Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.02
„Erweiterung Ceciliengymnasium“

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; Juli 2023

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Mitte

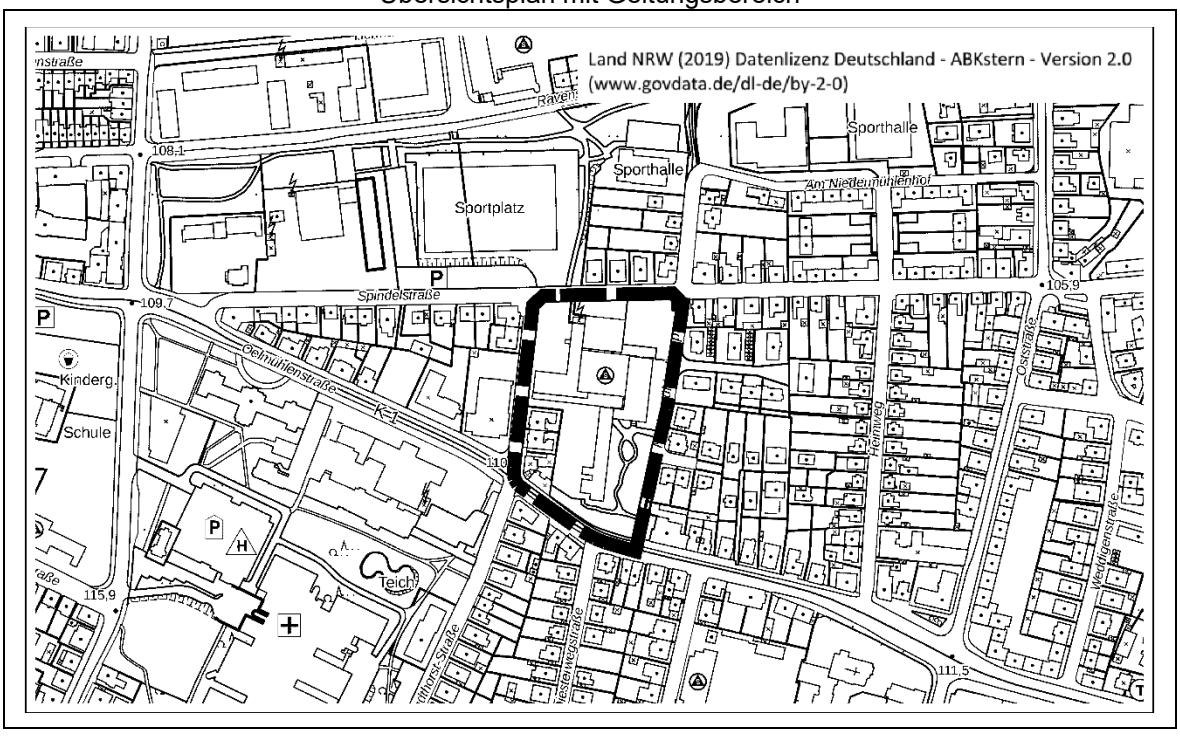
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.02

„Erweiterung Ceciliengymnasium“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
Juli 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

B: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.02 „Erweiterung Ceciliengymnasium“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

4.2 Städtebauliches Konzept

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.3 Verkehr und Erschließung

5.4 Immissionsschutz

5.5 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

5.6 Grünordnung

5.7 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

6. Belange des Umweltschutzes

7. Umsetzung der Bauleitplanung

1. Allgemeines

Das Ceciliengymnasium am Niedermühlenkamp 5 im östlichen Bereich des Stadtbezirks Mitte besuchten im Schuljahr 2019/20 956 Schülerinnen und Schüler in 36 Klassen. Der heutige Gebäudebestand, der auf einen dreizügigen Schulbetrieb ausgelegt ist, konnte in dieser Ausgangslage den Raumbedarf formal bereits nicht decken. Gemäß Schulentwicklungsplan vom 22.06.2020 soll das Ceciliengymnasium zur Vierzügigkeit erweitert werden, zudem erhöht sich die Anzahl der Schülerinnen und Schüler durch die erfolgende Umstellung von G8 auf G9 zusätzlich. Unter Berücksichtigung des Raumprogramms nach der „Handreichung Städtetag“ sowie des „Bielefelder Modells“ ist daher eine bauliche Erweiterung am derzeitigen Standort geplant. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist ein mögliches Konzept für den Erweiterungsbau geprüft worden. Daran anschließend soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden, der die Möglichkeit eröffnet, vielfältige städtebauliche Konzepte und Herangehensweisen im Umgang mit der Bestandssituation zu generieren und zu vergleichen.

Die Fläche des Schulstandortes ist im bestehenden Bebauungsplan mit engen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung belegt, die genau an die Bestandsbebauung angepasst sind. Aus diesem Grund wird eine Neuaufstellung des verbindlichen Bauleitplans für die Erweiterung des Ceciliengymnasiums erforderlich. Vor Beginn des Realisierungswettbewerbs soll bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst und das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Im ersten Verfahrensschritt ist die Festsetzung der Ziele und Zwecke der Planung sowie eines planungsrechtlichen Rahmens vorgesehen, in dem sich der zukünftige Entwurf bewegen soll. Anschließend soll der Bebauungsplan auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse konkretisiert werden. Weiterhin werden eine benachbarte Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet sowie eine Verbreiterung des südlich verlaufenden Fuß- und Radwegs in das Planverfahren einbezogen.

Ohne eine Änderung der „Grundzüge der Planung“ des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1962 ist eine Erweiterung des Ceciliengymnasiums nicht möglich. Ein **Planungserfordernis** gemäß § 1 (3) BauGB ist demnach gegeben. Um die Planungen zur Erweiterung der Schule, die Entwicklung des Fuß- und Radwegs und die Sicherung des Allgemeinen Wohngebiets planungsrechtlich sicherzustellen, soll das Planverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.02 durchgeführt werden.

Die im vorliegenden Einzelfall erforderliche Begutachtung wird im weiteren Verfahren abgestimmt und die zielführenden und sachgerechten Maßnahmen entsprechend berücksichtig.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Damit liegt die maximal zulässige Grundfläche im Rahmen des Verfahrens unter 20 000 Quadratmetern. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt zur Anwendung (s. Kapitel 7.e).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtbezirks Mitte nordöstlich des Klinikums Mitte. Es wird im Süden durch die Oelmühlenstraße begrenzt, westlich führt die Eduard-Windthorst-Straße, nördlich die Spindelstraße und im Osten die Straße Niedermühlenkamp entlang. Das Plangebiet ist 1,7 ha groß und umfasst die Flurstücke 528, 529, 530, 995 und 1080. Die genaue Lage und die Abgrenzung ergeben sich aus dem Nutzungsplan.

b) Topographie

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets von Süden nach Norden hin ab. Die Höhendifferenzen innerhalb des Geltungsbereichs betragen etwa 2,5 m an der westlichen Grenze und bis 3 m im zentralen und östlichen Bereich des Plangebiets. Die Geländehöhen sind in einem Punktraster von 20 x 20 m eingemessen worden und werden in der Plankarte zur Orientierung dargestellt.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird i. W. durch das Gelände des Ceciliengymnasiums geprägt. Im zentralen Bereich befinden sich die vier zwei- bis viergeschossigen Hauptbaukörper der Schule, die zum Teil Anbauten umfassen und durch eingeschossige Riegelbauten und Überdachungen verbunden sind. In der Mitte der Schulgebäude sowie südwestlich befinden sich asphaltierte Schulhofflächen mit Sporteinrichtungen. Südöstlich und nordwestlich des Schulgebäudes sind begrünte Aufenthaltsflächen mit teilweise umfassendem Gehölzbewuchs, i. W. Laubbäume und Sträucher, vorhanden. Im Nordosten liegt eine Stellplatzanlage für etwa 60 PKW mit Zufahrt von der Straße Niedermühlenkamp, die ebenfalls von Gehölzen umstanden ist. Hier sind außerdem die Fahrradstellplätze untergebracht. Das Schulgelände ist von den Straßen Niedermühlenkamp, Spindelstraße und Eduard-Windthorst-Straße begehbar. Die beiden Haupteingänge befinden sich jeweils im Osten (Niedermühlenkamp) und Westen (Eduard-Windthorst-Straße).

Westlich an das Grundstück der Schule angrenzend befindet sich kleinteilige Bebauung. Zwei Wohngebäude mit erhaltenswerter städtebaulich prägender Struktur schließen südlich des Eingangsbereichs der Schule an. An der Kreuzung der Eduard-Windthorst-Straße mit der Oelmühlenstraße befindet sich zudem ein eingeschossiges Eckgebäude, das bisher als Ausweichstandort durch einen Jugendtreff genutzt wurde.

In der Umgebung befinden sich im Norden und Osten des Gebiets vor allem Wohngebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen. Die Wohnbebauung wird durch Einzelhausbauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Im südlichen Umfeld des Plangebiets liegen größere Wohnhäuser teilweise mit kleinteiliger gewerblicher Nutzung und Praxen. Südwestlich befindet sich das Klinikum Mitte und prägt den Kreuzungsbereich der Oelmühlenstraße mit der Eduard-Windthorst-Straße. Entlang der Eduard-Windthorst-Straße liegt ein größeres Büro- bzw. Verwaltungsgebäude mit vier Geschossen und zusätzlichem Dachgeschoss, sowie ein Wohngebäude. Nordwestlich befindet sich die Sporthalle des Helmholtz-Gymnasiums mit angrenzendem Außensportplatz sowie PKW-Stellplätzen.

Das Plangebiet verfügt über gute innerstädtische Verkehrsanbindungen, sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die Erschließung für den MIV erfolgt größtenteils über die Oelmühlen- und die Spindelstraße.
Die Oelmühlenstraße bildet mit dem Verlauf der Stadtbahnlinie 4 und einer starken MIV-Frequentierung die Haupterschließungsstraße des Gebiets. Das Plangebiet liegt zwischen den Stadtbahnhaltestellen Klinikum Mitte und Oststraße. Die Haltestelle Klinikum Mitte befindet sich ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. In Höhe des Plangebiets werden entlang dieser Straße beidseitig vergleichsweise schmale Fuß-/Radwege geführt. Darüber hinaus verfügen die angrenzenden Straßen über begleitende Fußwege. Der Kreuzungsbereich der Oelmühlenstraße mit der Eduard-Windthorst-Straße wird durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Für den weiteren Straßenverlauf der Oelmühlenstraße in Richtung Westen gilt die Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets gilt ein maximales Tempo von 30 km/h.

Luftbild/Bestand (ohne Maßstab)

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

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im aktuell gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) sowie im Entwurf 2020 des Regionalplans OWL ist der Geltungsbereich Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die durch die Planung ermöglichte und angestrebte Erweiterung des Ceciliengymnasiums und Sicherung des Bestands an Wohnbebauung entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL) und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets weiterhin als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle und Schule dargestellt. Für das im B-Plan geplante „Wohngebiet“ im Bereich von zwei Grundstücken soll der FNP aufgrund der Parzellenunschärfe des FNP und der isolierten Lage der beiden Grundstücke in mitten von im FNP dargestellten Gemeinbedarfsflächen nicht berichtigt werden, es bleibt im FNP insgesamt bei Gemeinbedarfsfläche. Für die im FNP in dem Bereich dargestellte Gemeinbedarfsfläche sind die Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ festgelegt, die auch den realen Gegebenheiten entsprechen. Der B-Plan plant neben der Zweckbestimmung „Schule“ auch noch die Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, um hier künftig entsprechende Nutzung zuzulassen. Diese im B-Plan geplante neue Zweckbestimmung ist im Rahmen der bisher im FNP festgelegten Zweckbestimmungen grundsätzlich möglich, und kann deshalb noch als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

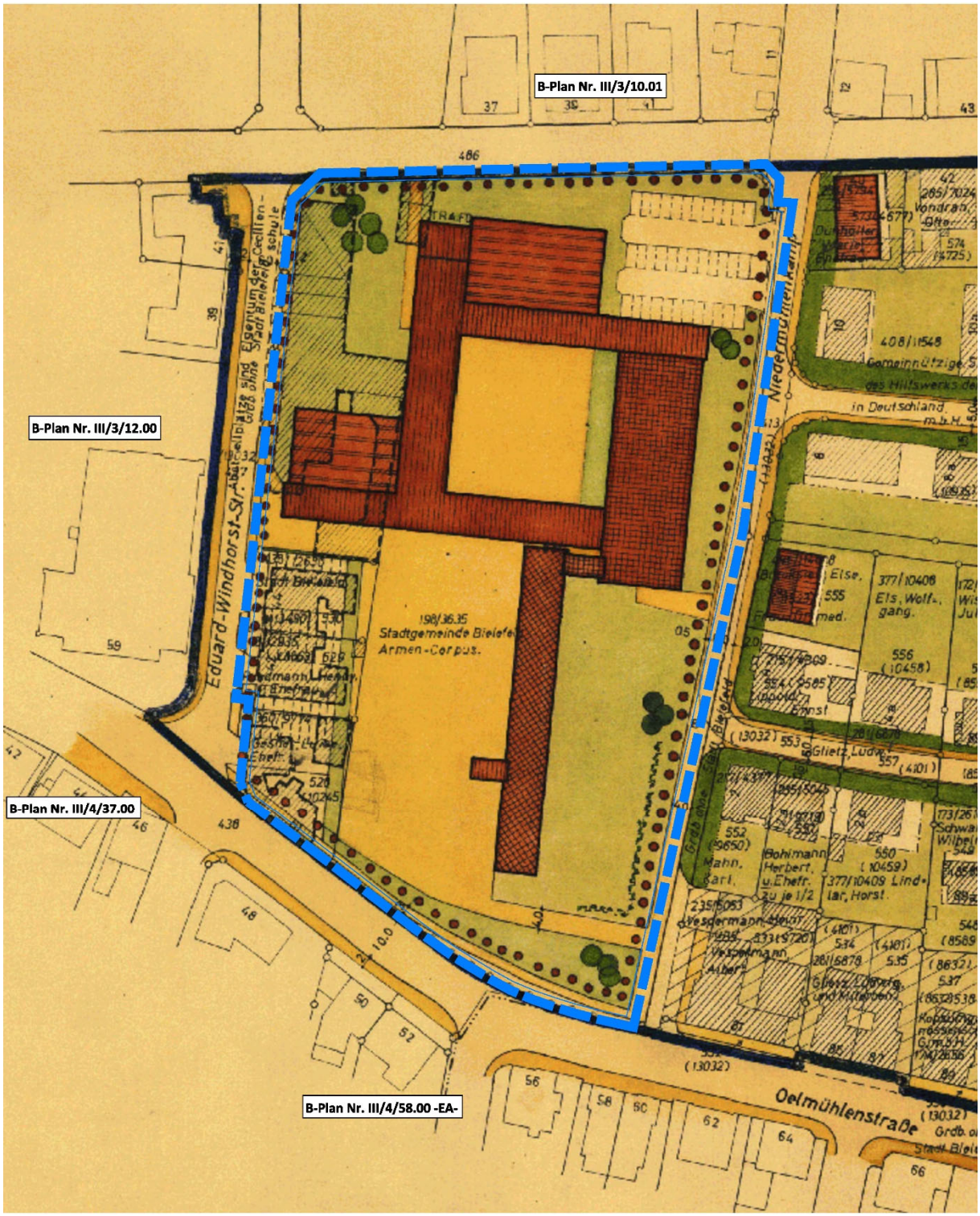
c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope/Alleen etc.

d) Bisheriges Planungsrecht

Das vorliegende Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. III/3/06.01** „Gebiet zwischen Spindelstraße – Eduard-Windthorst-Straße – Oelmühlenstraße und Oststraße“ aus dem Jahr 1962. Im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. III/3/06.02 setzt dieser eine Gemeinbedarfsfläche fest. Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche,

Geschossigkeit und Position genau auf die Bestandsbebauung abgestimmt. Die übrigen Bereiche sind als unbebaubare Grundstücksflächen, unterschiedliche Verkehrsflächen oder Stellplätze festgesetzt. Die Bestandsbebauung an der Eduard-Windhorst-Straße ist als Abbruch dargestellt und liegt innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Im Norden und Osten des Plangebiets sind einzelne Bäume und Sträucher festgesetzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/3/06.01
Rechtskraft 1962; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert; Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.02 sowie angrenzende Planbezeichnungen ergänzt

N

Stand: Vorentwurf; Juli 2023

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

- Die unmittelbar östlich an das vorliegende Plangebiet anschließenden Flächen werden ebenfalls vom **Bebauungsplan Nr. III/3/06.01** erfasst. Dieser setzt dort i. W. ein allgemeines und reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung fest. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßenzüge sind als öffentliche Verkehrsflächen gesichert.
- Südlich der Oelmühlenstraße schließt an das Plangebiet der **Bebauungsplan Nr. III/4/58.00** aus dem Jahr 2012 an. Dieser setzt insbesondere das Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich fest. Angrenzend an das vorliegende Plangebiet sind Gebäudehöhen bis maximal 15,5 m zulässig.
- Südwestlich des vorliegenden Plangebiets anschließend an den Kreuzungsbereich der Oelmühlenstraße befindet sich der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. III/4/37.00**, der im Jahr 1974 Rechtskraft erlangt hat. Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf fest.
- Im Bereich westlich der Eduard-Windthorst-Straße gilt der **Bebauungsplan Nr. III/3/12.00**. Die Art der baulichen Nutzung ist auf Wohngebiete, gemischte Bauweise und Kleingewerbebetriebe beschränkt. Die Zahl der Geschosse ist zwischen drei und sechs Geschossen festgesetzt.
- Nördlich des vorliegenden Plangebiets schließt der **Bebauungsplan Nr. III/3/10.01** an. Er setzt für die angrenzenden Flächen ein reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung fest.

4. Planungsziele, Plankonzept sowie planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Planungsziele

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Ceciliengymnasiums zur Vierzügigkeit an dem bestehenden Standort zu schaffen. Die vorgesehenen baulichen Veränderungen erfordern eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Gemeinbedarfsfläche insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche. Aus städtebaulicher Sicht ist dafür die verträgliche Einbindung der Baukörper in die Umgebung sowie der Umgang mit den bestehenden Freiflächen und Gehölzbeständen von Bedeutung. Die Erweiterung soll eine gute Lernatmosphäre am Standort der Schule ermöglichen und die Einbindung der Schule in den Stadtraum erhalten sowie stärken. Die Planung erfolgt parallel zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für die Erweiterung des Schulgebäudes. Um eine möglichst große Vielfalt an Entwicklungskonzepten durch den Wettbewerb zu generieren, bieten die rahmensetzenden Festsetzungen in der Vorentwurfsphase erweiterten Gestaltungsspielraum, der im weiteren Verfahren präzisiert werden kann.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen auch die Festsetzungen für den Bereich der Wohngebäude im Westen des Plangebiets aktualisiert werden und die bestehende Baustruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll der bestehende Fuß- und Radweg verbreitert werden und planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das abschließende Plankonzept wird sich i. W. aus den Ergebnissen des durchzuführenden Realisierungswettbewerbs ergeben. Im Vorfeld des Wettbewerbs setzt das Plankonzept

lediglich den städtebaulich und planungsrechtlich erforderlichen Rahmen, um die Erfüllung der Planungsziele sicherzustellen.

Für die Erweiterung des Schulgebäudes wird das Flurstück Nr. 528 im Kreuzungsbereich der Oelmühlenstraße mit der Eduard-Windthorst-Straße in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Das Bestandsgebäude ist bereits zum Rückbau vorgesehen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, den Kreuzungsbereich städtebaulich einzurahmen und dem Schulstandort entlang der Sichtachse der Oelmühlenstraße stadtauswärts mehr Sichtbarkeit zu verschaffen. Die weitere städtebauliche Entwicklung ergibt sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse.

Für den Bereich der Wohngebäude ist eine Sicherung der qualitätvollen Bestandsbebauung vorgesehen. Bei Entfall der Gebäude soll eine Neuerrichtung im Rahmen der heutigen Ausnutzung erfolgen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf

Allgemeines Wohngebiet

Die im Plangebiet bereits bestehende Wohnbebauung soll gemäß den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO gesichert werden. Dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, lässt aber auch andere der Versorgung des Gebiets dienende und nicht störende Gewerbebetriebe zu. Angesichts der durchmischten Struktur in der Umgebung soll diese wohnverträgliche Nutzungsmischung auch innerhalb des vorliegenden Plangebiets angeboten werden.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der zentralen kleinteiligen Lage und der Bestandsbebauung werden Betriebe dieser Art als nicht verträglich mit der städtebaulichen Umgebung bewertet. Zudem soll die umfassende Verkehrserzeugung, die insbesondere mit der Errichtung von Tankstellen einhergeht, an diesem Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zu verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen vermieden werden.

Gemeinbedarfsfläche

Die **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB umfasst nahezu vollständig den bestehenden Standort des Ceciliengymnasiums zuzüglich des Großteils der Fläche des Flurstücks Nr. 528. Diese Fläche bietet ausreichend Entwicklungspotenzial für die geplante Erweiterung der Schule. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird durch die geplante Nutzung **Schule**, **sportlichen** sowie **kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** hinreichend konkretisiert. Neben der reinen Schulnutzung entsteht so ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum weitere öffentliche Angebote für den Stadtteil integrieren zu können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation wird im allgemeinen Wohngebiet eine maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,55 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschritten.

Aufgrund der ebenfalls verdichteten Strukturen in der Nachbarschaft der beiden betroffenen Flurstücke und dem Ziel der Bestandssicherung wird die Überschreitung als vertretbar bewertet. Ebenso wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) aus dem Bestand hergeleitet. Im Hinblick auf die Geschossigkeit und die maximal zulässige GRZ ergibt sich eine GFZ gemäß § 20(2) BauNVO von 1,65.

Die **Zahl der Vollgeschosse** orientiert sich an der verträglichen Einbindung in das Umfeld sowie der Bestandsbebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets. Entsprechend der Festsetzung sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Zur eindeutigen Definition des Spielraums für die bauliche Ausnutzung werden die Bauvolumen durch Höhenvorgaben für die Baukörper vorgegeben. Die Festsetzung erfolgt über **Trauf- bzw. Gesamthöhen**. Die maximale Traufhöhe im WA wird auf 12,5 m und die maximale Gesamthöhe auf 16,5 m begrenzt. Die Begrenzung ergibt sich aus den Gebäudehöhen der bestehenden Wohnbebauung. Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wird zwischen Gebäuden mit geneigten Dächern und Flachdächern unterschieden. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Oberkante First maßgeblicher Bezugspunkt für die Gesamthöhe. Bei Gebäuden mit Flachdächern ergibt sich die Gesamthöhe aus dem obersten Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika). Im Falle eines zusätzlichen obersten Geschosses oberhalb der Traufkante, das kein Vollgeschoss ist, ist dieses um mindestens 1,5 m gegenüber der straßenseitigen Außenwand zurückzusetzen. In diesem Fall ergibt sich die Gesamthöhe aus dem oberen Abschluss der baulichen Anlage. Der oberste Abschluss der straßenseitigen Außenwand ist hier die für das Flachdachgebäude maßgebliche Traufhöhe.

Für das Plangebiet wurden Einmessungen des Geländes vorgenommen. In der Plankarte werden die eingemessenen Höhenpunkte als Höhenraster dargestellt. Auf dieser Basis setzt der Bebauungsplan künftig für die Bebauung maximale Gesamthöhen fest, die die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigen. Die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen beziehen sich im Vorentwurfsstand auf die eingemessenen Geländehöhen, um eine Orientierung für den Wettbewerb zu bieten. Mit Vorlage des Wettbewerbsergebnisses kann eine passgenauen Bereichsbildung für NHN-Höhen oder die Wahl von Bezugspunkten vorgenommen werden.

Durch eine Baugrenze, die auf die Gebäudekubatur der bestehenden Wohngebäude Bezug nimmt, ist die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksfläche** festgelegt. Entlang der Eduard-Windthorst-Straße im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen unzulässig. Dieser Bereich ist in der Plankarte durch Schraffur gekennzeichnet. Ziel der Festsetzung ist es, die optische Präsenz derartiger Anlagen im öffentlichen Raum im Rahmen zu halten und eine Gestaltung der Vorgartenbereiche zu fördern.

Gemeinbedarfsfläche

Nach BauNVO sind für Gemeinbedarfsflächen keine Orientierungs- oder Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt. Die für die geplante Nutzung zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist in dieser innerstädtisch bebauten Lage durch die umliegenden Straßen und Nutzungen deutlich begrenzt. Um eine Erweiterung der Schulnutzung in der angestrebten Größenordnung umsetzen zu können und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, wird eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit erforderlich und die Nutzungsmaße entsprechend gewählt. Daher wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,8 festgesetzt.

Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Gliederung und Nutzung der Gebäudeteile anzubieten, wird auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Einbindung der Baukörper in die Umgebung hinsichtlich Volumen und Höhe wird durch Festsetzung einer maximalen **Gesamthöhe baulicher Anlagen** sichergestellt. Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen im Großteil der Fläche des Gemeinbedarfs wird auf 18,0 m

festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Berücksichtigung der Höhen des Gebäudebestands sowie Spielraum für eine weitere etwa vier-geschossige Entwicklung im Zuge der Erweiterung des Ceciliengymnasiums zu schaffen. Südlich des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Terrassierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe des Gemeinbedarfs festgelegt. Die Abstandsflächen der historischen Bestandswohngebäude ragen auf das heutige Schulgelände. Um bei größtmöglicher Ausnutzung des Flurstücks Nr. 528 einer Überlagerung der Abstandsflächen vorzubeugen, dürfen die baulichen Anlagen in einem 2,0 m breiten Streifen eine maximale Höhe von 10,0 m erreichen. Damit werden einerseits die Belange des Nachbarschaftsschutzes berücksichtigt, andererseits wird der besonderen städtebaulichen Ecksituation Rechnung getragen und eine sinnvolle Bebaubarkeit der Gemeinbedarfsfläche sichergestellt. Die konkreten Abstandsflächen können im Genehmigungsverfahren festgelegt werden. Auf eine weitergehende Differenzierung der Höhenentwicklung auf der Fläche soll zugunsten einer flexiblen Umsetzbarkeit verzichtet werden.

Im Hinblick auf die begrenzt verfügbare Fläche zur Erweiterung nehmen die überbaubaren Flächen einen deutlich überwiegenden Anteil an der gesamten Fläche ein. Die Grenzabstände berücksichtigen soweit möglich die Standorte besonders erhaltenswerter Bäume innerhalb der grundstücksrahmenden Gehölzkulisse sowie einen verträglichen Abstand zur Wohnbebauung im Sinne des Nachbarschaftsschutzes. Am westlichen und östlichen Eingangsbereich nehmen die Baugrenzen Bezug auf die Bestandsbebauung gemäß der Katastergrundlage. Entlang der Oelmühlenstraße wird die Baugrenze grenzständig zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um eine prägnante Raumkante zum öffentlichen Straßenraum und in der Sichtachse der Straße zu ermöglichen. Hier wird den Planungszielen im Hinblick auf eine effektive Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flurstücke Vorrang gegenüber dem Erhalt einzelner Bäume eingeräumt. Im Laufe des Verfahrens ist die überbaubare Grundstücksfläche zum Entwurf mit dem Wettbewerbsergebnis abzustimmen. Der dezidierte Erhalt von Gehölzbeständen ist im weiteren Verfahren zu klären (siehe Kapitel 5.6 Grünordnung)

Ausnahmeregelung

Es werden Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, um ausreichend Spielraum auf der Umsetzungsebene zu gewährleisten. Im WA und auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann auf Flachdächern eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung dient dazu auch bei einer maximalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke die Belange des Klimaschutzes und der Versorgung mit erneuerbaren Energien zu berücksichtigen.

Darüber hinaus kann in der Gemeinbedarfsfläche die festgesetzte Gesamthöhe um 2,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Belüftungselemente u. Ä. überschritten werden. So kann ggf. notwendigen technischen Anforderungen der Schulgebäude im Rahmen der Umsetzung Rechnung getragen werden.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die umliegenden Straßen Spindelstraße, Niedermühlenkamp, Oelmühlenstraße und Eduard-Windthorst-Straße sowohl für den MIV als auch für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Die Straßenbahnhaltestellen Oelmühlenstraße und Oststraße gewährleisten zudem eine sehr gute Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz. Bezüglich der gegebenen Erschließung wird insgesamt auf Kapitel 2.c) verwiesen.

Das zugrundeliegende Erschließungssystem des Plangebiets bleibt mit Aufstellung der vorliegenden Planung erhalten. Die verkehrlichen Belange werden daher nur geringfügig berührt.

Entlang der Oelmühlenstraße an der südlichen Grenze des Plangebiets ist die Festsetzung einer verbreiterten öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgegeben. Das Amt für Verkehr strebt hier eine Verbreiterung des bestehenden Fuß- und Radwegs an. Im Sinne des Radverkehrskonzepts der Stadt Bielefeld bildet die Infrastruktur einen zentralen Grundbaustein zur Radverkehrsförderung. Um die angestrebten Qualitätsstandards im Verkehrsnetz der Stadt zu erreichen ist an verschiedenen Standorten eine Anpassung der Führungsformen und Breitenmaße erforderlich.

Der Stellplatzbedarf ist ebenfalls an die vergrößerte Schülerzahl anzupassen. Nach der Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder des Landes NRW ist je 25 Schüler ein Stellplatz nachzuweisen.

Weitere Hinweise und Anforderungen, die sich u. a. für die Stellplatzsituation und verkehrliche Belastung in Bezug auf das Planverfahren ergeben, werden im Laufe des Verfahrens abgestimmt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Bielefeld als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans mitzuteilen.

5.4 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Vorliegend betrifft dies insbesondere die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der angrenzend stärker frequentierten Straßen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist insbesondere die Gewährleistung gesunder Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Ob bereits auf Ebene der Bauleitplanung ein Fachgutachter einzubinden ist und ob im späteren Bebauungsplanentwurf ggf. Schallschutzmaßnahmen zu regeln sind, ist im Zuge des weiteren Planverfahrens zu klären.

5.5 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand vom Grundsatz her geregelt. Es wird mit bisheriger Kenntnis davon ausgegangen, dass die hinzukommende Bebauung ebenfalls an die bestehenden Netze angeschlossen werden kann.

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs werden die Aussagen zur Wasserwirtschaft im weiteren Verfahren konkretisiert.

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

Im weiteren Planverfahren wird auf die jeweiligen Aussagen der zuständigen Fachbehörden/-ämter Bezug genommen.

5.6 Grünordnung

Das Plangebiet ist gemäß Stadtklimaanalyse zum Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf zu zählen. Dachbegrünung kann insbesondere in verdichteten Lagen einen positiven Einfluss auf die kleinklimatischen Verhältnisse nehmen sowie zur temporären Wasserrückhaltung dienen. Aus diesem Grund sollen im gesamten Plangebiet Neubauten mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 10° mindestens extensiv und standortgerecht begrünt werden. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig

Weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Vorgaben zum Erhalt von Gehölzbeständen sind im weiteren Verfahren abzustimmen. Basis bilden insbesondere die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs und die erfolgte Einmessung der Baumstandorte.

5.7 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Die Bauvorschriften dienen i. W. der Entwicklung einer einheitlichen Dachlandschaft sowie einer vergleichbaren Qualität und Gestaltung der Einfriedungen, Stellplatzflächen und Zufahrten.

Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 2/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Ziel der Festsetzungen zur Gestaltung der Dachaufbauten ist es, die geschlossene Wirkung von Dach und Traufe als prägende Elemente der Dachlandschaft zu erhalten und die Ausprägungen der bestehenden Dachgestaltung planungsrechtlich zu sichern. Brüstungen oberhalb der Traufkante sind daher außerdem transparent oder offen zu gestalten.

Um die optische und **städtebauliche Einheit** der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet zu sichern, sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen in diesem Baugebiet die Dachgestaltung, Gebäudehöhe und Fassadengestaltung einheitlich auszuführen.

Bei der Überplanung bereits bebauter Teilbereiche des Plangebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der baulichen Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

Die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung sollen eine harmonische Gestaltung und Begrünung sicherstellen. Die **Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten** als wasserdurchlässige Flächen trägt zudem dem Regenwassermanagement und dem kleinklimatischen Einfluss dieser befestigten Flächen Rechnung. **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

Dezidierte Vorgaben zur deren Gestaltung sind im weiteren Verfahren zu prüfen und abzustimmen.

6. Belange des Umweltschutzes

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

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

Mit Blick auf die **Belange des Artenschutzes** sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Die relevanten artenschutzrechtlichen Aspekte werden im Laufe des Verfahrens geprüft und abgestimmt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Bielefeld als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans mitzuteilen.

Darüber hinaus wird bzgl. **weiterer umweltrelevanter Fragstellungen** (Bodenschutz, Klimaschutz/-anpassung, Gewässer, Altlasten etc.) zur späteren Offenlage auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

a) Bodenordnung

Die Flächen verbleiben in privatem bzw. städtischem Besitz, bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig.

b) Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	**Flächengröße***
Gemeinbedarfsfläche Schule sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	1,6 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,09 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,02 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**1,7 ha**

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

c) Finanzielle Auswirkungen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die hiermit verbundenen Kosten einschließlich erforderlicher Gutachten werden durch die Stadt Bielefeld übernommen.

d) Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/3/06.02 „Erweiterung Ceciliengymnasium“ werden die für den Geltungsbereich bisherigen verbindlichen Festsetzungen des vorhandenen Plans Nr. III/3/06.01 in seiner rechtsgültigen Fassung insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.02 überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, das heißt, dass im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

e) Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Plangebietsfläche ist baulich bereits durch allseits umliegende Bebauung vorgeprägt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt daher zur Anwendung.

Bielefeld, im Juli 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.31

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