastungen / Altlasten

Für das Flurstück 750 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden.

Das Flurstück 824 ragt zu einem kleinen Teil in eine als Altablagerung markierte Fläche hinein. Laut Umweltamt ergab eine im September 1987 durchgeführte Anwohnerbefragung, dass es sich vermutlich um eine Falschmeldung handelt.

Weiterhin bestehen Hinweise auf einen Unterstand aus dem 2. Weltkrieg, der mit Formsand verfüllt worden sein soll. Die genaue Position dieses Unterstandes ist nicht bekannt. Laut Umweltamt ist nicht von Auswirkungen dieser Verfüllung auf das betreffende Grundstück auszugehen, bei einer Umnutzung sind jedoch zur Klärung des genauen Sachverhalts weitere Untersuchungen und Bewertungen notwendig.

Die Auffüllung wird im weiteren Verfahren untersucht; die Ergebnisse sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Laut Stadtklimaanalyse Bielefeld liegt der nördliche Teil des Plangebietes in keiner klimaempfindlichen Zone, der südliche Teil dagegen in der hochklimaempfindlichen Schutzzone Teutoburger Wald“.

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die Entwicklung des neuen Wohngebietes aufgrund der geplanten Nutzung (Wohnen), der im Vergleich zur Bestandsbebauung nur wenig höheren Gebäude, der Nordwest-Südost-Ausrichtung der geplanten Bebauung, der weitgehenden Konzentration der überbaubaren Flächen im Norden des Areals sowie der Erhaltung der breiten Gehölzkulisse am südlichen Rand des Plangebietes, jedoch nicht zu erwarten.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 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 im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für den Bebauungsplans Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 13.850 m ²
Reines Wohngebiet	ca. 9.950 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.620 m ²
Private Verkehrsfläche	ca. 130 m ²
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	ca. 850 m ²
Gemeinbedarfsfläche „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	ca. 1.300 m ²

8. Kostenschätzung

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung des brachgefallenen Geländes der ehemaligen Comeniusförderschule.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf.

Von der Bauleitplanung sind Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen; die zzt. aber noch nicht zu beziffern sind.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans und erforderlicher Fachgutachten.