Anlage

C

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

- **Begründung**

Planungsstand: Satzung; Juli 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Brackwede

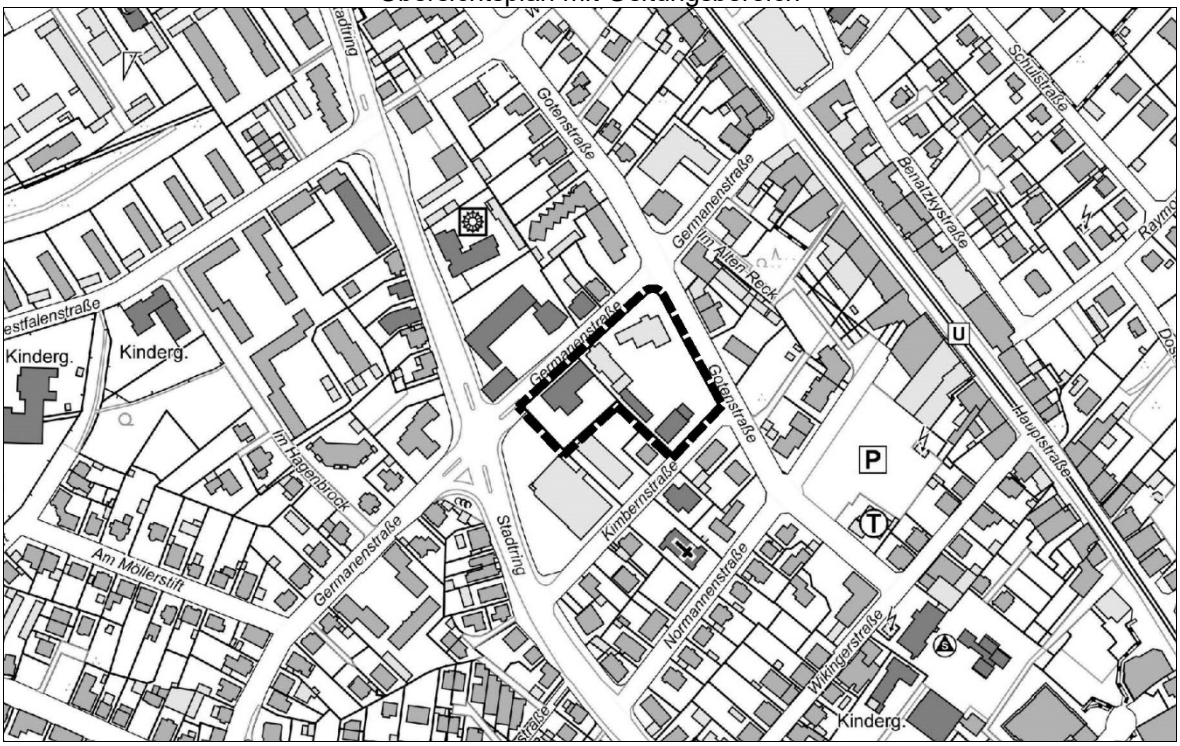
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a

„Post“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Satzung
Juli 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



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

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets 3
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung 6
4. Planungsziele und Plankonzept 9
4.1 Planungsziele 9
4.2 Städtebauliches Konzept 9
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen 10
5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung 11
5.3 Verkehr und Erschließung 13
5.4 Immissionsschutz 14
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur 15
5.6 Freizeit, Erholung und Sport 15
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft 16
5.8 Denkmalschutz 17
5.9 Erhaltungssatzung 17
5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds 18
6. Belange des Umweltschutzes 19
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 19
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung 19
6.3 Artenschutz 19
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz 20
6.5 Altlasten und Kampfmittel 21
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz 21
7. Umsetzung der Bauleitplanung 23
7.1 Bodenordnung 23
7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten 23
7.3 Finanzielle Auswirkungen 23
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse 24
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf 24
8. Vorliegende Gutachten 25

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147), soll der Bebauungsplan Nr. I/B 5a „Post“ für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße geändert werden (2. Änderung).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Nutzungen auf dem Areal südwestlich der Gotenstraße geschaffen werden. Bereits vor einigen Jahren erfolgte eine Nutzungsaufgabe der auf dem Flurstück 424 gelegenen griechischen Ergänzungsschule / Lyzeum (Germanenstraße 13) sowie des alten Badehauses (Germanenstraße 15). Die Gebäude stehen seitdem leer und aufgrund massiver Bausubstanzmängel soll nun das alte Badehaus zurückgebaut werden. Aus diesen Gründen wird eine Umstrukturierung für dieses Gebiet erfolgen. Vorgesehen ist, das Schulgebäude zu erhalten und insbesondere zu Wohnzwecken umzunutzen. Das Areal des alten Badehauses und die nordöstlich angrenzenden Freiflächen bis zur Gotenstraße sollen einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Geplant sind gewerbliche Nutzungen (Büros, Praxen usw.) sowie Wohnen.
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ sollen am Standort des Gemeinschaftshauses aber mehr Nutzungen als nur Gemeinbedarf und am Standort der Stadtteilbibliothek ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

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

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

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

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

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebietes

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

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

Städtebauliche Situation

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich im städtischen Eigentum.

Auf dem Flurstück 512 (Germanenstraße 17) befindet sich die Stadtteilbibliothek Brackwede, ein 2-geschossiger Backsteinbau mit Walmdach. Er weist eine gleichmäßige Gliederung durch Fensterachsen auf; der Gebäudeeingang liegt an der nördlichen Ecke.

Das Flurstück 424 umfasst drei Gebäudekomplexe:

- An der südwestlichen Grenze (Germanenstraße 15) existiert ein Badehaus, das 1911 errichtet, 1957 durch einen Saunaanbau und später noch durch zwei Anbauten erweitert wurde. Das Hauptgebäude weist zwei Geschosse und ein Walmdach / Satteldach auf. Die Anbauten sind eingeschossig und besitzen ein Flachdach.
  Das öffentliche Badehaus wurde 1988 wegen Unwirtschaftlichkeit geschlossen. In der Folgezeit unterlag es verschiedenen Zwischennutzungen, inzwischen steht es jedoch leer. Aufgrund gravierender Bausubstanzmängel soll das Gebäude zurückgebaut werden.
- Im Norden des Flurstücks 424 (Germanenstraße 13) befindet sich das Gebäude der ehemaligen griechischen Ergänzungsschule / Lyzeum. Es ist eines der letzten repräsentativen Bauten in Brackwede im Stil der Reformarchitektur und prägt die Ecke Gotenstraße / Germanenstraße sehr.
  Der zweigeschossige Putzbau wurde 1911/1912 errichtet. Das ursprüngliche hohe Walmdach wurde später zu einem Mansard-Walmdach umgebaut. Aufgrund des steilen ausgebauten Daches umfasst das Gebäude heute 3 Vollgeschosse.
  Die Fassade wird durch Lisenen, die das Erd- und Obergeschoss zusammenfassen, strukturiert und geprägt. Ein Säulenportikus hebt den Eingang hervor. Die Nordfassade ist mit einem für die 50er Jahre typischen Fassadengemälde versehen, das ein Dreiersymbol aus Landwirtschaft, Dienstleistung und Industrie zeigt. Auf der Gebäuderückseite ist die Fassade durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet, die die Anbaumaßnahmen sichtbar machen, die im Laufe der Zeit erfolgt sind.
  Das Gebäude steht seit der Beendigung der schulischen Nutzung im Februar 2017 leer. Der Pausenhof der Schule erstreckt sich südöstlich des Gebäudes.
- Bei dem 2-geschossigen Gebäude im Südosten (Kimbernstraße 13) handelt es sich um ein Gemeinschaftshaus, in dem sich neben Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Feiern auch zwei soziale Einrichtungen befinden: ein Tageszentrum der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel sowie eine kleine private Kitagruppe. Nordöstlich des Hauptgebäudes befindet sich ein eingeschossiger Anbau; daran schließt sich ein kleiner Garten an.
  Das Gebäude wurde im schlichten, sachlichen Baustil der 1930er Jahre errichtet. Die Fassade ist durch gleichmäßig verteilte Fensterachsen gegliedert.

Die Flächen im Plangebiet weisen insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich an der Ecke Germanen- / Gotenstraße existiert vor der Schule eine größere begrünte und mit Bäumen bestandene Freifläche; entlang den Straßen ist das Flurstück 424 mit einer Hecke eingefasst. Auf dem Grundstück der Stadtteilbibliothek befinden sich drei größere Einzelbäume.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Abb. 1: **Luftbild, Befliegung 2020, mit Abgrenzung des Plangebietes**, o. M.
(Quelle Luftbild: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld, 2021)

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

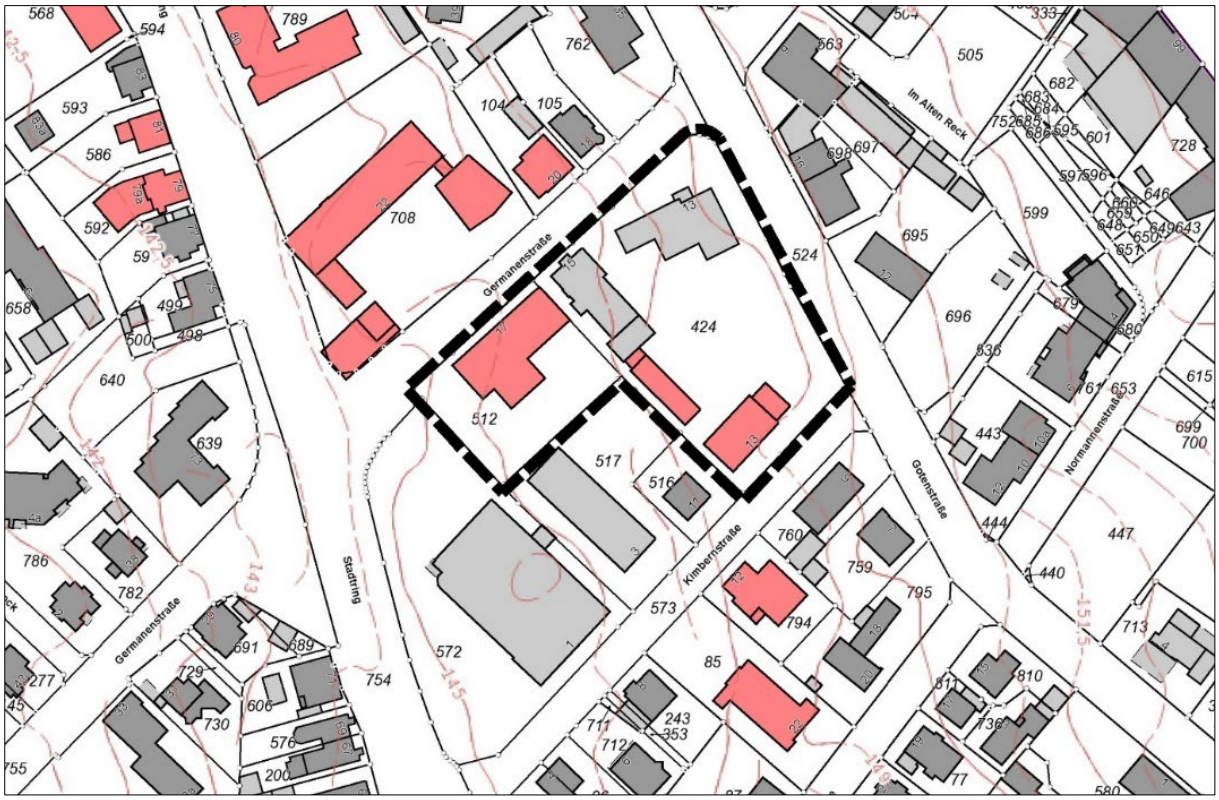


Abb. 2: **ABK-Höhenlinien, mit Abgrenzung des Plangebietes,** o. M.
(Quelle ABK-Höhenlinien: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld, 2021)

Erschließung

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

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

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Direkt vor der Stadtteilbibliothek befindet sich an der Germanenstraße die Bushaltestelle „Brackwede Bezirksamt“. Sie wird von den Buslinien 28 (Ummeln - Jahnplatz), 36 (Senne - Sieker) und 121 (Quelle - Bethel) Mo-Sa tagsüber im 30-Minutentakt und So im Stundentakt angefahren. Die Buslinie 123 (Rundverkehr Brackwede) fährt werktags alle 20 Minuten und sonntags alle 30 Minuten.
In einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m liegt an der Hauptstraße die Stadtbahnhaltestelle „Normannenstraße“. Sie wird von der Stadtbahnlinie 1 (Senne - Schildesche) werktags alle 10 Minuten und sonntags alle 15-Minuten angefahren. Die Stadtbahnlinie 1 wird in den frühen Morgen- sowie Abendstunden durch Einsatzwagen ergänzt. Die Bushaltestelle „Normannenstraße“ wird ebenfalls von den Buslinien 28, 36, 121, 123 angefahren, darüber hinaus von der Linie 128 (Rundverkehr Brackwede, täglich abends von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr im 30-Minutentakt, anschließend im 60-Minutentakt) sowie den überörtlichen Linien 80.2 (Bielefeld - Verl) und 83 (Schloß Holte – Bielefeld - Schloß Holte), die Mo-Fr 3 x täglich fahren. An den Wochenenden wird das ÖPNV-Angebot durch die Nachbuslinie N6 ergänzt.

Umgebung

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

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

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.
Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, 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 (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der Bereich als ASB festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch wirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

Flächennutzungsplan

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

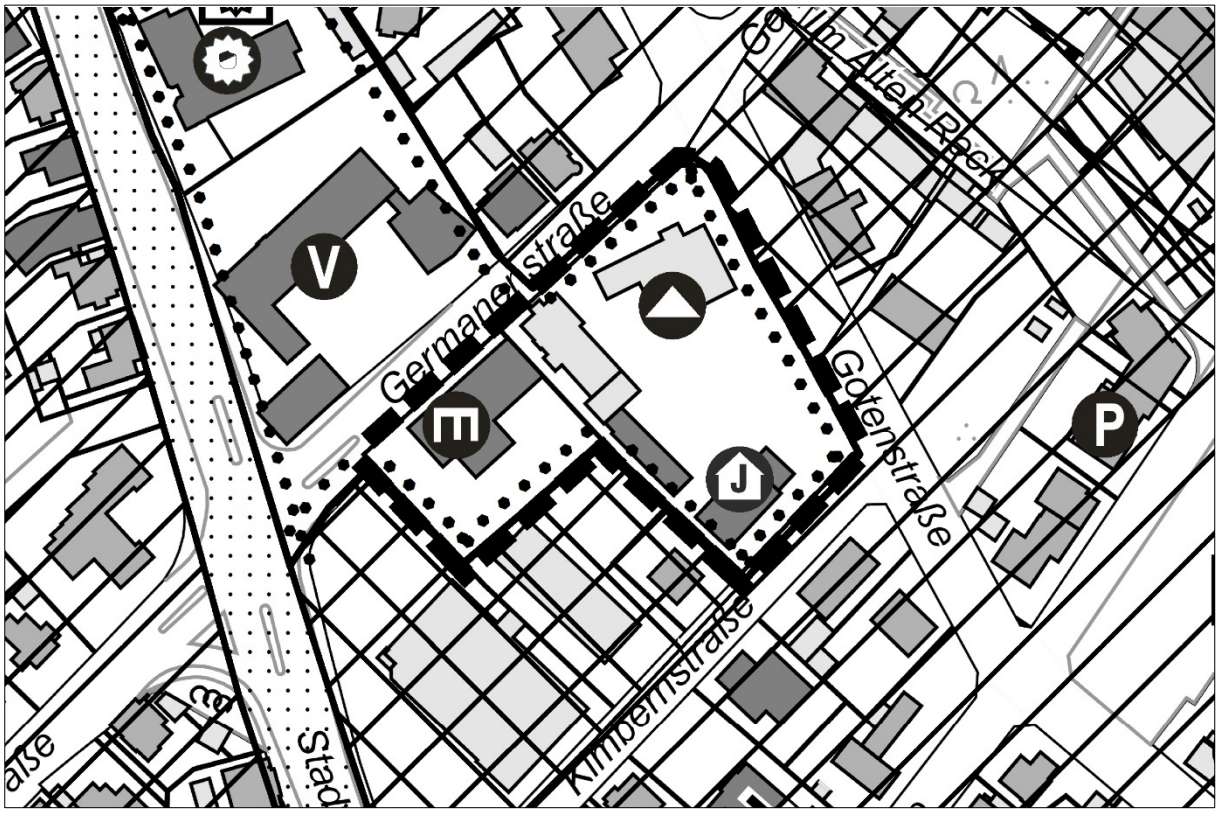


Abb. 3: **Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes,** o. M.
(Quelle Flächennutzungsplan: Stadt Bielefeld)

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ im nördlichen Teil vorgesehene Festsetzung als Urbanes Gebiet lässt sich aus den FNP-Darstellungen „Schule" und „Jugendeinrichtung" 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 nördlichen Teils des Änderungsbereichs als „Gemischte Baufläche“.

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

<u>Bebauungspläne</u>

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

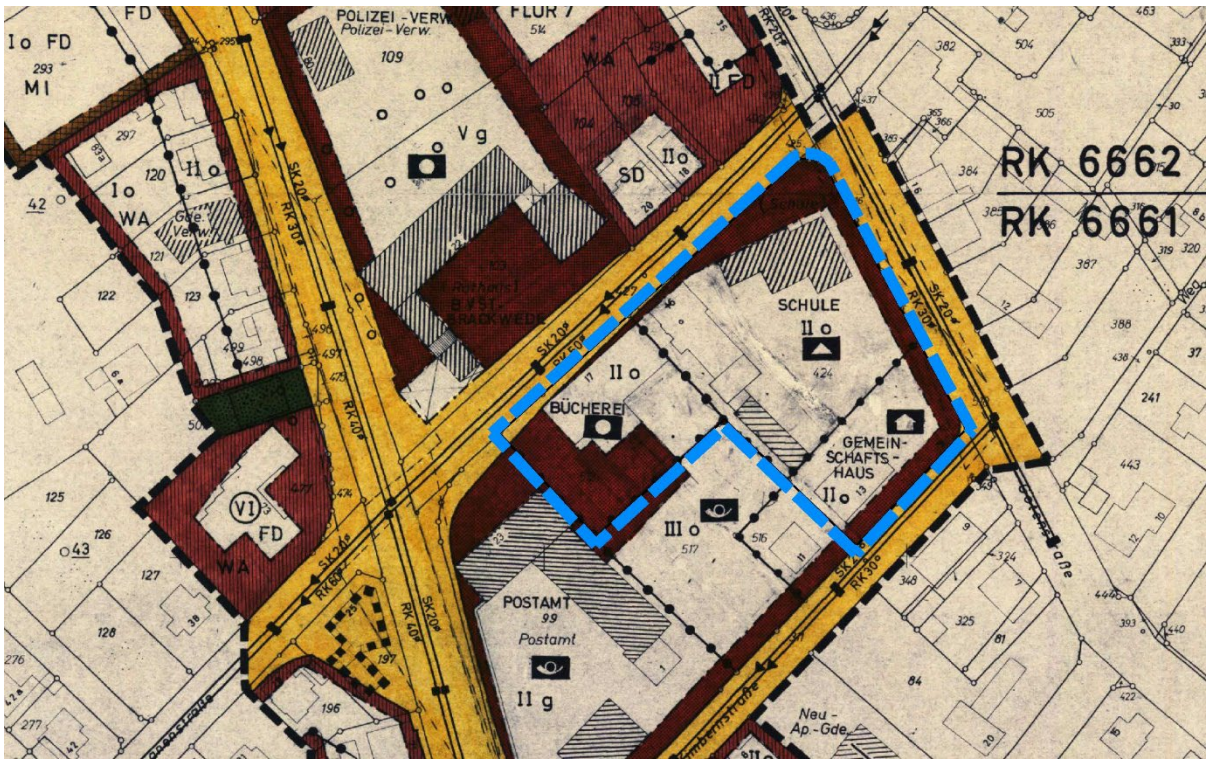


Abb. 4: **Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan I/B 5a mit Abgrenzung des Plangebietes**, o. M.
(Quelle Bebauungsplan: Online Kartendienst der Stadt Bielefeld 2021)

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

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

<u>Landschaftsplan</u>

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Nutzungen auf dem Areal südwestlich der Gotenstraße geschaffen werden.

Bereits vor einigen Jahren erfolgte eine Nutzungsaufgabe der auf dem Flurstück 424 gelegenen griechischen Ergänzungsschule / Lyzeum (Germanenstraße 13) sowie des alten Badehauses (Germanenstraße 15). Dem Antrag der Bürgerinitiative “Historische Mitte Brackwede“ aus dem Jahr 2015, das Areal Germanenstraße / Gotenstraße / Kimbernstraße als Denkmalbereich gem. §§ 5 und 6 DSchG NRW auszuweisen, um einen drohenden Abriss zu verhindern, wurde seitens der Verwaltung nicht entsprochen.

Nach einer durchgeführten Analyse der städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung für die historische Mitte von Brackwede, sollen die Gebäude nun allerdings mit dieser Bebauungsplanänderung über eine integrierte Erhaltungssatzung in ihrer städtebaulichen und architektonischen Gestalt gesichert werden. Lediglich das ehemalige Badehaus kann aufgrund seiner schlechten Bausubstanz und der damit verbundenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit abgebrochen werden. Die anderen Gebäude sollen nach Bedarf saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.
Für das alte Schulgebäude (griechisches Lyzeum) ist insbesondere eine Wohnnutzung vorgesehen. Das Areal des alten Badehauses und die nordöstlich angrenzenden Freiflächen bis zur Gotenstraße sollen einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Geplant sind gewerbliche Nutzungen (Büros, Praxen usw.), soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Wohnen.
Das Gemeinschaftshaus (Kimbernstraße 13) und die Stadtteilbibliothek (Germanenstraße 17) sollen erhalten werden; mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ sollen am Standort des Gemeinschaftshauses aber mehr Nutzungen als nur Gemeinbedarf und am Standort der Stadtteilbibliothek ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.
Darüber hinaus werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes folgende Ziele verfolgt:

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

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, auf dem die geplanten Festsetzungen für den Änderungsbereich basieren, sieht auf dem Areal südlich der Ecke Germanen- / Gotenstraße eine Neubebauung vor, die sich ausgehend von der Germanenstraße L-förmig um das zu erhaltende Schulgebäude bis zur Gotenstraße erstreckt und von dort parallel zur Goten- und Kimbernstraße verläuft. Damit werden zwei zentrale Höfe zwischen der bestehenden und der arrondierenden Bebauung freigehalten.
Die neue Bebauung soll drei Vollgeschosse und in den straßennahen Bereichen ausnahmsweise noch ein Nicht-Vollgeschoss erhalten und sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an der ehemaligen Schule orientieren. Abhängig von den geplanten Nutzungen kann eine Bebauung mit mehreren Einzelgebäuden, aber auch ein zusammenhängender großer Baukörper entstehen. Das Ziel ist, zusammen mit den zu erhaltenden Gebäuden ein neues abgestimmtes attraktives Ensemble im Sinne des Weiterbauens der Stadt zu schaffen. Perspektivisch wird weiterhin eine bauliche Erweiterung verfolgt, die am Südostrand des Plangebietes die Ecke Goten- / Kimbernstraße einfasst.

Die Verkehrserschließung der neuen Bebauung ist von der Germanenstraße aus geplant. Über eine Zufahrt entlang der Südwestgrenze des Flurstücks 424 soll auch die bestehende und geplante Bebauung an der Goten- und Kimbernstraße von der Germanenstraße aus erschlossen werden.
Der ruhende Verkehr für die Neubebauung soll größtenteils ebenerdig unter den geplanten Gebäuden oder unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

Geförderter Wohnungsbau

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

Bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ wird im Neubaubereich südlich der Ecke Germanen- / Gotenstraße mit insgesamt etwa 20 neuen Wohneinheiten (WE) gerechnet. Nach der o. g. politischen Beschlusslage wären somit mind. 5 WE für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird im Zuge der Verkaufsverhandlungen in einem Vertrag zwischen einem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt. Da Wohnungen im Urbanen Gebiet nur mit einer Ausnahme durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW gefördert werden können, sollen im Falle der Nicht-Erteilung einer Ausnahme die Miet- und Belegungsbindungen analog zum öffentlich geförderten Wohnungsbau vertraglich geregelt werden. Hinsichtlich der Förderbedingungen ist eine ausführliche Abstimmung mit dem Bauamt – Wohnungsbauförderung erforderlich.

Baulandstrategie

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

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Die Flächen im Nordosten des Plangebietes werden entsprechend der angestrebten Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen sowie entsprechend der Lage des Gebietes zwischen Kerngebieten und Wohngebieten als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Baugebietsfestsetzung wird für die künftige Entwicklung des nahe am zentralen Versorgungsbereich des Stadtbezirks befindlichen Areals eine flexible Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglicht.

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

Die beiden letztgenannten Nutzungen werden im Änderungsbereich jedoch ausgeschlossen, da:

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

Die bisherige Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) ersetzt. Das Gebäude ist für schulische Zwecke nicht mehr erforderlich und steht schon seit Jahren leer. Vorgesehen ist, das vorhandene Gebäude umzunutzen, insbesondere zu Wohnzwecken.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird auch für die bisherige Fläche der Gemeinbedarfseinrichtung „Gemeinschaftshaus“ getroffen, um für die Zukunft ein gewisses Maß an Flexibilität für Nutzungsänderungen oder -ergänzungen zu gewährleisten. Die Gemeinbedarfseinrichtung ist als Gebäude, das sozialen Zwecken dient, in einem Urbanen Gebiet weiterhin zulässig. Damit wird an dem Bestandsstandort der Gemeinbedarfseinrichtung die Palette der zulässigen Nutzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erweitert. Unter anderem wäre nördlich des Gemeinschaftshauses in einem An- oder Neubau die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig und auch möglich.

Im Kindergartenbezirk Brackwede 1 liegt die Versorgungsquote zzt. bei 96,2%. Hier wird - wie in Bielefeld insgesamt - eine mindestens 100 %-Quote für die über Dreijährigen angestrebt, um die gestiegenen Nachfragen befriedigen zu können. Aufgrund der gestiegenen Kinderzahlen ist, um die Versorgung der Kinder zu gewährleisten und den Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz zu erfüllen, eine weitere Kita in Brackwede Mitte erforderlich. Darüber hinaus wird ein Ersatzgrundstück für ein abgängiges Kita-Gebäude benötigt. Das Plangebiet, insbesondere die neu zu bebauende Fläche im Urbanen Gebiet, kommt als Standort für eine Kita in Frage.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche der Stadtbibliothek soll - entsprechend der bestehenden Nutzung und analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/B 5a – als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und damit auch langfristig gesichert werden. Um für die Zukunft ein gewisses Maß an Flexibilität für Nutzungsänderungen oder -ergänzungen zu gewährleisten, ist anstatt der bisherigen konkreten Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude / Bücherei“ eine allgemeinere, umfassendere Zweckbestimmung vorgesehen; d. h. im vorliegenden Fall die Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltung“.
Innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke an der Germanenstraße kann somit künftig z. B. ein Museum, ein Theater, Veranstaltungsräume oder eine Volkshochschule eingerichtet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/B 5a „Post“ durch eine Kombination aus der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Angelehnt an die Bestandsbebauung und die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche II Vollgeschosse festgesetzt.
Das im Urbanen Gebiet MU befindliche Bestandsgebäude der ehemaligen Schule weist ein Mansard-Walmdach auf, das aufgrund seiner Größe gemäß der BauO NRW als Vollgeschoss gilt. Dementsprechend werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a III Vollgeschosse festgesetzt. Für das zweite Bestandsgebäude im MU, das Gemeinschaftshaus, werden ebenfalls III Vollgeschosse zugelassen, um hier einen Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zu ermöglichen.
Für die Neubebauung im Urbanen Gebiet MU werden ebenfalls III Vollgeschosse zugelassen. Als Ausnahme wird innerhalb der ersten 20,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Germanen- und der Gotenstraße zusätzlich ein Nicht-Vollgeschoss ermöglicht, sofern dieses allseitig um mindestens 1,5 m von den Außenkanten des dritten Vollgeschosses zurückspringt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximale Anzahl der Vollgeschosse hinaus durch die Festsetzung der maximal zulässigen First-, Trauf- und Gebäudehöhen geregelt.
Für die Neubebauung im MU wird die Gebäudehöhe auf 159,5 m üNHN begrenzt und für das Nicht-Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von maximal 163,0 m üNHN zugelassen; das entspricht einer Höhe von etwa 12,5 m bzw. 16,0 m über der Germanenstraße. Trotz des Nicht-Vollgeschosses bleibt die Gebäudehöhe der Neubebauung unter der Firsthöhe des benachbarten Schulgebäudes (167,0 m über NHN / ca. 18,2 m bezogen auf die Oberkante der Germanenstraße). Die Höhe der Neubebauung im MU wird damit die Firsthöhen des bestehenden Bibliotheksgebäudes in der Fläche für Gemeinbedarf sowie des Gemeinschaftshauses im MU überschreiten. Durch das Nicht-Vollgeschoss wird aber ein Übergang auch zur niedrigeren Nachbarbebauung geschaffen.
Im Urbanen Gebiet MU kann bei Gebäuden mit Flachdach für technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten, eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,5 m als Ausnahme zugelassen werden.

Für die bisherigen Gemeinbedarfsflächen wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Grundflächenzahl (GRZ - Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) und Geschossflächenzahl (GFZ - Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/B 5a „Post“ war darauf verzichtet worden, da es bei Gemeinbedarfsflächen keiner Festsetzung des Nutzungsmaßes bedarf.

In dem Urbanen Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die GFZ variiert je nach Geschossigkeit: Im MU wird für die geplante Bebauung mit 3 Vollgeschossen eine GFZ von 1,6 und für die Gemeinbedarfsfläche mit 2 Vollgeschossen eine GFZ von 1,2 festgesetzt.
Mit dieser GRZ und GFZ werden die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen in Urbanen Gebieten - GRZ 0,8, GFZ 3,0 - nicht überschritten, aber ein Nutzungsmaß festgesetzt, das einerseits eine der innerstädtischen Lage entsprechende Nachverdichtung ermöglicht, andererseits aber auch die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt berücksichtigt.

<u>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</u>

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festsetzt. Im Urbanen Gebiet MU wird damit gewährleistet, dass auch bei einer Teilung des großen Flurstücks 424 an die seitlichen Nachbargrenzen angebaut wird und die Blockränder so geschlossen und die zurückliegenden Flächen von den Straßen abgeschirmt werden. Innerhalb der Flächen, die nicht an eine seitlichen Nachbargrenze angrenzen, kann trotzdem eine Bebauung mit mehreren Einzelgebäuden, aber auch ein zusammenhängender großer Baukörper entstehen.

Zur Ermöglichung einer weitgehenden Schließung der Blockränder wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen der Bauordnung NRW

2018 zugelassen. Es wird festgesetzt, dass in einem 20 m breiten Streifen entlang der Straßen - gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie - eine Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m, zulässig ist. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie der Brandschutz müssen bei der Abstandsfläche jedoch gewährleistet werden.

Eine Bebauung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die durch die Baulinien und Baugrenzen definiert werden.
Baulinien werden entlang der Germanen- und der Gotenstraße festgesetzt, um vorhandene Baufluchten bei der Neubebauung weiterzuführen, und an der Gotenstraße die Stellung der Neubebauung genau zu fixieren.
Im Urbanen Gebiet werden die Baugrenzen um die ehemalige Schule eng am Bestand orientiert, um das erhaltenswerte Gebäude zu sichern. Zur Ermöglichung von Umnutzungen, wird für Anbauten, wie z. B. Balkone, Erker, Fahrstühle usw., jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen zugelassen.
Für die Neubebauung im MU wird ein Baufenster mit einer Breite von ca. 13,8 m bis 16,5 m ausgewiesen. Diese Breite eröffnet einen gewissen Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude und auch eine Gliederung durch Vor- und Rücksprünge. Die Baugrenzen sichern einen ausreichenden Abstand zum erhaltenswerten Schulgebäude, sodass die Wirkung des prägenden Gebäudes erhalten bleibt. Durch den Zuschnitt der überbaubaren Flächen werden zwei Innenhöfe freigehalten, um den sich die bestehende und die arrondierende Bebauung gruppiert. Das Bestandsgebäude des Gemeinschaftshauses ist in die überbaubaren Flächen für die Neubebauung einbezogen, sodass dort auch ein Anbau ermöglicht wird.
Auf der Gemeinbedarfsfläche wird durch ein größeres Baufenster eine bauliche Erweiterung ermöglicht. Aufgrund zu sichernder Leitungstrassen und zu erhaltener Bäume ist eine Erweiterung hier aber beschränkt auf eine kleine Fläche an der südlichen Ecke des Bestandsgebäudes.

Stellung der baulichen Anlagen

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

5.3 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die beiden Flurstücke 424 und 512 ragen in die Germanenstraße hinein. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsfläche, insbesondere aber zur Ermöglichung eines breiteren Gehweges wird vor der Bibliothek und dem nördlich geplanten Neubau ein ca. 3,0 m breiter Streifen und vor der ehemaligen Schule ein ca. 0,5 m breiten Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Teil der genannten Flächen ist bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Durch die Verbreiterung wird die beengte Fußwegesituation vor der Bushaltestelle und die schmale Wegeführung vor der Schule verbessert.
Die Erschließung der neuen Bebauung im Plangebiet ist ausschließlich von der Germanenstraße geplant. Wie bisher soll auch die Bestandsbebauung an der Kimbernstraße mit Kfz nur von der Germanenstraße aus erschlossen werden. Zu diesem Zweck wird entlang der Südwestgrenze des Urbanen Gebietes ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Kimbernstraße 13 festgesetzt.

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsflusses in der Germanenstraße werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt, sodass ein ausreichender Abstand zwischen den Grundstückszufahrten sowie zu den Kreuzungen Germanen- / Gotenstraße und Germanenstraße / Stadtring eingehalten wird.
Die Sichtdreiecke liegen aufgrund des breiten Straßenraums der Germanenstraße fast vollständig innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Ruhender Verkehr

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

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

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

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

Fußgänger und Radfahrer

Im Geltungsbereich existieren keine separat von den Straßen geführten öffentlichen Fuß- und Radwege.
Eine öffentliche Durchwegung wird in Anbetracht der geringen Plangebietsgröße auch nicht erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die direkt am Plangebiet befindliche Bushaltestelle „Brackwede Bezirksamt“ (5 Buslinien) und über die nahegelegene Stadtbahn- und Bushaltestelle „Normannenstraße“ (1 Stadtbahn- und 7 Buslinien im Tagesverkehr sowie 1 Nachtbuslinie) gewährleistet (s. Kapitel 2 unter „Erschließung“).

5.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen vom Verkehr auf den umgebenden Straßen - dem Stadtring, der Germanen-, Goten- und Kimbernstraße - ein. Bis auf den Stadtring handelt es sich um weniger stark befahrene Sammel- und Wohnstraßen, die allesamt als Tempo-30-Zonen ausgewiesen sind.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung[1] wurden die Auswirkungen des Kfz-Verkehrs auf den vorgenannten Straßen sowie der Umfang eventuell erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung erbrachte das folgende Ergebnis: Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts), die hilfsweise herangezogen worden sind, da für Urbane Gebiete in der DIN 18005 noch keine Orientierungswerte vorhanden sind, werden bei freier Schallausbreitung während der Tages- und Nachtzeit in

[1] Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG - Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ der Stadt Bielefeld – einwirkender Verkehrslärm. DEKRA Automobil GmbH. Bielefeld. 26.07.2021.

weiten Teilen des Plangebietes unterschritten. Auf einer Teilfläche im Südwesten werden die Orientierungswerte überschritten.
Zur Bildung der maßgeblichen Außenlärmpegel werden zu den ermittelten Beurteilungspegeln tags 3 dB(A) dazu addiert. Insgesamt resultiert die Notwendigkeit von Maßnahmen zum Lärmschutz.

Im Lärmgutachten wurden tags maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (66-70 dB) an den Baufensterseiten entlang des südlichen Abschnitts der Germanenstraße sowie im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ermittelt, nachts nur an der Südwestecke. An den anderen Seiten der Baufenster wurden Außenlärmpegel entsprechend dem Lärmpegelbereich III (61-65 dB) errechnet.

Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärm wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume lärmabgewandt von der Germanen-, Gotenstraße und dem Stadtring anzuordnen oder – falls dies nicht möglich ist - durch besondere Fensterkonstruktionen zu schützen sind. Zu den Straßen ausgerichtete Außenwohnbereiche sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Loggien, Wintergärten) zu schützen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass die Fassaden einschließlich der Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von Büros, Ruheräumen in Arztpraxen u. ä. das in Kapitel 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) für die Lärmpegelbereiche angegebene gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß (R´w.ges) einhalten.

Im Bauantragsverfahren müssen die Anforderungen auf Grundlage einer konkreten Planung der Grundrisse und der Außenbauteile konkretisiert werden.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Durch die neue Bebauung im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ können im Neubaubereich südlich der Ecke Germanen- / Gotenstraße voraussichtlich ca. 20 neue Wohneinheiten entstehen, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur hervorrufen, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen.

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

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet übernimmt zzt. keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport. Nordöstlich des Plangebietes, ca. 70 m Luftlinie entfernt, befindet sich der Spielplatz „Im Alten Reck“.

Der aus einer Wohnbebauung resultierende Spielflächenbedarf liegt ca. zwischen 160 m² und 320 m². Zur Kompensation soll der Spielplatz „Im Alten Reck“ erweitert bzw. aufgewertet werden.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

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

Im straßennahen Bereich der Germanenstraße befinden sich auf dem Flurstück 512 TK- und Elt-Versorgungstrassen, bei denen es sich nicht um Hausanschlussleitungen handelt. Die Versorgungstrasse wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Bielefeld gesichert.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH, wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung auf Grundlage der KWK-Nahwärme sicherzustellen.

Im Plangebiet besteht zur Wärmeversorgung laut dem geologischem Dienst NRW auch ein Potenzial (3a) zur Nutzung von Geothermie, allerdings erst bei tieferen Bohrungen ab 60-80 m.

Entwässerung

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

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schmutzwasser Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere Lutter". Das Schmutzwasser wird über die in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Lutter in Niehorst zugeleitet.

Im Vergleich zu der bisherigen Nutzung ist künftig keine wesentliche Erhöhung des Schmutzwasseranfalls zu erwarten.
Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 Niederschlagsentwässerung wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) im Plangebiet in folgender Weise erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle in den Grippenbach eingeleitet. Für die Einleitungsstelle E 10/83 besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld.
Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

In dem Urbanen Gebiet sind gewerbliche Nutzungen möglich. Da aufgrund der Flächennutzung laut dem Umweltbetrieb, Abt. Stadtentwässerung, nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers, in das eingeleitet wird, zu rechnen ist, kann von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers abgesehen werden. Auch im bestehenden Gebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher Kfz- und Lkw-Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.
Zudem ist im Abwasserbeseitigungskonzept 2016 der Stadt Bielefeld, Berichtsjahr 2020, der Bau eines öffentlichen Regenklärbeckens vor Einleitung in den Grippenbach geplant.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Hinweis zur Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungen / Schwellen vor Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern, Souterrainwohnungen und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser, unter Beachtung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse,
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung der (privaten) Straßen, Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen.

5.8 Denkmalschutz

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

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

5.9 Erhaltungssatzung

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude-Ensemble, das zur historischen Mitte Brackwedes gehört und das Ortsbild in diesem Bereich als architektonisches Beispiel der Reformarchitektur und der sich daran anschließenden neuen Sachlichkeit entscheidend prägt: Die Gebäude Germanenstraße 13 (ehemalige griechische Ergänzungsschule / Lyzeum) und Germanenstraße 17 (Stadtteilbibliothek Brackwede) wurden in den Jahren 1911/12 errichtet. Das ehemalige Jugendheim an der Kimbernstraße 13 entstand erst ca. 25 Jahre später. Die Nordfas-

sade des Gebäudes Germanenstraße 13 ist mit einem für die 50er Jahre typischen Fassadengemälde versehen, das von Heinrich Wenner stammt. (s. Kapitel 2 unter „Städtebauliche Situation).

Die Gebäude sind im Vorfeld der städtischen Planungsüberlegungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ durch die Stadt Bielefeld im Benehmen mit dem westfälischen Amt für Denkmalpflege in Münster (LWL) untersucht und aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild sowie der Geschichte des Ortsteils als erhaltenswert eingestuft worden. Eine Denkmaleigenschaft konnte den Gebäuden innerhalb des Plangebiets allerdings nicht zuerkannt werden.

Um die städtebauliche Eigenart des Plangebiets zu erhalten, wird das Plangebiet als städtebauliches Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB (Erhaltungssatzung) mit der expliziten Benennung von drei erhaltenswerten Gebäuden (E1, E2 und E3) festgesetzt. In Anwendung der Erhaltungssatzung besteht die Möglichkeit die Ortsbildprägung in diesem Bereich weiterhin zu gewährleisten.
Das ehemalige Badehaus wurde zwar ebenfalls als erhaltenswert eingestuft. Da dieses Gebäude jedoch eine sehr schlechte Bausubstanz aufweist und die Erhaltung damit wirtschaftlich unzumutbar ist, bestehen gegen den Abbruch des ehemaligen Badehauses keine Bedenken, sodass dieses nicht als erhaltenswert festgesetzt wird.

Um die besondere Bedeutung des Gebäudes Germanenstraße 13 (ehemalige griechische Ergänzungsschule / Lyzeum) hervorzuheben, wurde der Gebäudebestand eng mit einer Baugrenze „umfahren“. Die Festsetzung von Baulinien anstelle von Baugrenzen war dabei nicht erforderlich, da die Enge des Rahmens ein Zurücktreten der Bebauung hinter die Baugrenzen – insbesondere auf der rückwärtigen Gebäudeseite – kaum zulässt.

In Anwendung der Erhaltungssatzung können der Abriss sowie die unverträgliche bauliche Änderung ortsbildprägender Gebäude ebenso verhindert werden, wie die Errichtung von baulichen Anlagen (auch von Nebenanlagen), die mit der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets nicht vereinbar sind.

Erhaltungsrechtlich relevante bauliche Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild eines Bestandsgebäudes verändern, wie der Rückbau, die Änderung sowie ein An- und Neubau von baulichen Anlagen, bedürfen der Genehmigung der Gemeinde. Darunter fallen auch Maßnahmen, die nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig / verfahrensfrei sind. Änderungen im Inneren von Gebäuden, die sich nicht auf das äußere Erscheinungsbild auswirken, bedürfen hingegen keiner Genehmigung im Sinne des § 172 BauGB.

5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

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

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

Die Höhe der Gebäude wird begrenzt, um Anbauten an die Bestandsbebauung anzupassen und im Urbanen Gebiet eine Neubebauung zu erzielen, die einen Übergang zu den benachbarten unterschiedlich hohen Bestandsgebäuden schafft.
Für die Fassadengestaltung werden in Anpassung an die Umgebung nur Putz mit weißer und hellgelber Farbgebung sowie Sichtmauerwerk / Verblendung in roter Farbgebung zugelassen.
Des Weiteren werden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und -neigungen getroffen. Die Festsetzungen für die Bestandsbauten orientieren sich am Bestand (Mansard- und Walmdach); für die Neubebauung sind Flachdächer vorgesehen.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist durch eine sehr heterogene Dachflächengestaltung geprägt; es finden sich Flach-, Sattel- und Walmdächer und im Plangebiet selbst auch ein steiles Mansarddach. Für die neue Bebauung im Urbanen Gebiet werden aber Flachdächer vorgesehen; sie ermöglichen im dicht bebauten innerstädtischen Bereich eine Dachbegrünung und begünstigen die Errichtung individuell auszurichtender Solarmodule.
Das Bestandsgebäude Kimbernstraße 13 ist in das Baufeld miteinbezogen, für das Flachdächer vorgesehen sind. Für dieses Gebäude werden als Ausnahme andere Dachformen zugelassen, wenn dies der Anpassung an die Bestandsbebauung dient.
Durch die Festsetzung von Einfriedungen in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen wird ein wichtiges Gestaltungselement an den straßenseitigen Grenzen des ehemaligen Schulgrundstücks / Lyzeum bewahrt, und durch die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten auch die der Schule vorgelagerte begrünte Freifläche erhalten.
Regelungen zur Erhaltung sowie zur Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken gewährleisten eine Durchgrünung des Plangebietes.

Durch Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild der erhaltenswerten Bebauung im Gebiet sowie Störungen des Wohnumfeldes und des Verkehrs auf der Germanen- und der Gotenstraße ausgeschlossen werden.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

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

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ ist darzulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 BNatSchG durch die Änderung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wurde eine Artenschutzprüfung[2] durchgeführt.

Die Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet anhand der einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ergab Hinweise auf ein Vorkommen folgender planungsrelevanter Arten: 10 Fledermaus- und 24 Vogelarten, eine Amphibien- und eine Reptilienart.
Am 28.10.2020 erfolgte eine Ortsbegehung zur Aufnahme und Untersuchung der vorhandenen Lebensraumstrukturen auf deren Eignung als Lebensstätte von Tierarten. Die Begehung

---

[2] 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ der Stadt Bielefeld – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung. Bielefeld. 27.07.2021.

umfasste auch eine Sichtkontrolle der abzubrechenden / umzubauenden Gebäude und zu rodenden Gehölze.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden die 4 Fledermausarten (Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) sowie häufige und weit verbreitete Vogelarten als mögliche Konfliktarten ermittelt.

Laut Artenschutzprüfung kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aber ausgeschlossen werden, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf die nachstehenden Arten durchgeführt werden:

- Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus
  Abbruch- und Umbaumaßnahmen in der Germanenstraße 13 und 15 sind nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums sind im Falle nicht vermeidbarer Abbruch- und Umbaumaßnahmen unmittelbar davor alle Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse detailliert zu untersuchen. Wird ein Besatz festgestellt, muss die Struktur nach dem Ausflug der Tiere verschlossen und Ersatzquartiere müssen geschaffen werden.

- Häufige und verbreitete Vogelarten
  Eine Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist im Falle einer nicht vermeidbaren Entfernung von Gehölzen durch eine fachgutachterliche Kontrolle sicherzustellen, dass keine Vogelbruten stattfinden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Fazit, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzung sowie unter „Sonstige Hinweise“ aufgenommen worden.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren.

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

Gewässer und Hochwasserschutz

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

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Kampfmittel

Im Nordosten und Südwesten des Plangebietes konnte auf zwei Flächen bisher ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln noch nicht ausgeräumt werden. Hier ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten ein Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben unter Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen erforderlich. Die Bereiche, in denen eine Sondierung erforderlich ist, sind im Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ dargestellt. Geplante Tiefbaubauarbeiten sind daher frühzeitig zur Untersuchung anzuzeigen.

Im übrigen Bereich des Plangebietes wird – ebenso wie im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld – von der Bezirksregierung Arnsberg eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass wenn bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Stadtklima

Im Klimaanpassungskonzept für die Stadt Bielefeld ist der Änderungsbereich in der Planungshinweiskarte Stadtklima (2019) als Fläche mit Sanierungsbedarf 3. Priorität klassifiziert, d. h als Fläche, die bereits heute eine ungünstige bis sehr ungünstige thermische Situation aufweist. Dies ist einerseits mit dem hohen Versiegelungsgrad (> 80 %) zu begründen, andererseits damit, dass die Fläche aufgrund der Lage inmitten der Bestandsbebauung mit weniger als 25 % von nächtlicher Kaltluft durchflossen wird.

Die thermische Situation im Änderungsbereich wird sich durch die Planung nicht gravierend verschlechtern. Der Versiegelungsgrad im Gebiet wird nicht wesentlich erhöht, das Bauvolumen aber zunehmen, sodass die Wärmebelastung nachts ansteigen kann.

Für diese Flächen werden im Klimaanpassungskonzept eine breite Palette von Sanierungsmaßnahmen empfohlen. Durch folgende Festsetzungen wird den empfohlenen Maßnahmen Rechnung getragen:

- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücksflächen und Erhaltung zweier großer Bäume,
- wasserdurchlässige Teilversiegelung von Stellplatzflächen,
- Herstellung von Vegetationsflächen,
- extensive Dachbegrünung,
- teilweise Fassadengestaltung in hellen Farbtönen.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Kaltluftprozessgeschehen sind nicht zu erwarten, da der Änderungsbereich laut der Planungshinweiskarte Stadtklima nicht innerhalb von Gebieten oder Luftleitbahnen liegt, die für das Kaltluftprozessgeschehen relevant sind.
Es wird ein gewisser Grünanteil und damit Vegetationsflächen gesichert, die mikroklimatische Effekte (Luftbefeuchtung, Kaltluftbildung) sowie eine Staubbindung gewährleisten.

Luftreinhaltung

Aufgrund der Neuplanung werden Mehrverkehre im Quartier entstehen, da die Gebäude jahrelang leer standen. Durch die geplanten Baukörper wird sich die Belüftungssituation geringfügig verschlechtern.
Mit einer wesentlichen Verschlechterung der Luftschadstoffsituation ist aufgrund der moderaten Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen, einschließlich des Stadtrings in diesem Abschnitt, sowie der ausreichenden Belüftung des Gebiets jedoch auch künftig nicht zu rechnen.

Problematische Luftschadstoffbelastungen durch Staub(PM10)-Emissionen und Sickstoffdioxid (NO_2) sind in diesem Geltungsbereich zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Die Grenzwerte nach der 39. BImSchV werden auch künftig eingehalten.

Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden.

Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategischen Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO_2-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 75 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis bis einschließlich Südwesten / Südosten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 75 %).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

- Durch die geplante Ausrichtung der Baufelder wird für einen Teil der geplanten Bebauung eine für eine solarenergetische Nutzung günstige Gebäudeausrichtung gesichert. Die Bestandsbauten, die planungsrechtlich gesichert werden, weisen eine günstige Gebäudeausrichtung auf.

- Es wird ein ausreichender Abstand der Gebäude untereinander und eine Höhenstaffelung der Bebauung gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.
- Durch die Festsetzung von Flachdächern für die Neubebauung im Urbanen Gebiet werden hier die Voraussetzungen für die Errichtung individuell auszurichtender Solarmodule geschaffen. Des Weiteren bieten Flachdächer die Möglichkeit für eine Dachbegrünung. Durch die geringere Oberflächentemperatur von begrünten Dächern kann der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen noch erhöht werden.

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet	ca. 6.880 m²
davon:	
Urbanes Gebiet	ca. 4.920 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1.730 m²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 230 m²

Vorhandene Wohneinheiten:	keine
Geplante Wohneinheiten:	ca. 20

7.3 Finanzielle Auswirkungen

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

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

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

Zur Kompensation des aus einer Wohnbebauung resultierenden Spielflächenbedarfs soll der Spielplatz „Im Alten Reck“ erweitert bzw. aufgewertet werden. Dafür fallen folgende Kosten an:

- Erweiterung bzw. Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes ca. 14.600 € - 29.200 €
- Unterhaltung des aufgewerteten Spielplatzes ca. 1.020 € - 2.040 €/Jahr
- Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB ca. 180 € - 360 €/Jahr.

Des Weiteren entstehen der Stadt Bielefeld Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie und erforderlicher Fachgutachten. Diese betragen 2.296,22 € für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und von 3.502,70 € für die Schalltechnische Untersuchung.

Für die Schulbeförderung entstehen 550,00 € pro Kind pro Jahr.

Durch die Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ entstehen entsprechend des städtebaulichen Vertrages Kosten in Höhe von 17.250,49 €.

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

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

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

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Verfahrensart

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

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

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

Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	09.06.2020
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB	29.06.2020 – 31.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	19.06.2020 – 03.08.2020
Entwurfsbeschluss	30.11.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	18.02.2022 – 25.03.2022
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	16.02.2022 – 30.03.2022

8. Vorliegende Gutachten

- Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG - Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ der Stadt Bielefeld – einwirkender Verkehrslärm. DEKRA Automobil GmbH. Bielefeld. 26.07.2021.
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ der Stadt Bielefeld – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung. Bielefeld. 27.07. 2021.

Bielefeld, im Juli 2022
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.41

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de