

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	24.11.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße/ Feldstraße“ für das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Feldstraße, nördlich der Flurstücke 1219, 1542 und 1570 sowie östlich der Flurstücke 14, 1118, 1156 und 1335 sowie die 264. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bildungscampus Herforder Straße/ Feldstraße“

- Stadtbezirk Mitte -

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Auswirkungen auf den Ergebnisplan und den Finanzplan werden im weiteren Verfahren noch ermittelt.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/27.02 für das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Feldstraße, nördlich der Flurstücke 1219, 1542 und 1570 sowie östlich der Flurstücke 14, 1118, 1156 und 1335 ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 264. Änderung „Bildungscampus Herforder Straße/ Feldstraße“ gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern.
3. Der Aufstellungsbeschluss- und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer Initiative der Stadt Bielefeld zur Errichtung eines Bildungscampus. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung der Bebauungsplanneuaufstellung und erforderlicher Fachgutachten.

Die finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Bielefeld werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“ entsteht keine Wohnbebauung, sondern es wird ausschließlich die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Bildungscampus geschaffen. Demzufolge ist der politische Beschluss zum öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nicht anzuwenden.

Baulandstrategie:

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) fallen Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von neuem Baurecht für Wohn- und Gewerbenutzung unter die Regelungen der Baulandstrategie. Im Bebauungsplan Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“ soll die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ getroffen werden, sodass die Planung damit nicht der Baulandstrategie unterliegt.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet in der Einstufung Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf vorwiegend die 3. Priorität aus. Kleinere Teilbereiche sind als 1. und 4. Priorität gekennzeichnet. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1. und 2.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“ und der 264. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Standort an der Herforder Straße Ecke Feldstraße planungsrechtlich als Schulstandort entwickelt werden.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Flächen des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die im Bebauungsplan Nr. III/3/27.02 vorgesehene Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ lässt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht

entwickeln. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Flächennutzungsplan soll eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ ausweisen.

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im Abgrenzungsplan ersichtlich. Das Plangebiet liegt am östlichen Innenstadtrand.

Zu 3.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“ neu aufzustellen und die 264. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen sowie den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanneuaufstellung sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass und Ziele der Planung

Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung wird in Bielefeld für die Zukunft ein Defizit an Schulplätzen in den Sekundarstufen 1 und 2 prognostiziert. Dementsprechend wurden in den entsprechenden politischen Gremien verschiedene Erweiterungen der Raum- bzw. Gebäudekapazitäten beschlossen.

Am 01.06.2021 wurde im Schul- und Sportausschuss der Ganzheitliche Schulentwicklungsplan für die städtischen allgemeinbildenden Schulen für den Zeitraum 2020 - 2030 beschlossen.

Dieser beschreibt neben qualitativen Anforderungen an die Schullandschaft insbesondere auch eine Entwicklung der Schülerzahlen. Mit dem Anstieg der Schülerzahlen bis 2029/2030 steigen auch die Bedarfe an Klassenräumen an den städtischen weiterführenden Schulen.

Ein besonderer Bedarf besteht vor allem an den Bielefelder Gymnasien zum einen durch den Anstieg der Schülerzahlen sowie zum anderen durch die Rückkehr zum G9-Bildungsgang. Die Kapazitätsengpässe ergeben sich vor allem am Gymnasium Am Waldhof, am Ceciliengymnasium, am Helmholtzgymnasium und am Ratsgymnasium und somit im Bereich Bielefeld Mitte.

Da eine Erweiterung der Raumkapazitäten im Bestand an diesen Standorten nur bedingt möglich ist, wird im Schulentwicklungsplan die Neugründung eines bzw. zweier neuer drei- bis vierzügiger Gymnasien empfohlen. Zusammengefasst wurde an den Gymnasien der Bedarf von insgesamt zehn zusätzlichen Zügen ermittelt.

Bei den Bielefelder Realschulen ist die Auslastung rechnerisch ausgeglichen, jedoch ergeben sich im Stadtgebiet unterschiedliche Kapazitätsausschöpfungen. Engpässe bestehen auch hier in Bielefeld-Mitte. Bei einer Auslastung von 27 Schüler*innen pro Klasse kommt es zum Schuljahr 2029/2030 trotz Ausgleich zwischen den Realschulen in Bielefeld-Mitte zu fünf fehlenden Klassenräumen. Dieses entspricht einem Bedarf von einem zusätzlichen Zug.

An den Gesamtschulen entsteht, insbesondere in der Sekundarstufe I, ein Bedarf von ein bis zwei Zügen. Auch an den Sekundarschulen ist zum Ende des Prognosezeitraums der Bedarf von einem zusätzlichen Zug vorhanden.

Der Schulentwicklungsplan empfiehlt zur Weiterentwicklung schulischer Inklusion in Bielefeld darüber hinaus ein Förderzentrum zu errichten.

Am 24.06.2021 wurde im Schul- und Sportausschuss beschlossen, dass ein Förderzentrum als Teil eines Bildungscampus mit einem neu zu gründenden inklusiven Gymnasium sowie einer Sekundar- oder Gesamtschule entstehen soll. (Drucksachen-Nr.: 1778/2020-2025)

Inzwischen besteht die Aussicht dieses Vorhaben an der Herforder Straße/ Ecke Feldstraße im Bereich eines heute in Teilen noch gewerblich genutzten Standortes umsetzen zu können, weshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden sollen. Der ausgewählte Standort besitzt ein über der Mindestgröße von 2 ha liegendes Flächenpotenzial und befindet sich im Nahbereich der Herforder Straße und verfügt damit über eine ausgezeichnete ÖPNV-Anbindung an das Stadtbahnnetz.

Im Zusammenhang mit dem vom Rat beschlossenen Radwegekonzept der Stadt Bielefeld ist ein Neu- bzw. Ausbau der Radwege im Entwicklungskorridor Herforder Straße vorgesehen. Mit Blick auf die Belange der Nahmobilität stellt dieses für den geplanten Standort des Bildungscampus einen weiteren Gunstfaktor dar.

Für eine Realisierung des Bildungscampus am in Aussicht genommenen Standort sprechen ferner die in jüngerer Zeit eingetretenen strukturellen Veränderungen im Nutzungsgefüge des Stadtraumes.

Die nach Errichtung des Güterbahnhofs Ost zunächst erfolgte industriell-gewerbliche Entwicklung im Nahbereich der Innenstadt bzw. im Raum zwischen Herforder und Eckendorfer Straße unterliegt seit ca. 25 Jahren einem deutlichen Wandel hin zu einem Stadtraum mit zunehmend tertiären Nutzungen sowie einer Durchmischung mit Wohnnutzungen.

Nach aktuellen Erhebungen umfassen das produzierende Gewerbe nur noch 8 % sowie Großhandelsbetriebe nur noch 4 % aller ansässigen Betriebe.

Der Stadtraum weist inzwischen eine hohe Nutzungsmischung und Heterogenität auf.

Für den erweiterten östlichen Innenstadtbereich bzw. den Raum zwischen Herforder und Eckendorfer Straße bestehen perspektivische Entwicklungsoptionen:

- in der Herausbildung von Quartieren entsprechend ihrer bereits bestehenden bzw. in Aussicht genommenen Nutzungsschwerpunkte
- in der Erhöhung der Anteile an höherwertigen, insbesondere tertiären gewerblichen Nutzungen
- in der Integration von Wohnnutzungen und in der Entwicklung gemischter Quartiere; so bestehen im Bereich der Herforder Straße verstärkt Anfragen zur Umwandlung gewerblich genutzter Grundstücke zugunsten einer Wohnnutzung.

Die Realisierung des Bildungscampus an der Herforder Straße widerspricht diesen Entwicklungstendenzen nicht. Sie unterstützt diese Entwicklung vielmehr, ohne dass es nach aktuellem Kenntnisstand zu Einschränkungen der im Nahbereich ansässigen emittierenden Industrie- und Gewerbebetriebe kommen wird.

Im Weiteren wird der Schulträger gemeinsam mit der Schulaufsicht, der Bezirksregierung, den Förderschulen, den inklusiven Regelschulen, der Regionalen Schulberatungsstelle, dem Jugendamt/Sozialamt, der Inklusionsplanung sowie dem Behindertenbeirat in Zusammenarbeit mit Inklusionsexperten und evtl. weiteren Beteiligten eine Konzeption für ein Bielefelder Förderzentrum erarbeiten. In diesem Zusammenhang werden neue Perspektiven für die sonderpädagogische Förderung in Bielefeld entworfen. Das Konzept soll sich an den speziellen Bedarfen in Bielefeld orientieren.

Dabei sind die Kapazitäten bedarfsgerecht auszubauen und gleichzeitig die Inklusion zu stärken.

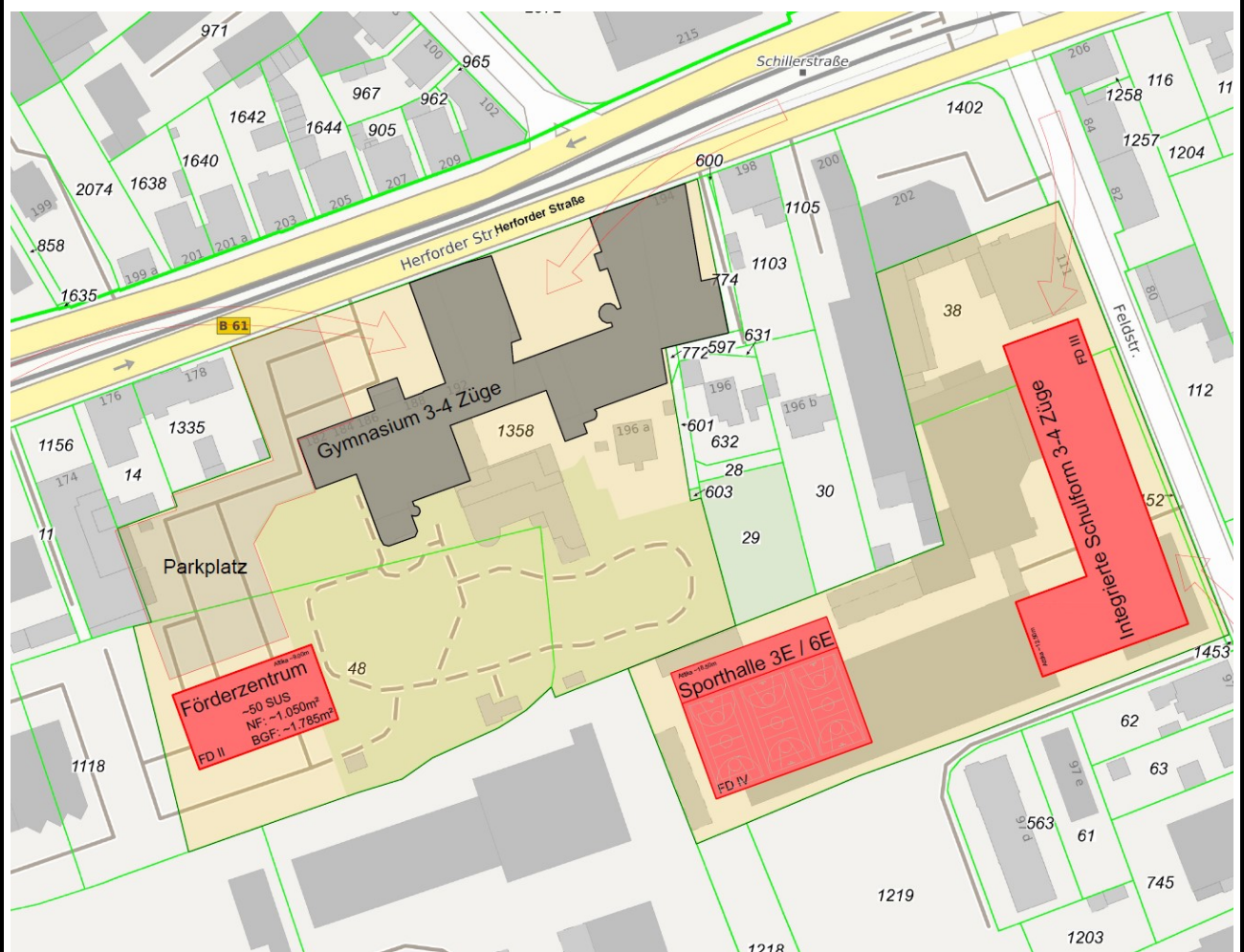
Der Bildungscampus soll ein Gymnasium mit 3 - 4 Zügen, eine Schule einer integrierten Schulform mit 3 - 4 Zügen, eine Sporthalle sowie ein Förderzentrum für Inklusion umfassen. Beide Schulen sollen als Ganztagschulen geplant werden und sowohl integrativ als auch inklusiv arbeiten. Dabei soll das Förderzentrum unterstützen und helfen Schulformwechsel zu vermeiden. Die Schulen im Bildungscampus sollen, vor allem durch ein flexibles Raumkonzept eng verzahnt werden und die schulübergreifend beste Förderung der Schüler*innen ermöglichen. Die Oberstufe wird von und für beide/n Schulen gemeinsam geplant.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens an diesem Standort soll das Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/27.02 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Gemeinbedarfsflächen sind eine Untergruppe der Infrastrukturanlagen, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind. Hierbei handelt es sich um Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur, die weder technischer Natur sind noch kommerziell betrieben werden.

Ob weitere Festsetzungen wie z.B. das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft. Grundsätzlich ist die alleinige Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausreichend, da Gemeinbedarfsflächen keine Baugebietstypen gemäß der Baunutzungsverordnung mit den entsprechenden Anforderungen darstellen.

Das parkähnliche Gelände im rückwärtigen Bereich der heutigen Betriebsgebäude soll als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und als Schulhof genutzt werden.

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bis in den Eckbereich zur Herforder Straße / Feldstraße dient dazu Anpassungen an zukünftige Entwicklungen und räumliche Anforderungen eines Bildungscampus zu ermöglichen. Die hier bestehenden Gebäude und Nutzungen verfügen über Bestandsschutz.



Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

Zurzeit stehen im erweiterten Innenstadtbereich bzw. im Stadtbezirk Mitte keine denkbaren Alternativen zum vorgesehenen Standort des Bildungscampus an der Herforder Straße, insbesondere auch mit Blick auf die erforderliche Flächengröße, zur Verfügung.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplanung

Im Entwurf des Regionalplanes OWL sind der Geltungsbereich des Plangebietes sowie angrenzende Flächen im Bereich der Herforder und Eckendorfer Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Damit soll auch im Regionalplan den beschriebenen strukturellen Veränderungen in diesem Stadtraum entsprochen werden.

Im geltenden Regionalplan 2004 ist der Geltungsbereich des Plangebietes noch als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Im Zuge des Vorhabens und der beabsichtigten Aufstellung bzw. Änderung der genannten Bauleitpläne wird nach bereits erfolgter Vorabstimmung mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold daher ein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die Beantragung dieses regionalplanerischen Verfahrens bei der Bezirksregierung Detmold kann parallel zu den Bauleitplanverfahren erfolgen.

Die Aufnahme des Zielabweichungsverfahrens setzt sowohl einen Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bielefeld als auch das Vorliegen eines schalltechnischen Immissionsgutachtens voraus. Im Schallgutachten bedarf es der Bestätigung, dass die Schulumnutzungen immissionsrechtlich ermöglicht werden können, ohne Konflikte mit der umgebenden gewerblichen Nutzung entstehen zu lassen und / oder dass bestehende Konflikte im Zuge der Bauleitplanverfahren gelöst werden können.

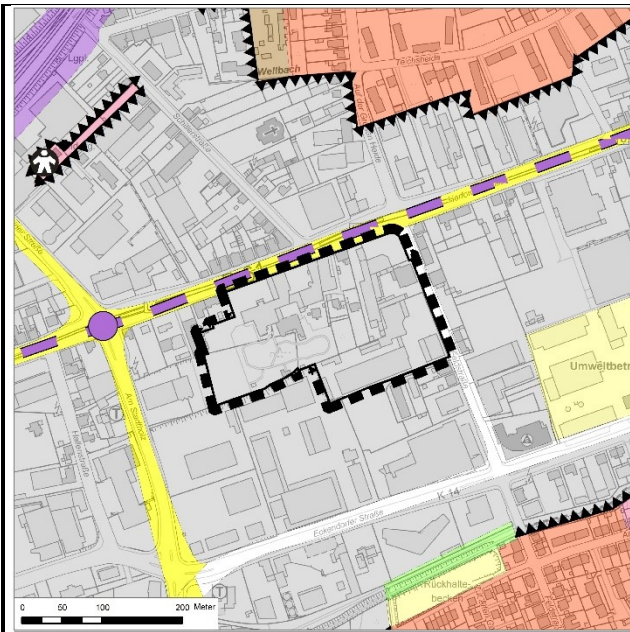
Flächennutzungsplan

Der geplante Standort für den Bildungscampus ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/27.02 wird deshalb eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

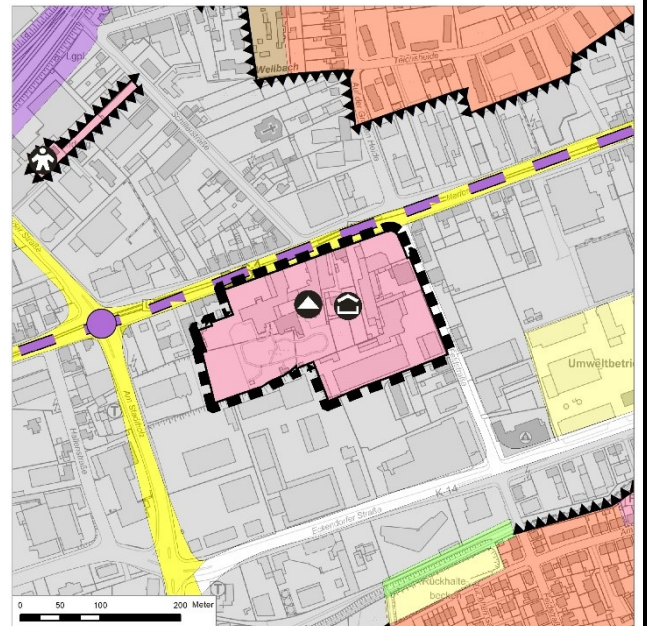
Der Geltungsbereich dieser 264. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanes.

Damit können erforderliche Gutachten, insbesondere die Umweltprüfung, im Zuge der Abschichtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erbracht werden.

Entsprechend der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Hauptnutzung soll die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan getroffene Darstellung des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche“ künftig zugunsten einer Darstellung als „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ entfallen.



Wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes
Geltungsbereich der 264. Änderung des FNP
- Darstellung als gewerbliche Baufläche

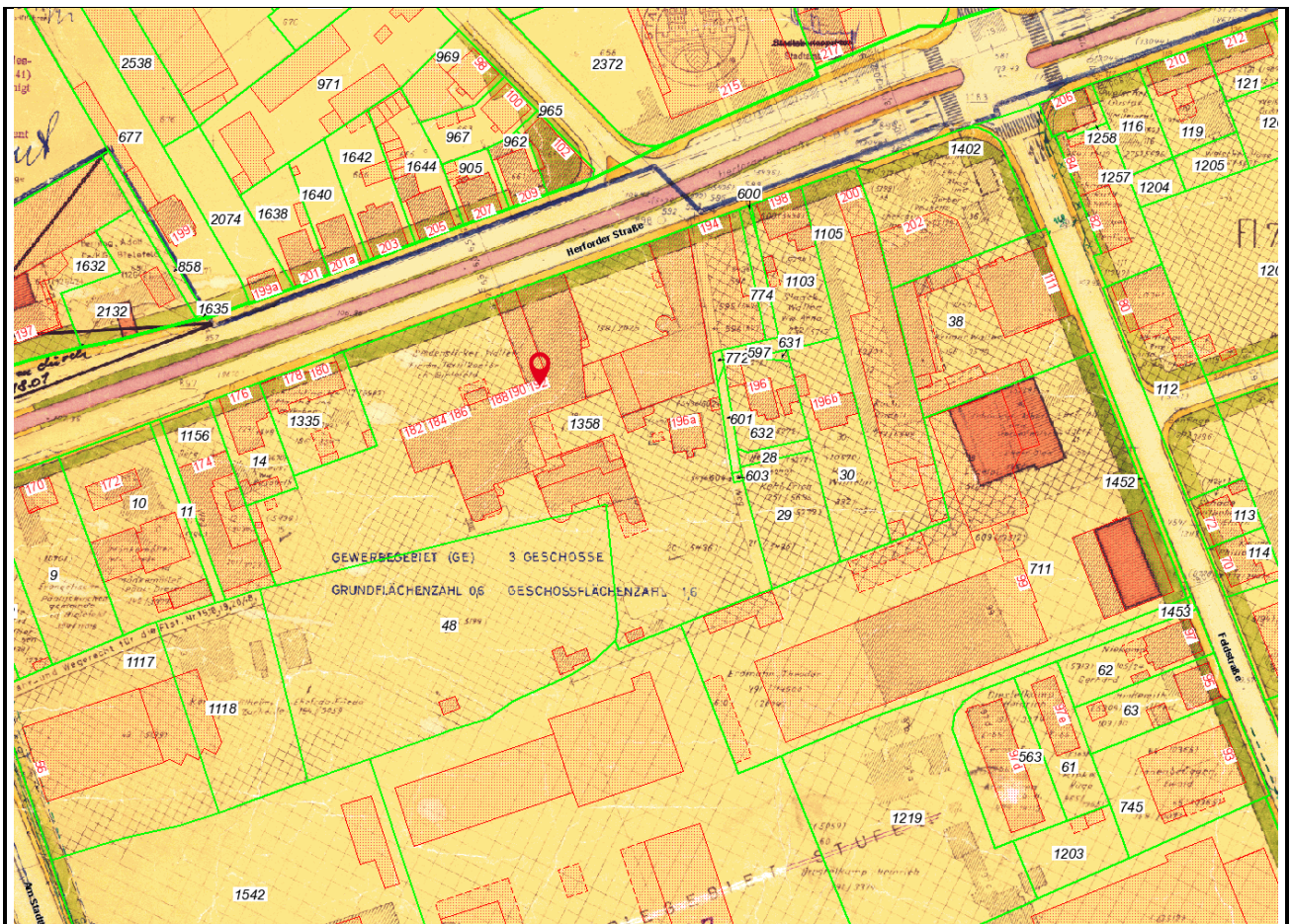


Änderung des Flächennutzungsplanes
Geltungsbereich der 264. Änderung des FNP
- Darstellung als Gemeinbedarfsfläche,
Zweckbestimmung Schule und Sporthalle

Bebauungsplanung

In dem seit 28.12.1963 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/27.00 (in der Fassung der 3. Änderung aus dem Jahr 1986) ist der geplante Standort als Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes notwendig.

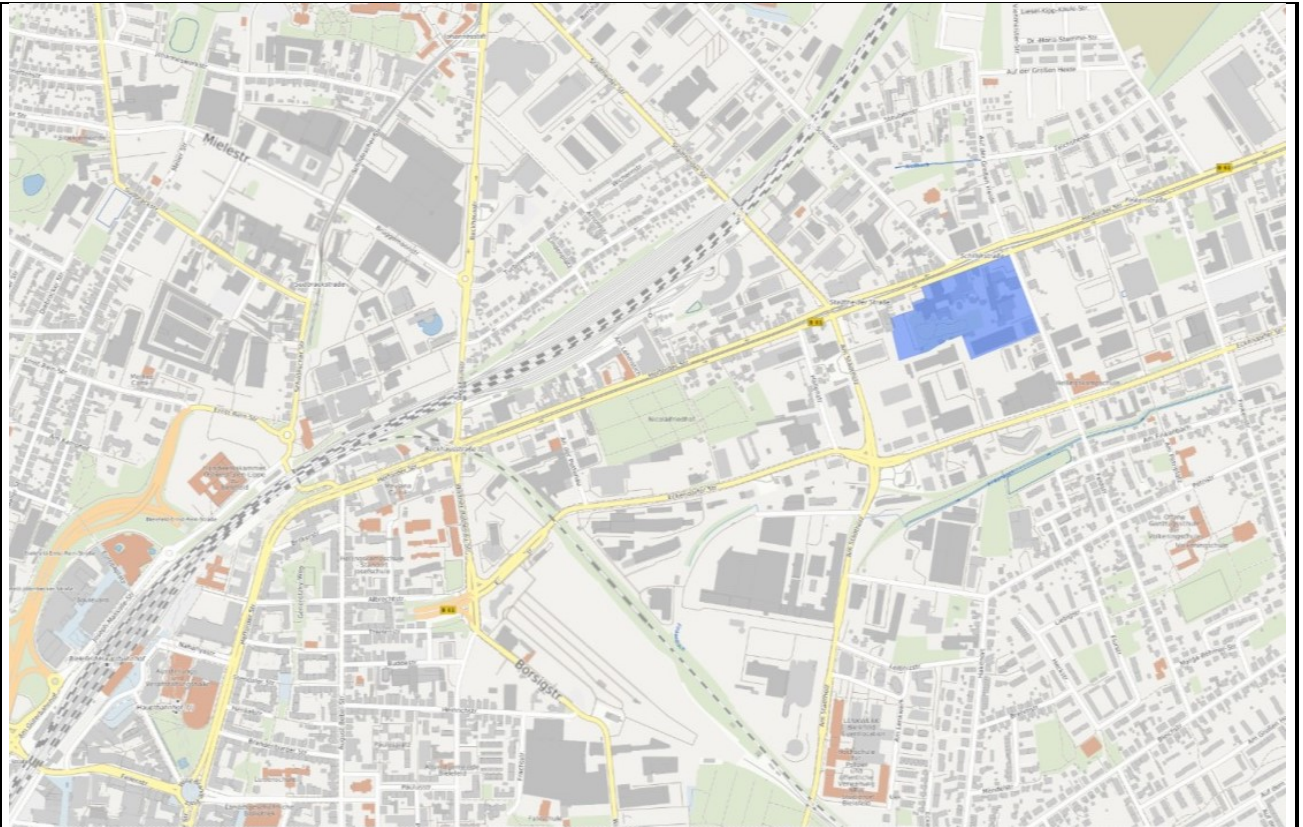
Die angrenzenden Straßen sind eine Straße 1. Ordnung (Herforder Straße) und eine Straße 2. Ordnung (Feldstraße).



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. III/27.00 mit aktueller ALKIS (ohne Maßstab)

Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 liegt innerhalb einer überwiegend gewerblich geprägten Umgebung am Rande des östlichen Innenstadtgebietes. Im Osten direkt angrenzend befindet sich das Plangebiet für die „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache Bielefeld“, im Süden ein Industriegebiet und im Westen ein Gewerbegebiet. Im Norden befindet sich an der vierspurigen Herforder Straße eine kleinteiligere Bebauung mit Geschäftsnutzungen in den Erdgeschosszonen und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Firma Seidensticker mit einer Stellplatzfläche und parkähnlicher Grünfläche im rückwärtigen Bereich, Verkaufsflächen und die Werkstatt eines Autohauses. Im Nahbereich und innerhalb des Plangebietes finden sich auch Gebäude, die der Wohnnutzung dienen. Die Wohngebäude wurden vor Rechtskraft des zurzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. III/3/27.00 im Jahr 1963 erstellt und genießen Bestandschutz.



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,1 ha.

Lärmimmissionen

Da das Vorhabenareal unmittelbar an das südlich gelegene Industriegebiet angrenzt, müssen neben dem Verkehrslärm ebenso die Lärmemissionen der angrenzenden gewerblichen Betriebe im weiteren Verfahren genauer untersucht werden.

Auf Grundlage erster immissionstechnischer Einschätzungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung entsprechender Schallschutz-Vorkehrungen möglich sein wird.

Vorkaufsrecht

Umweltbelange und Umweltbericht

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Rahmen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.

Veränderungssperre

Zur Sicherung des Vorkaufsrechts wird zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich der Neuaufstellung erforderlich. Hierzu wird auf die entsprechende Beschlussvorlage der Verwaltung Drs.-Nr. 4922 verwiesen.

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss