

Rahmenplanung „Am Schloßhofteich“

Bauamt Bielefeld 600.31

August 2023

Inhalt

Anlass und Ziel

Was ist ein Rahmenplan?

Bestandsanalyse

- Übergeordnete Einbindung
- Der Schloßhof: Geschichte
- Netzhierarchie
- Nutzungsstruktur
- Raumkanten
- Bebauungsdichte
- Eigentumsverhältnisse
- Lärmquellen
- Stadtklima
- Altlasten

Leitbilder und Ziele

- Potentiale
- Defizite
- Leitbild Grünraum
- Leitbild „Doppelte Innenentwicklung“

Strategischer Rahmenplan

Konzepte

Anlass und Ziel

Das Bauamt wurde im Februar 2023 vom Stadtentwicklungsausschuss damit beauftragt, eine städtebaulich und freiraumbezogene Rahmenplanung für das Gebiet am „Schloßhofteich“ zu erarbeiten: Dabei sollen insbesondere das Gebiet um den Schloßhofteich, die Schloßhofmühle, das Kowert-Gelände und der angrenzende Grünzug betrachtet werden.¹

Die relevanten Themen der Ausarbeitung sind unter anderem:

- Reaktivierung vorhandener Brachflächen unter Berücksichtigung von Umweltbelangen
- Schaffung von Nutzungsvielfalt
- Grünzüge und Bachläufe stärken und verbinden

Die Ergebnisse werden vorliegend vorgestellt.

Was ist ein Rahmenplan?

Bei einem **Rahmenplan** handelt es sich um ein **informelles Planungsinstrument**.

Für den Begriff der Rahmenplanung existiert keine Legaldefinition. Demnach unterliegt der Prozess der Rahmenplanung keinem standardisiertem Verfahren: Zur gängigen Praxis gehört jedoch die Betrachtung und Verbindung von unterschiedlichen Planungs- und Maßstabsebenen. Die Rahmenplanung unterliegt - wie auch die verbindlichen Bauleitpläne - dem Grundsatz der Erforderlichkeit: Aus diesem Grundsatz lässt sich zum einen die Planungsbefugnis aber zeitgleich auch die Planungspflicht der Kommune ableiten. Sie ist nur in dem Rahmen zulässig soweit und sobald sie für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.²

Unter Zuhilfenahme dieses Verständnisses wird die vorliegende Ausarbeitung aufgebaut:

Das Plangebiet wird zunächst auf kleiner Maßstabsebene analysiert. Hierbei werden die Besonderheiten des Untersuchungsgebiets herausgearbeitet. Im Anschluss werden die Potentiale und Defizite des Gebiets untersucht, um zukünftige Entwicklungsperspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten auf größerer Maßstabsebene aufzeigen zu können.

Die abschließenden städtebaulichen Entwürfe dienen der Orientierung: Es werden drei Lösungsansätze vorgestellt, deren Charakter nicht endgültigen ist. Andersartige Entwürfe können ebenfalls ihre Richtigkeit haben.

Bestandsanalyse

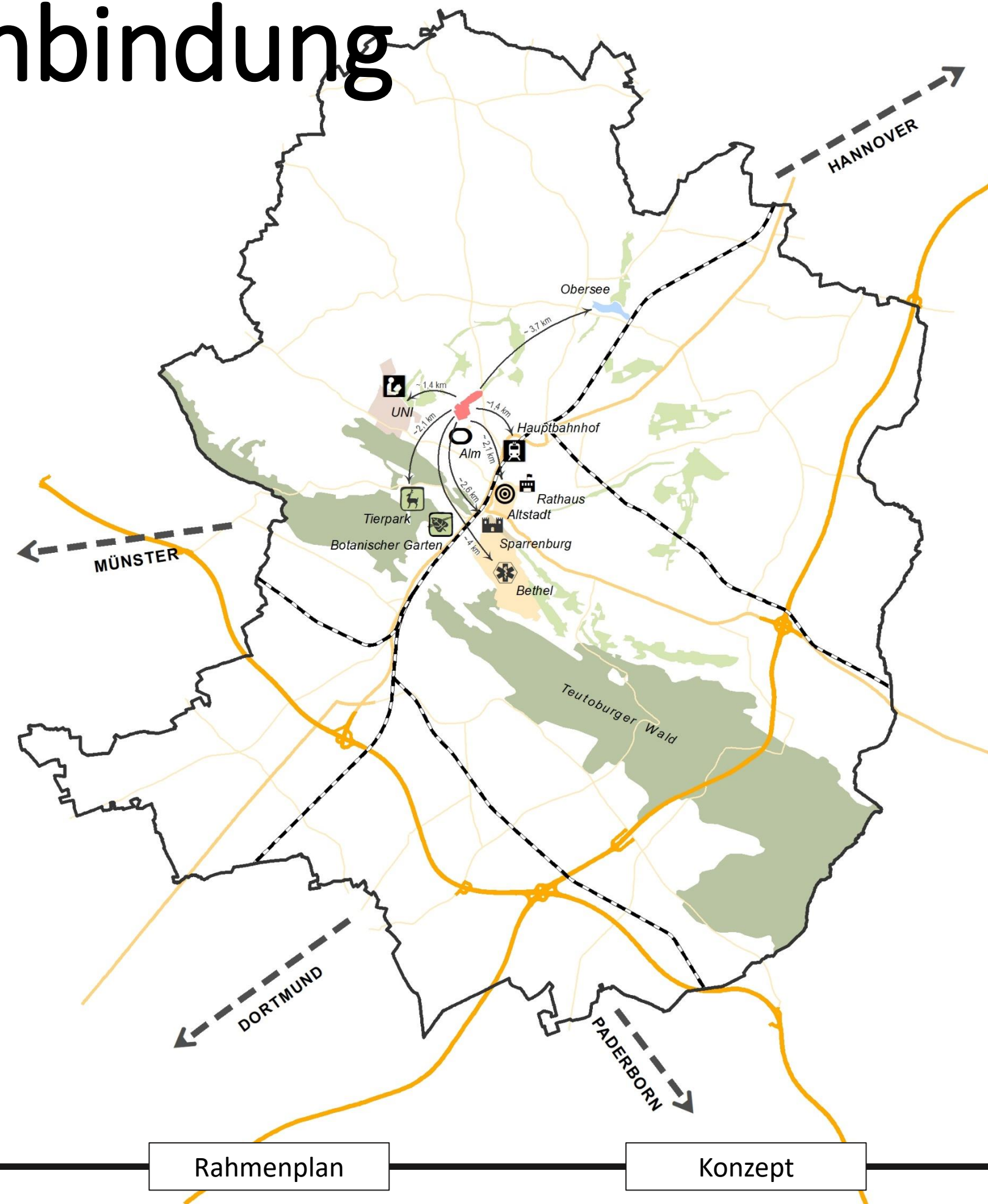
Übergeordnete Einbindung

Der Betrachtungsbereich liegt im Westen der Stadt Bielefeld und fügt sich aus Bereichen der Stadtteile Mitte und Schildesche zusammen. Es umfasst den Schloßhof, den Schloßhofteich, die Schloßhofmühle, das Kowert-Gelände und den angrenzenden Schloßhofbach-Grünzug.

Das Betrachtungsgebiet wird von der Schloßhofstraße durchzogen. Sie dient als Hauptverbindungsstraße in das Stadtzentrum. Das Untersuchungsgebiet stellt eine Eingangssituation in die Innenstadt dar und ist somit von hoher städtebaulicher Bedeutung.

Das Betrachtungsgebiet liegt an einem regionalen Grünzug, der von der Sparrenburg bis Schildesche reicht.

In räumlicher Nähe befinden sich neben der Innen- und Altstadt auch die Universität, die Fachhochschule, der Tierpark sowie der Hauptbahnhof.



Der Schloßhof: Geschichte

Das Schloßhofgelände (Gutshaus, Teich und Mühle) besitzt einen hohen historischen Stellenwert. Das ca. 350 Jahre alte Gutshaus wurde vielfältig genutzt und legt Zeugnis über vergangene Baukulturen, Freizeitaktivitäten und die Zeit des Nationalsozialismus ab.³

Der Teich wurde 1398 erstmals in den historischen Quellen erwähnt – die dazugehörige Mühle entstand erst deutlich später.⁴ Aufgrund seines romantischen Aussehens erhielt der Teich den Namen „Schloßhofteich“.

Mit der gastronomischen Nutzung im Wilhelminischen Kaiserreich und den Goldenen Jahren der Weimarer Republik kam dem Gebäude als Ausflugsziel eine besondere Bedeutung zu: Es wurde eine Außengastronomie mit Wasserkarussell und Bootsfahrten angeboten.⁵

Mit der Nutzung als jüdisches Lager setzte der Verfall des Gebäudes ein: Seit 1940 wurden mind. 248 jüdische Menschen auf dem Gelände inhaftiert – viele von ihnen wurden zur Zwangsarbeit bei regionalen Unternehmen eingezogen. Die letzten Insassen wurden im Juni 1943 in das Konzentrationslager Theresienstadt deportiert.

Das Gebäude galt in den Nachkriegsjahren als „Unort“ und wurde erst durch die gastronomische Nutzung in den 2000er-Jahren wieder aufgewertet.⁶

1686:
Bau des Gutshauses durch Anna Clara Isfording Meinders

1688:
Errichtung der benachbarten Gutsmühle

ab 1859:
Häufige Wechsel der Eigentümer und Teilung des Grundbesitzes

1882:
Errichtung der Gaststätte „Schloßhof“

ab 1890:
Bau Schloßhofbrauhaus, Wasserkarussell und Bootsverleih entstehen

1929:
Fertigstellung Schloßhofstraße

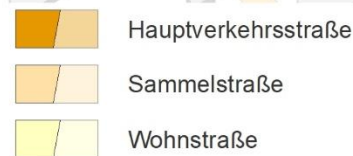
1940 - 1943:
„Jüdisches Lager“

ab 1996:
Restaurant mit Außenbetrieb

seit 2012:
Restaurant mit Außenbetrieb „BarCelona“

Abb. 1

Netzhierarchie



Das Betrachtungsgebiet wird durch die Schloßhofstraße mit der Innenstadt verbunden: Im Rahmen der Verkehrsbewältigung nimmt sie eine wichtige Funktion ein, indem sie den Verkehr stadtein- und -auswärts bündelt und andere Straßen entlastet.

Im gesamtstädtischen Verständnis ist die Schloßhofstraße als Hauptsammelstraße einzustufen. Lediglich Hupterschließungsanlagen wie beispielsweise die Jöllenbecker Straße fallen unter die Kategorie der Hauptverkehrsstraßen.

Von der Schloßhofstraße zweigen ruhige Erschließungs- und Anliegerstraßen ab, die die Wohnquartiere erschließen.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine zunehmende Detaillierung der Straßenhierarchie aus. Jede Straße weist eine eigene Aufenthaltsqualität auf.

➤ *Das Untersuchungsgebiet ist sehr gut an das Straßennetz angeschlossen. Auch verkehren öffentliche Verkehrsmittel hier regelmäßig.*

Nutzungsstruktur



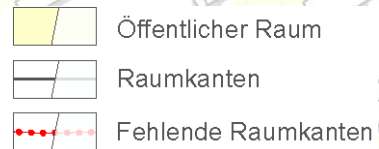
Im Untersuchungsgebiet ist die Nutzungsstruktur recht homogen: Das Quartier dient hauptsächlich dem Wohnen.

Lediglich an der Ecke Schloßhofstraße/ Drögestraße und Schloßhofstraße/ Gustav-Freytag-Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen: ein Optiker, eine Sparkassenfiliale, ein Bäcker, ein Eiscafé, ein Buchladen sowie ein Imbiss und ein Restaurant. Diese Nutzungen können im Wohnquartier als Treffpunkt fungieren.

Die Wohnnutzungen profitieren von der Lage an den innerstädtischen Grünflächen. Die Kleingartenanlagen können von den Mietenden frei gestaltet werden – ihnen kommt eine hohe soziale Bedeutung zu.

- *Quartierstreffpunkt stärken*
- *Es befindet sich kein Nahversorger im Untersuchungsgebiet*
- *Wohnnutzung und Grünfläche interagieren nicht umfänglich miteinander*

Raumkanten



Raumkanten definieren den Straßenraum und bilden Raumfolgen aus. So können städtebauliche Qualitäten im öffentlichen Raum generiert werden.

Fehlende Raumkanten können das Stadtbild jedoch auch negativ beeinflussen, da ohne sie eine „Lenkung des Raumes“ fehlt. Sie können auf ein Nachverdichtungspotential hinweisen.

Im Betrachtungsgebiet fehlen vor allem auf dem ehemaligen Kowert-Gelände Raumkanten. Aber auch an dem Gehweg nördlich des Schloßhofteiches sollte eine einheitliche Raumkante ausgebildet werden.

- *Raumkanten auf dem Kowert-Gelände definieren und einen Übergang in den Grünraum schaffen*
- *Raumkanten entlang des Gehweges nördlich des Schloßhofteiches schließen*

Bebauungsdichte



Die Bebauungsdichte stellt das Verhältnis zwischen unbebauter und bebauter Fläche dar. Je mehr Fläche durch das Hauptgebäude versiegelt wird, desto höher ist die Bebauungsdichte.

Das Untersuchungsgebiet ist durch heterogene Bebauungsdichten gekennzeichnet:

Eine hohe Bebauungsdichte liegt beispielsweise in dem Wohngebiet südlich der Theodor-Haubach-Straße und im bebauten Bereich südlich der Schloßhofmühle bis zur Jöllenbecker Straße vor.

Eine eher aufgelockerte Bebauungsstruktur weisen die Grundstücke nördlich des Schloßhofteiches auf.

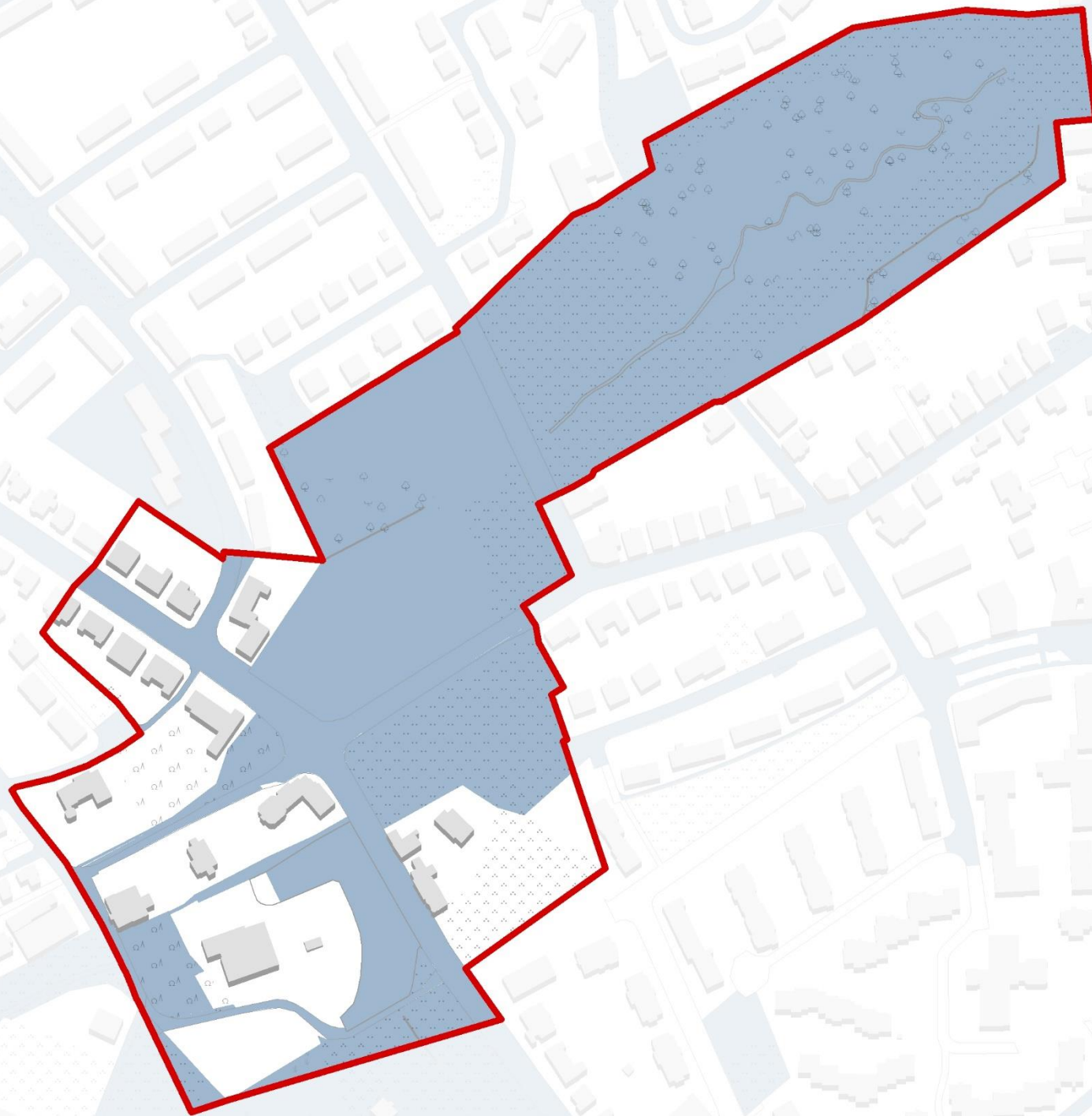
➤ *Es gibt einen Zusammenhang zwischen fehlenden Raumkanten und der Bebauungsdichte: Sie sind ein Indikator für Nachverdichtungspotentiale*

Eigentumsverhältnisse

Im städtischen Besitz befinden sich folgende Flächen:

- Straßen
- Kindergarten
- Öffentliche Grünflächen
- Brachfläche (ehem. Kowert-Gelände)
- Wegeverbindung Wickenkamp/ Schloßhofstraße
- Längliches Flurstück nördlich des Schloßhofteiches und des Gastronomiebetriebes

➤ *Auf städtischen Grundstücken ist die Stadt nicht auf die Mitwirkungsbereitschaft von Fremdeigentümern angewiesen, um Maßnahmen umzusetzen*



Lärmquellen

Straßenverkehr 24h

L_{den} / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

Im Betrachtungsgebiet stellen vor allem die Schloßhofstraße und der am Schloßhofteich vorhandene Gastronomiebetrieb beachtenswerte Lärmquellen dar.

- *Es ist davon auszugehen, dass die Lärmkonflikte im Betrachtungsgebiet gelöst werden können – hierzu eignen sich insbesondere organisatorische Lösungsansätze, die sich u.a. auf die Anordnung und Stellung der Gebäudekörper beziehen*
- *Es besteht ein direkter Zusammenhang zwischen Raumkanten und der Schallausbreitung*
- *Im Bebauungsplanverfahren sind entsprechende Gutachten zu erstellen*

Stadtklima

Die Planungshinweiskarte im Onlinekarten-Dienst stellt das Grundstück nördlich des Schloßhofteiches und das Kowert-Gelände als „**Siedlungsbestand ohne Sanierungsbedarf**“ dar.

Das bedeutet, dass hier momentan und zukünftig keine Maßnahmen der Klimaanpassung erforderlich sind. Bauliche Änderungen können zu einer Veränderung der stadtklimatischen Gegebenheiten beitragen.

Die Flächen werden zudem als „**Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Bebauung**“ ausgewiesen.

Das Kowert-Gelände ist zusätzlich als „**Fläche ohne Wohnbevölkerung**“ dargestellt.

Bei der Planungshinweiskarte handelt es sich um eine **Zusammenfassung einzelner Kartengrundlagen** – sie verfügt über einen **plakativen Charakter**.

Das Umweltamt nutzt zur Einschätzung über stadtklimatische Auswirkungen weitere Kartengrundlagen im Geoinformationssystem.

Es ist somit nicht möglich die Bebaubarkeit eines Grundstückes allein anhand der Planungshinweiskarte zu beurteilen: Für das Umweltamt verfügen Höhenlinien für die Bewertung der Frischluftschneisen über eine zentrale Bedeutung.

Für das Plangebiet des **Bebauungsplanes Nr. II/1/60.00** kann festgehalten werden, dass es in der Randlage einer **bodennahen Kaltluftleitbahn** liegt: Eine Bebauung ist hier in vielen Baukörperanordnungen denkbar, ohne die Kaltluftleitbahn zu verschließen. Eine Einzelfallprüfung ist vom Fachamt durchzuführen. Der Verlauf der Kaltluftleitbahn ist aus der Planungshinweiskarte nicht ersichtlich: Die Pfeile verfügen über einen plakativen Charakter.

Der tiefste Punkt der bodennahen Kaltluftleitbahn befindet sich südlich/ südöstlich der BarCelona. Diese Fläche ist zwingend von Bebauung freizuhalten.

Altlasten

Das Kowert-Gelände liegt auf der **Altdeponie I 308**.

Um auf diesem Grundstück eine Wohnnutzung realisieren zu können, ist nachzuweisen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Das BauGB definiert keine Bewertungsmaßstäbe für Schadstoffgehalte im Boden. Demnach werden zur Beurteilung die Prüfwerte der Bundes-Boden und Altlastenverordnung angewendet.

Der **Verfüllstoff** weist eine **heterogene Zusammensetzung** auf und ist 0,5 m bis 7,85 m mächtig.

Ergebnisse der Oberbodenmischprobe:

In den Bodenmischproben aus 0 - 35 cm und 35 - 60 cm wurden keine Überschreitungen der Obergrenzen nachgewiesen. Aufgrund der vorliegenden Daten kann der Gefahrenverdacht in Bezug auf schädliche Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch als ausgeräumt gelten.

Untersuchung von Feststoffproben aus KRB

In den hergestellten Mischproben wurden weitestgehend unauffällige Schadstoffgehalte nachgewiesen. Neun Proben wiesen einen erhöhten EOX-Wert auf. Dieser erhöhte Wert ist durch die Stoffgruppe der polychlorierten Biphenyle (PCB) bedingt: Hierdurch ergibt sich bei aktueller Nutzung kein Handlungsbedarf. Der Befund muss im Kontext einer wohnbaulichen Erschließung berücksichtigt werden.

In zwei Entnahmebereichen wurden Oberbodenmischproben u.a. aus 0 - 10 cm entnommen. Hier wurde nur im Entnahmebereich B ein Gehalt an PCB nachgewiesen, der den Prüfwert für Kinderspielflächen knapp überschreitet. Wenngleich hieraus aufgrund der kleinflächigen Bedeutung keine Gefahrensituation gesehen wird, wird dennoch empfohlen, diesen Bereich im Zuge der Erschließung vorsorglich auszuheben und fachgerecht zu entsorgen.

Untersuchung von Bodenluftproben

Es sind keine Konzentrationen an Leichtflüchtern nachgewiesen worden, die einem Wohnbauvorhaben entgegenstehen würden.

In einer ersten Messung wurde ein auffälliger Gehalt an Methan festgestellt – dieser konnte in einer zweiten Messkampagne jedoch nicht bestätigt werden. Es wird empfohlen passive Gasdrainagen zu integrieren.

Der Anfangsverdacht, dass Auswaschungsprozesse zu einer Belastung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser führen, erhärten sich aufgrund der Untersuchungsergebnisse.

Es liegen keine Daten vor, die einer wohnbaulichen Erschließung entgegenstehen würden.⁷

Es finden Abstimmungen zwischen dem Umweltamt und der Bezirksregierung Detmold statt: Es sind weitere geringfügige Untersuchungen insbesondere auf dem Gelände der ehem. Gärtnerei durchzuführen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Wohnbebauung -ohne Gartennutzungen- unter bestimmten technischen Voraussetzungen denkbar.



Abb. 2

Übergeordneter Grünzug

In den Jahren des zweiten Weltkrieges wurden die Park- und Grünflächenflächen zumeist als Gemüseland beackert. Neben der Trümmerbeseitigung und dem Wiederaufbau sollten die einzelnen Grünflächen zu einem zusammenhängenden Grünsystem verbunden werden. Diese Grünverbindungen sollten vom Zentrum ausgehen und bis an die Landschaft herangeführt werden. An die Grünzüge sollten auch vorhandene Grünflächen wie Friedhöfe, Kleingärten, Sport- und Spielplätze angebunden werden. Bachläufen kam eine besondere Stellung bei der Ausweisung von Grünflächen zu - diese sollen erhalten bleiben. Die Idee eines Grünzuges wurde damals in den Flächennutzungsplan (FNP) übernommen.

Die Grünflächen sollten leicht zu erreichen, durch ein Wegenetz verbunden sein und Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten aufweisen.

Das zentrale Ziel war das Stadtimage „**Bielefeld: Grüne Stadt am Teutoburger Wald**“ zu etablieren.

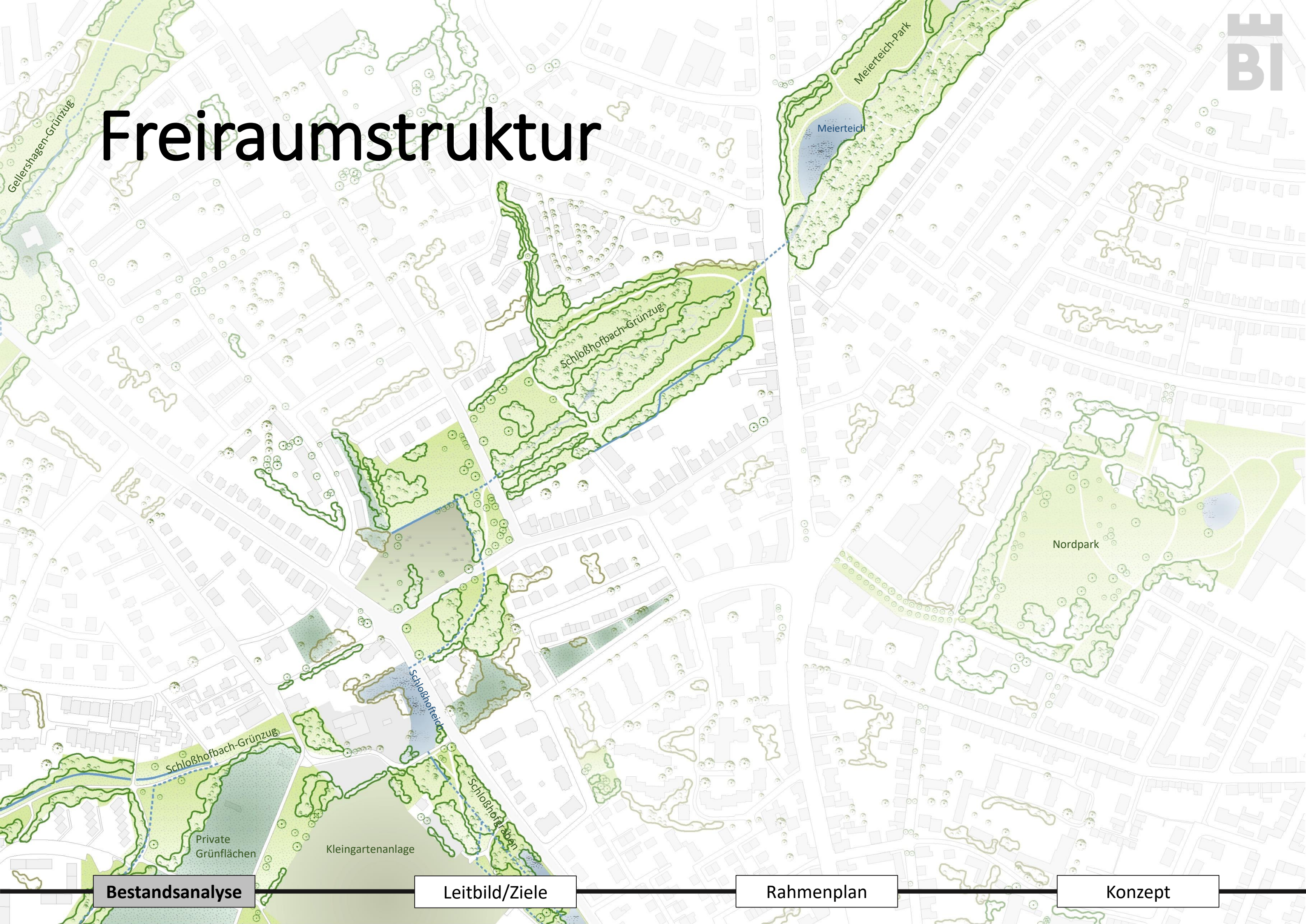
Nach dem zweiten Weltkrieg sollten Grünflächen primär soziale Aufgaben wahrnehmen - ökologische Gesichtspunkte standen damals noch nicht im Vordergrund.⁸

Die Kleingartenanlagen Schloßhof, der Schloßhofbach-Grünzug, der Schloßhofteich und der Schloßhofgraben lassen sich dem prägenden Grünzug von der Sparrenburg bis zum Stausee in Schildesche zuordnen.

Vom Schloßhofteich führt ein weiterer Grünzugarm bis an die Melanchthonstraße (Schloßhofgraben und Kleingartenanlagen).

Der Grünzug wird heute durch den „Dr. Schmidt-Weg“ erfahrbar gemacht und als Wanderweg ausgewiesen. Er wird entlang der Wegeverbindungen durch Schilder ausgewiesen. Benannt wurde er nach dem Gartenbaudirektor i. R. Dr. Hans Ulrich Schmidt, der die Idee der innerstädtischen Grünzüge vorantrieb.

Freiraumstruktur



Bestandsanalyse

Leitbild/Ziele

Rahmenplan

Konzept

Freiraumstruktur

Der Schloßhofbach-Grünzug liegt inmitten von Wohngebieten. Dennoch ist zu beobachten, dass die Menschen die Grünfläche zum Großteil nur als Durchgangsfläche nutzen.

Der Grünraum lädt nur wenig zum Verweilen ein – der Verkehr ist an vielen Stellen gut zu hören. Kaum wahrnehmbar ist hingegen der Schloßhofbach: dieser ist sehr dicht durch Wildwuchs bewachsen.

Die Wegeführung durch den Grünzug ist -trotz der Hinweisschilder auf den Wanderweg- nur schwer nachzuvollziehen. Die Wegeführung ist oft diffus und nicht ersichtlich. Insbesondere an der Schloßhofstraße ist die Wegeverbindung undefiniert.

Als wandernder Mensch nimmt man die verschiedenen Grünflächen nicht als einen zusammenhängenden Grünzug wahr.

Leitbilder und Ziele

Potentiale

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt weist das Betrachtungsgebiet einige Potentiale auf:

Grünflächen:

Hierzu zählen unter anderem die wohnraumnahen öffentlichen Grünflächen, die durch Wald- und Wasserflächen gekennzeichnet werden. Auch die Kleingartenanlagen stellen einen wichtigen Teil des Grünzuges dar: Sie erfüllen wichtige soziale und ökologische Aufgaben.

Nachverdichtungspotentiale:

Insbesondere an der Ecke Schloßhofstraße/ Drögestraße sind Nachverdichtungspotentiale auf dem städtischen Grundstück vorhanden. Die Stadt kann hier unter Beachtung einiger rechtlicher Rahmenbedingungen eigene Planungen anstoßen.

Da in diesem Gebiet bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, eignet sich diese Stelle gut, um weitere gewerbliche und bedarfsorientierte Nutzungen zu etablieren.

Verkehrsanbindung:

Durch die Schloßhofstraße ist das Untersuchungsgebiet sehr gut in das Straßennetz eingebunden. Auch ist das Gebiet mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen.



Defizite

Neben den Potentialen weist das Gebiet jedoch auch defizitäre Gegebenheiten auf:

Raumkanten:

Durch fehlende Raumkanten am Kowert-Gelände fehlt ein „Auftakt der Innenstadt“ und eine „Lenkung der Grünfläche“.

Lärmquellen:

Das Betrachtungsgebiet ist durch zwei Lärmquellen belastet: Die viel befahrene Schloßhofstraße und der gastronomische Betrieb am Schloßhof – auf diese ist zu reagieren.

Nutzbarkeit von Grün- und Wasserflächen:

Es sind zwar Grünflächen vorhanden, diese weisen jedoch kaum Aufenthaltsqualitäten auf und laden nicht zum Verweilen ein. Sie fungieren gegenwärtig fast ausschließlich als Durchgangsraum. Der Schloßhofbach ist nur an wenigen Stellen einsehbar und nicht zugänglich.

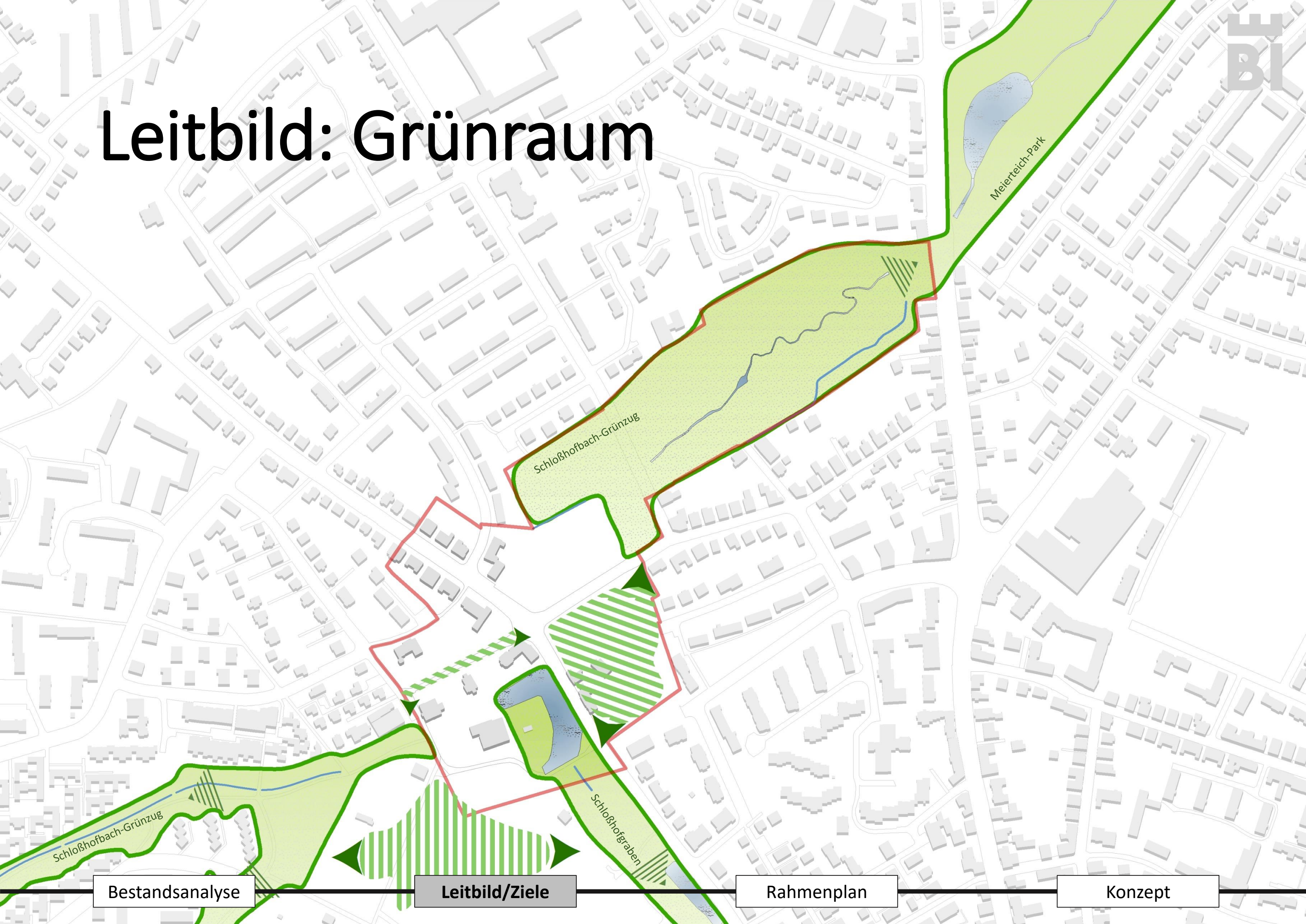
Die Wegeverbindungen, die die Grünflächen zu einem Grünzug verbinden sollen, sind nicht einheitlich definiert.

Gefahrensituationen:

Die Stellplatzsituation am Restaurant ist sehr unübersichtlich. Da es hier teilweise keinen separierten Fußweg gibt, entstehen Gefahrensituation.



Leitbild: Grünraum



Bestandsanalyse

Leitbild/Ziele

Rahmenplan

Konzept

„Doppelte Innenentwicklung“

Das Leitbild der „*Doppelten Innenentwicklung*“ beschreibt das **Spannungsfeld** zwischen **baulicher Verdichtung** und dem Erhalt bzw. dem Ausbau von **innerstädtischen Grünflächen**: Die Verzahnung von baulichen und nicht baulichen Nutzungen ist von besonderer Bedeutung.

Das Leitbild entwickelt sich aus dem Leitbild „**Innen vor Außenentwicklung**“: Bauliche Verdichtungsmaßnahmen sollen auf bereits erschlossene Flächen im Innenbereich beschränkt werden – der Außenbereich soll vor Versiegelung geschützt werden.

Dabei darf die Innenentwicklung nicht nur auf die bauliche Wiedernutzbarmachung von Brachflächen reduziert werden: Um Wohnraum mit einer hohen Lebensqualität zu generieren, ist die Entwicklung, Aufwertung und **Vernetzung von urbanen Grünstrukturen** von besonderer Bedeutung.

Um dieses Leitbild umsetzen zu können, müssen auf kommunaler Ebene neue Strategien und Konzepte zur Planung und Gestaltung etabliert werden.⁹

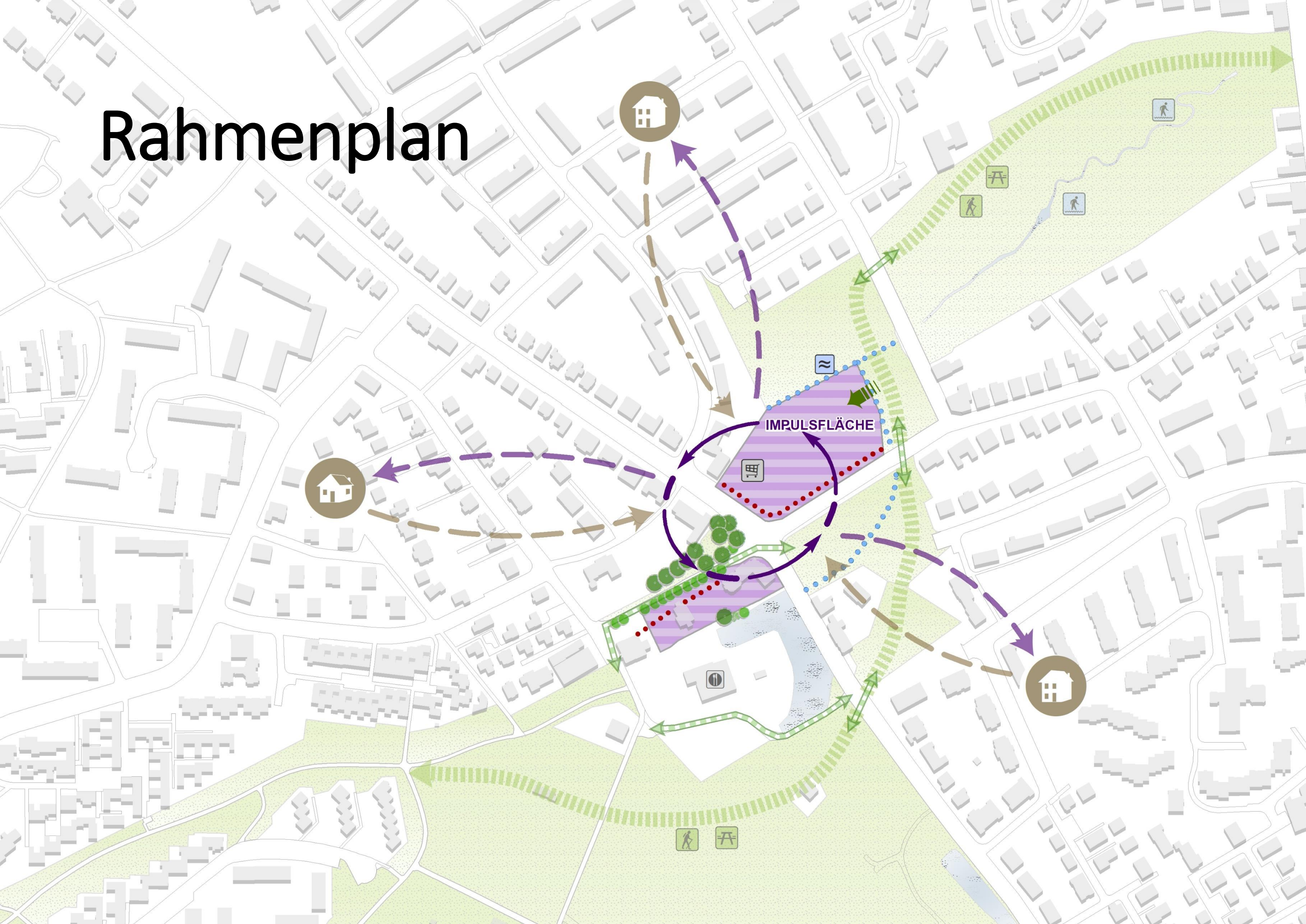
Die Wiedernutzbarmachung des Kowert-Geländes und der Erhalt/ Ausbau des Grünzuges kann als positives Beispiel für die Doppelte Innenentwicklung dienen: Flächenreserven werden baulich nachverdichtet, gleichzeitig aber auch innerstädtische Grünflächen erhalten.



Abb. 3

Strategischer Rahmenplan

Rahmenplan





regionaler Grünzug

Stadt- und Wohnverträglichkeit

Belebung / Nutzung / Aneignung

Aufenthalt am Wasser schaffen

Renaturierung Schloßhofbach

Nahversorgung / sonst. öffentliche Nutzung etablieren

IMPULSFLÄCHE

Raumkanten schließen

Bedarfsorientierte Nutzungen

Gemischte Nutzung generieren

regionaler Grünzug

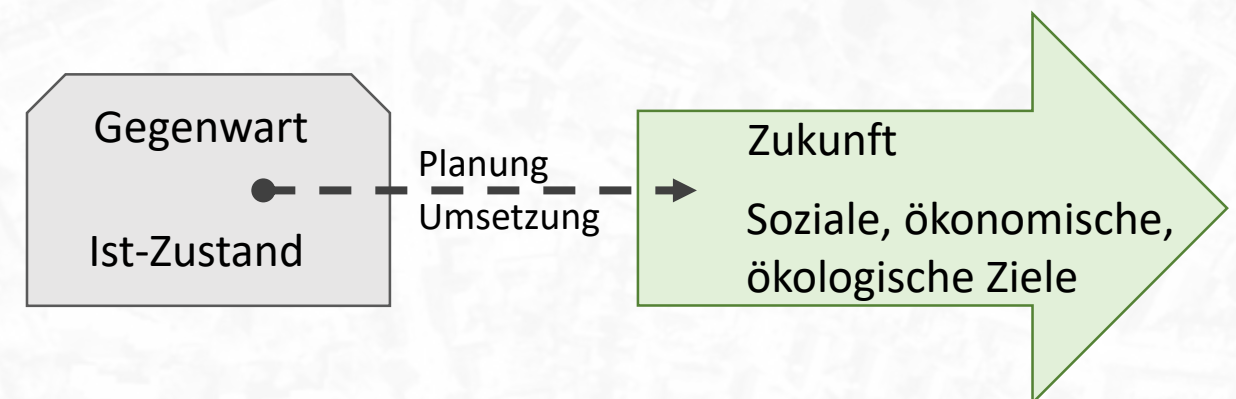
Rahmenplan

Die im Rahmenplan dargestellten Maßnahmen lassen sich in vier abstrakte Handlungsfelder gliedern:

- **Städtebau**
 - „Auftakt Innenstadt“ baulich betonen
 - Raumkanten schließen
 - Brachflächen qualifizieren
 - Quartiere mit hoher Qualität schaffen
- **Bedarfsorientierte Nutzungen etablieren**
 - Nutzungsvielfalt durch Bebauung auf dem Kowert-Gelände und am Schloßhofteich stärken:
 - Innenstadtnahe Wohnungen schaffen
 - Bedarfsorientierte Nutzungen etablieren
 - Stadtverträglichkeit sicherstellen
- **Grünverbindungen stärken**
 - Baumerhalt, Ersatzpflanzungen
 - Aufenthaltsqualität generieren
- **Wasser erlebbar machen**
 - Zugang zum Schloßhofbach herstellen
 - Schloßhofbach renaturieren

Aufgabengebiete für zukünftige Planungsschritte:

- Informationsdefizit:
 - Es können nicht alle Informationen zum Untersuchungsgebiet vorliegen
- Interessensgegensätze
- Grundstücksverfügbarkeiten
- Planung ist kein geschlossenes, lineares System sondern ein offenes System ohne Endpunkt



Konzepte

Städtebauliche Entwürfe

Vom Bauamt wurden drei städtebauliche Entwürfe erarbeitet:

Diese sind in sich unterschiedlich und weisen verschiedene Charakteristika auf:

Der **erste Entwurf** („*Townhouses*“) zeigt kleinteiligere Gebäudestrukturen und weist eine deutlich geringere Bebauungsdichte auf. Durch die Anordnung der Townhouses wird dem Grünzug Platz geboten, um in das neue Wohnquartier einzufließen. So entstehen unterschiedliche Grünraumqualitäten im Quartier.

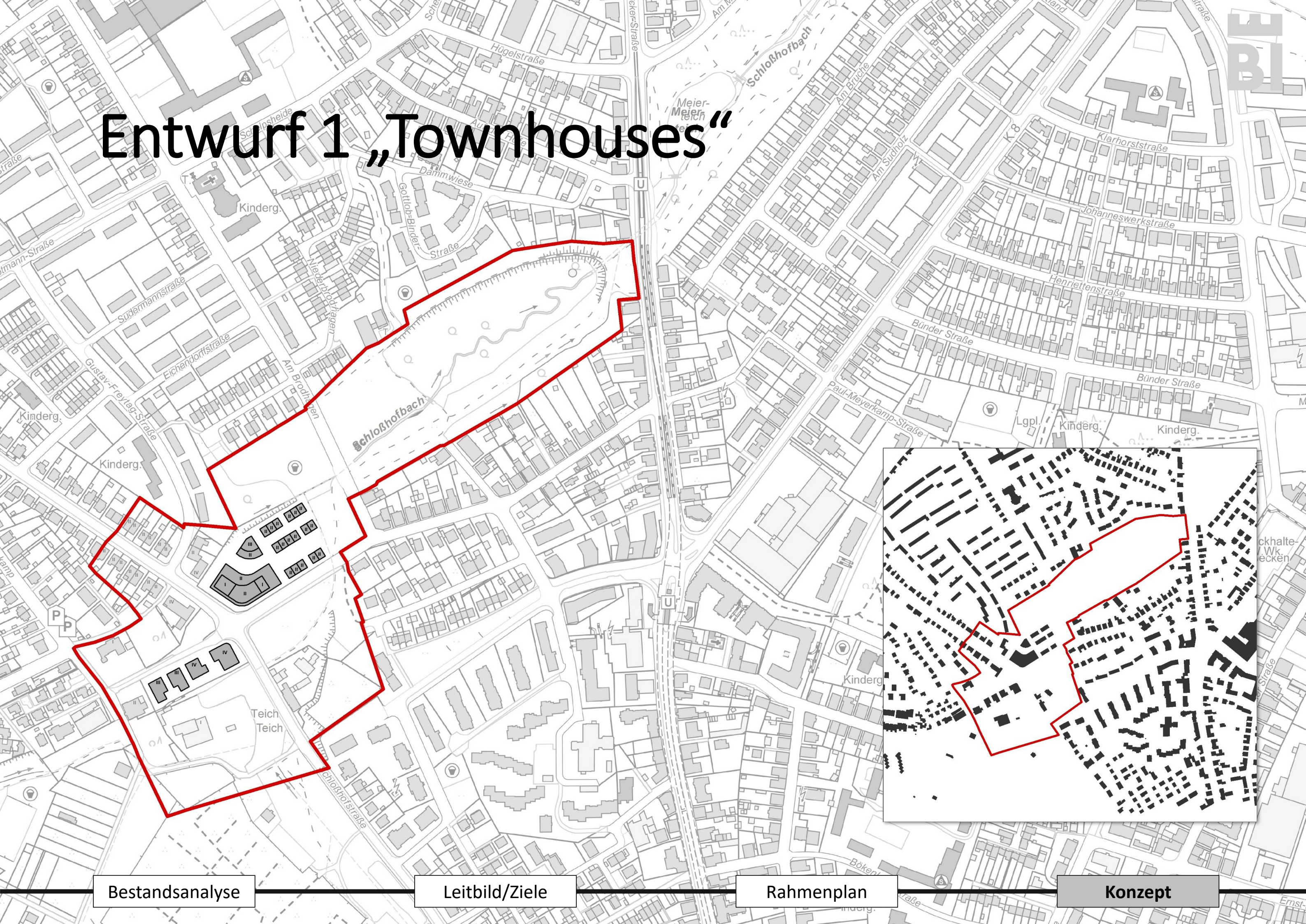
Der **zweite Entwurf** („*Simple Design*“) orientiert sich an den Prinzipien des formalistischen Städtebaus: Klare Kanten und Formen sorgen für ein ruhiges Erscheinungsbild. Ein gegliedertes Ganzes, das auf einen Blick ersichtlich ist, entsteht. Die Bebauungsdichte ist hoch.

Der **dritte Entwurf** („*Urbanität & Raum*“) bildet sehr klare Raumkanten aus. Durch die Gebäudeform und Anordnung entsteht ein zentraler Platz. Dennoch weist der Entwurf eine hohe Bebauungsdichte auf.



Abb. 4

Entwurf 1 „Townhouses“



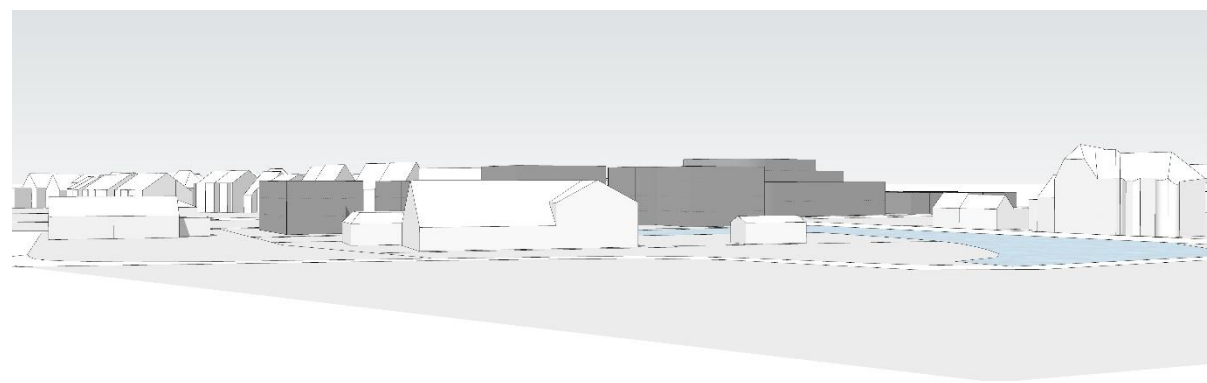
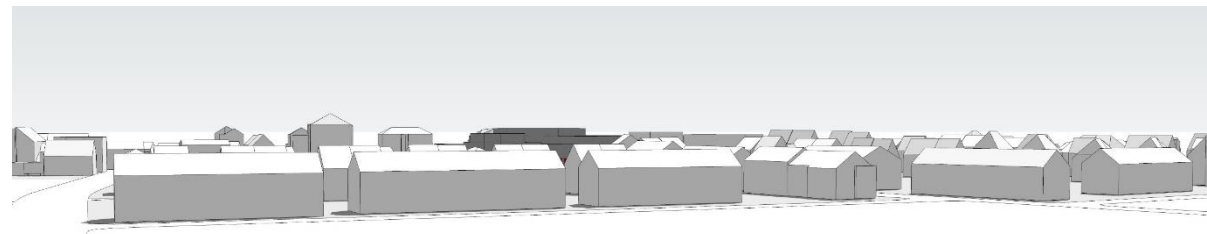
Bestandsanalyse

Leitbild/Ziele

Rahmenplan

Konzept

Entwurf 1 „Townhouses“



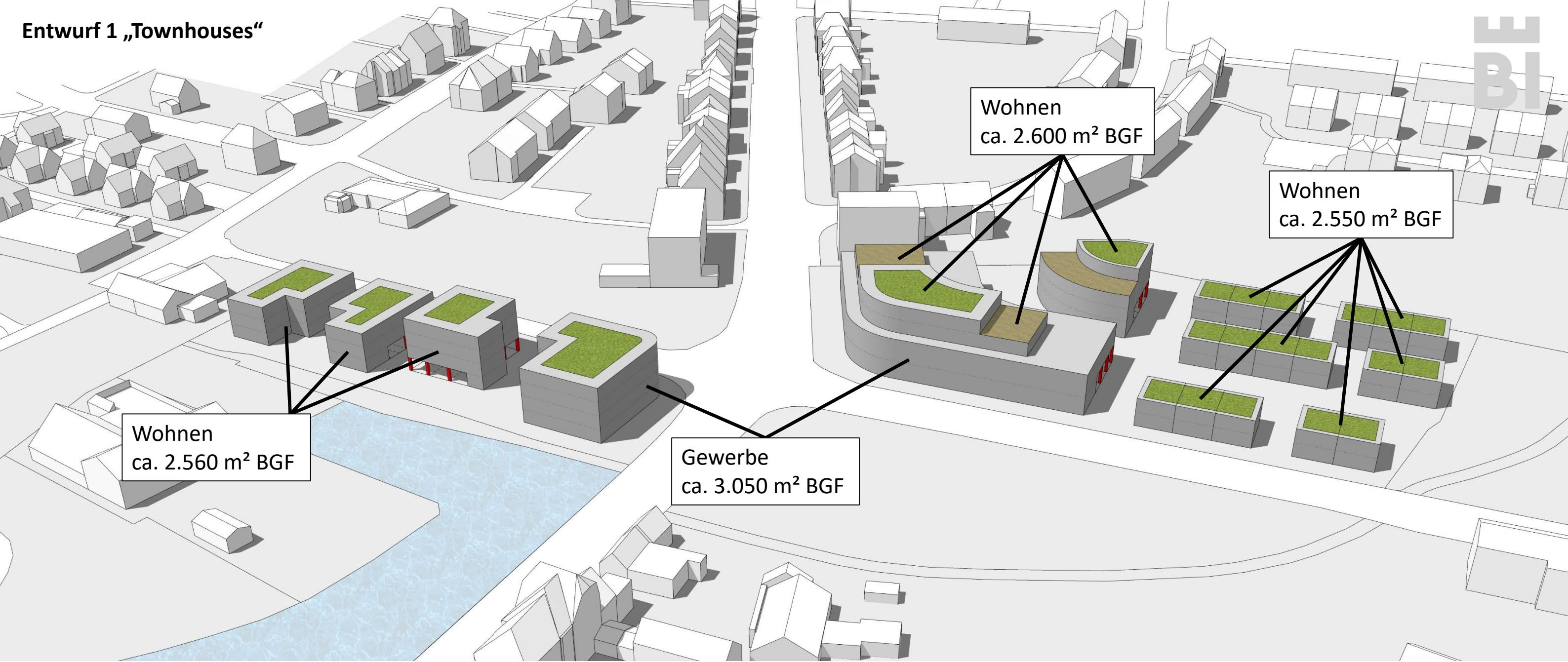
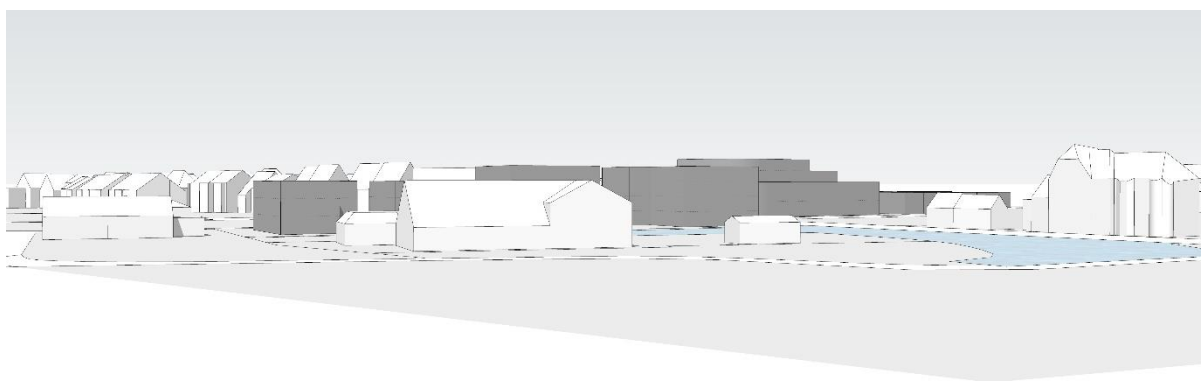
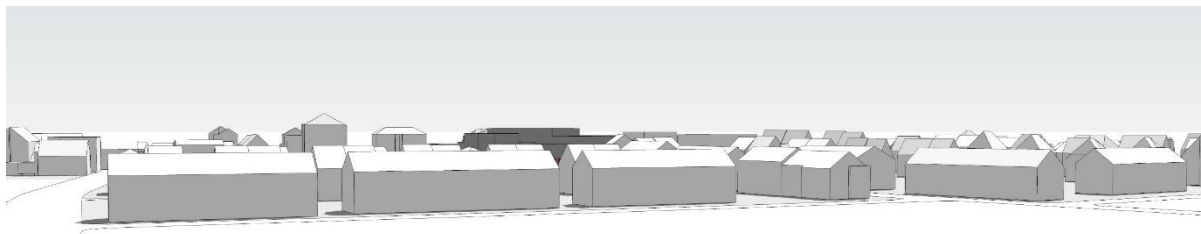
Bestandsanalyse

Leitbild/Ziele

Rahmenplan

Konzept

Entwurf 1 „Townhouses“



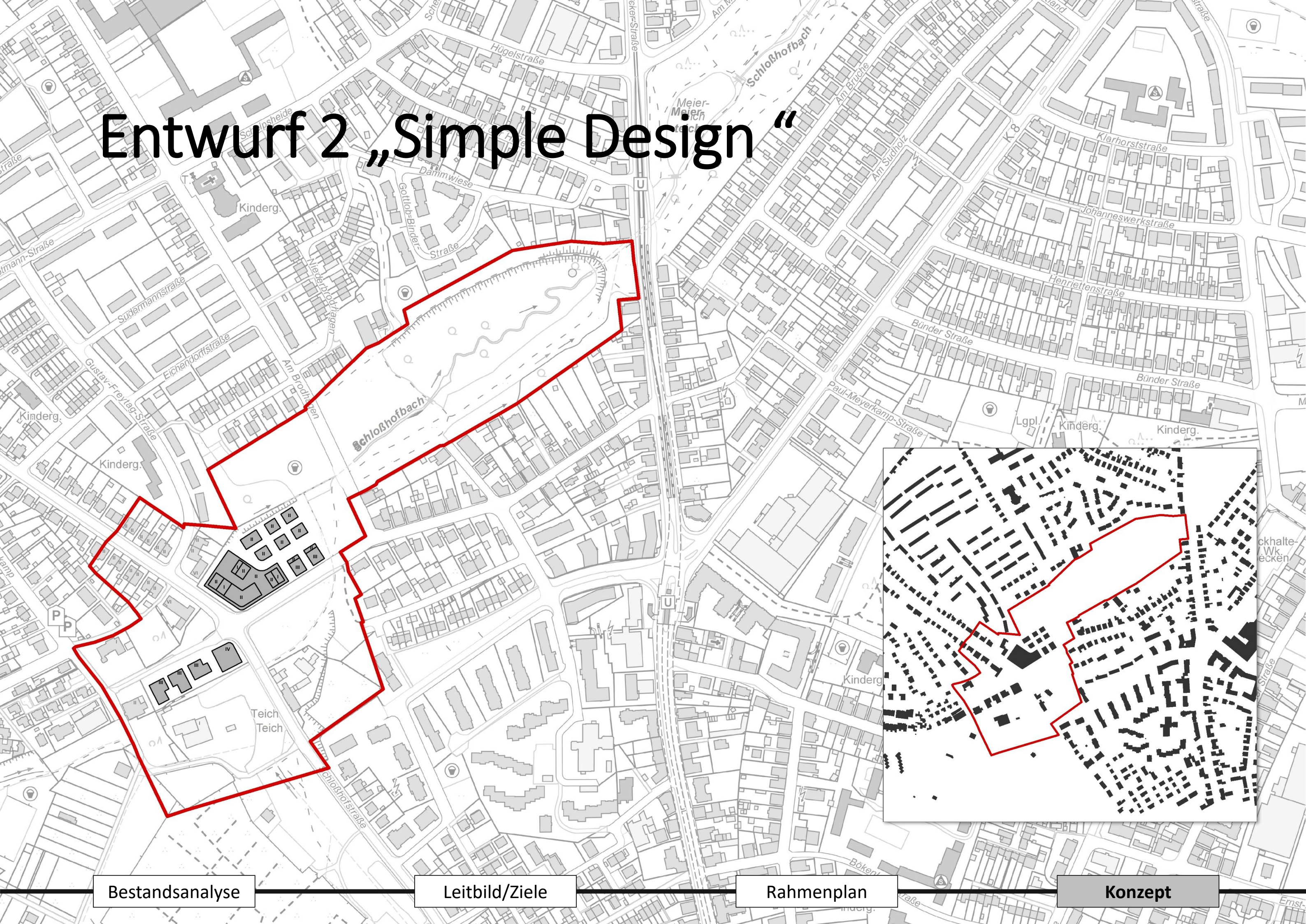
Bestandsanalyse

Leitbild/Ziele

Rahmenplan

Konzept

Entwurf 2 „Simple Design“

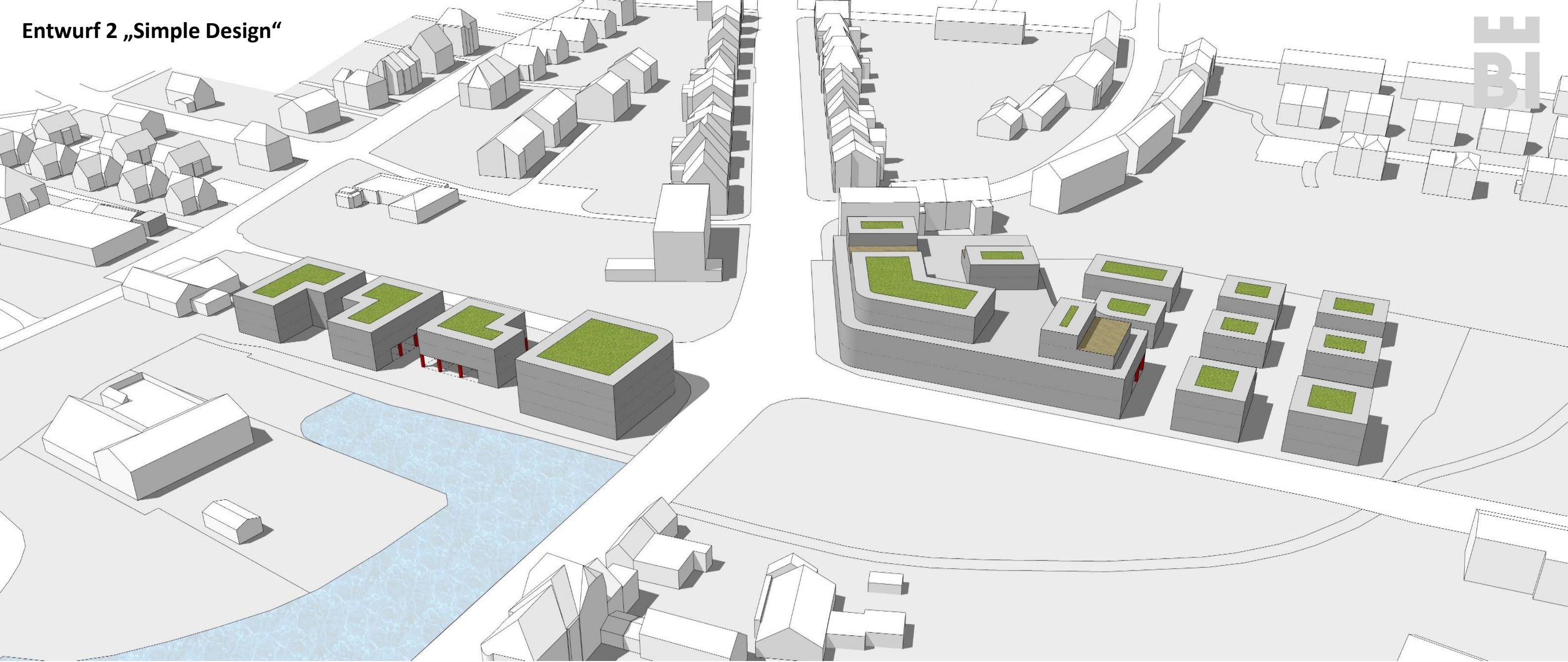
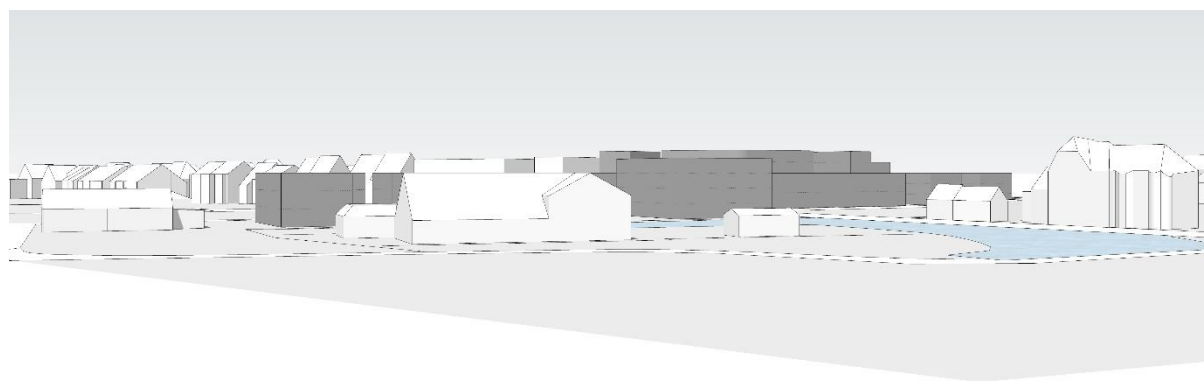
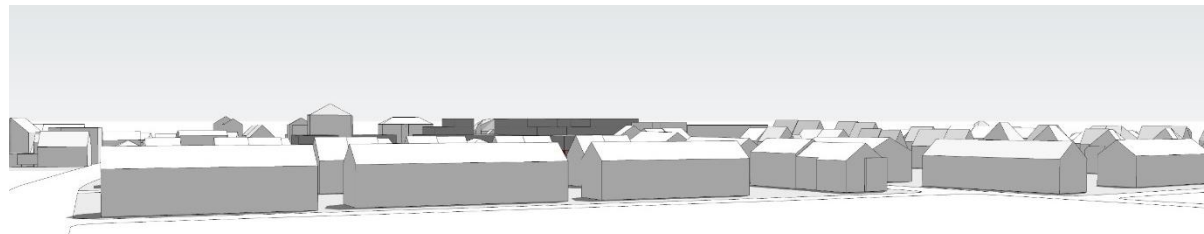


Bestandsanalyse

Leitbild/Ziele

Rahmenplan

Konzept

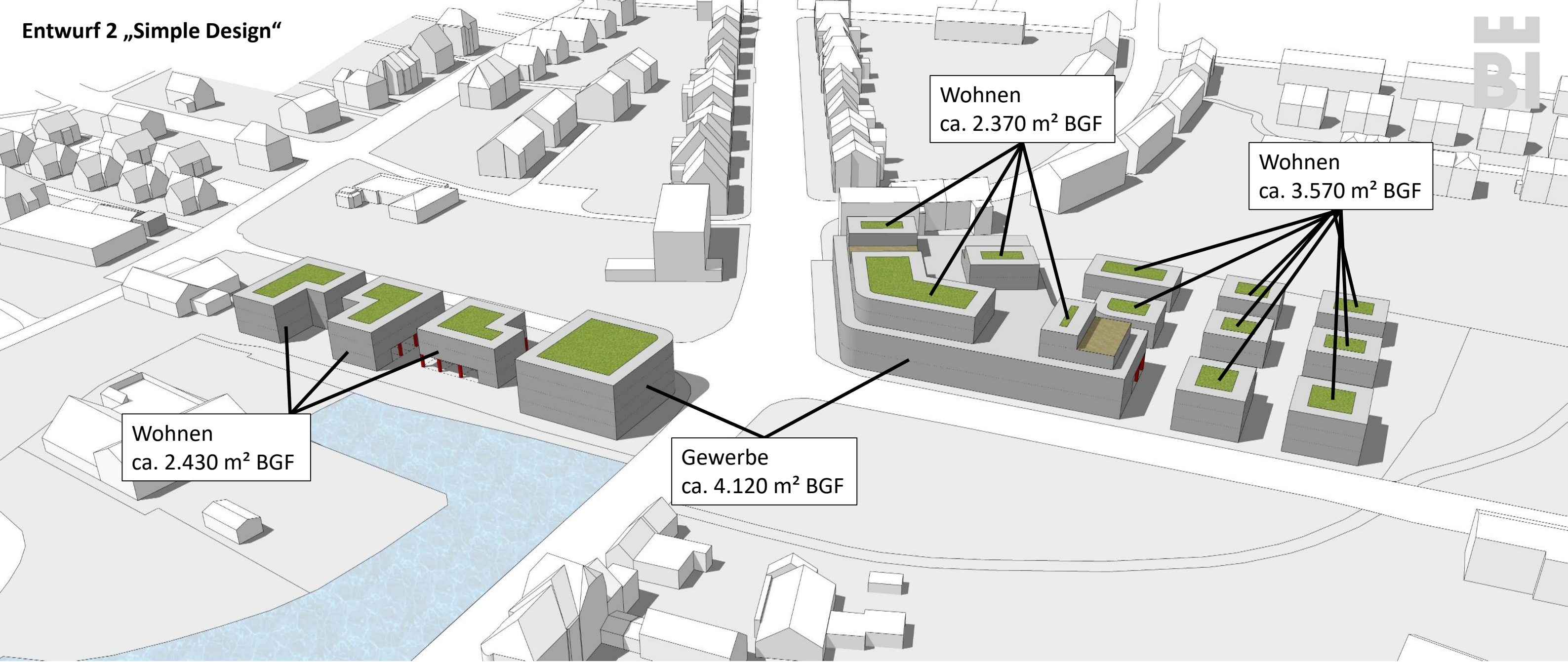
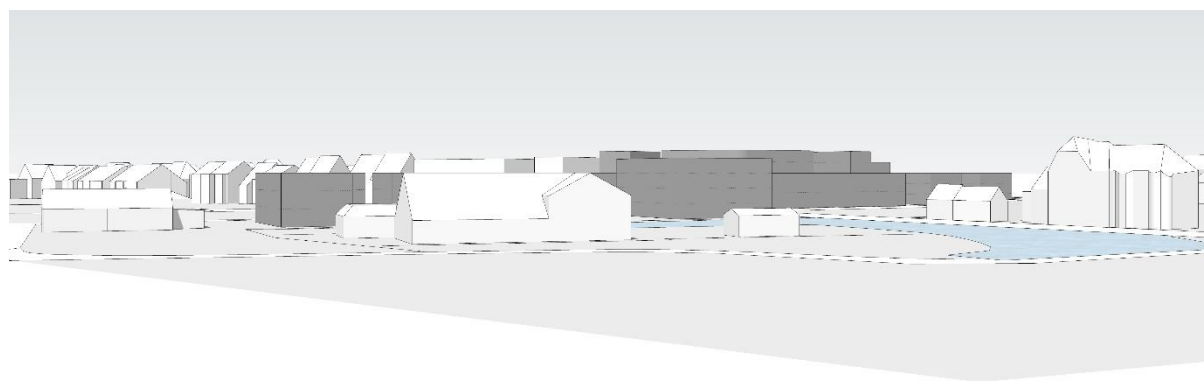
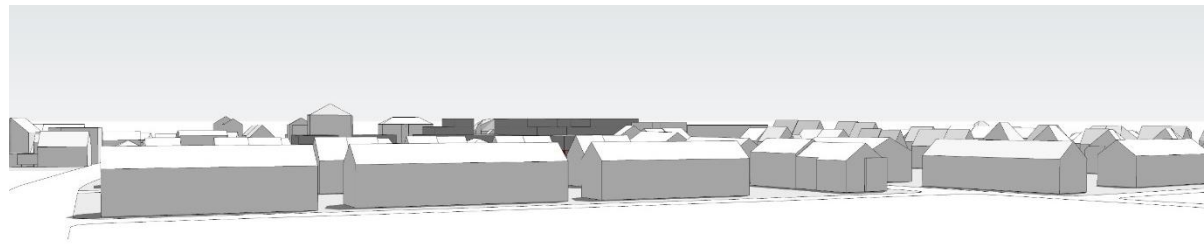


Bestandsanalyse

Leitbild/Ziele

Rahmenplan

Konzept



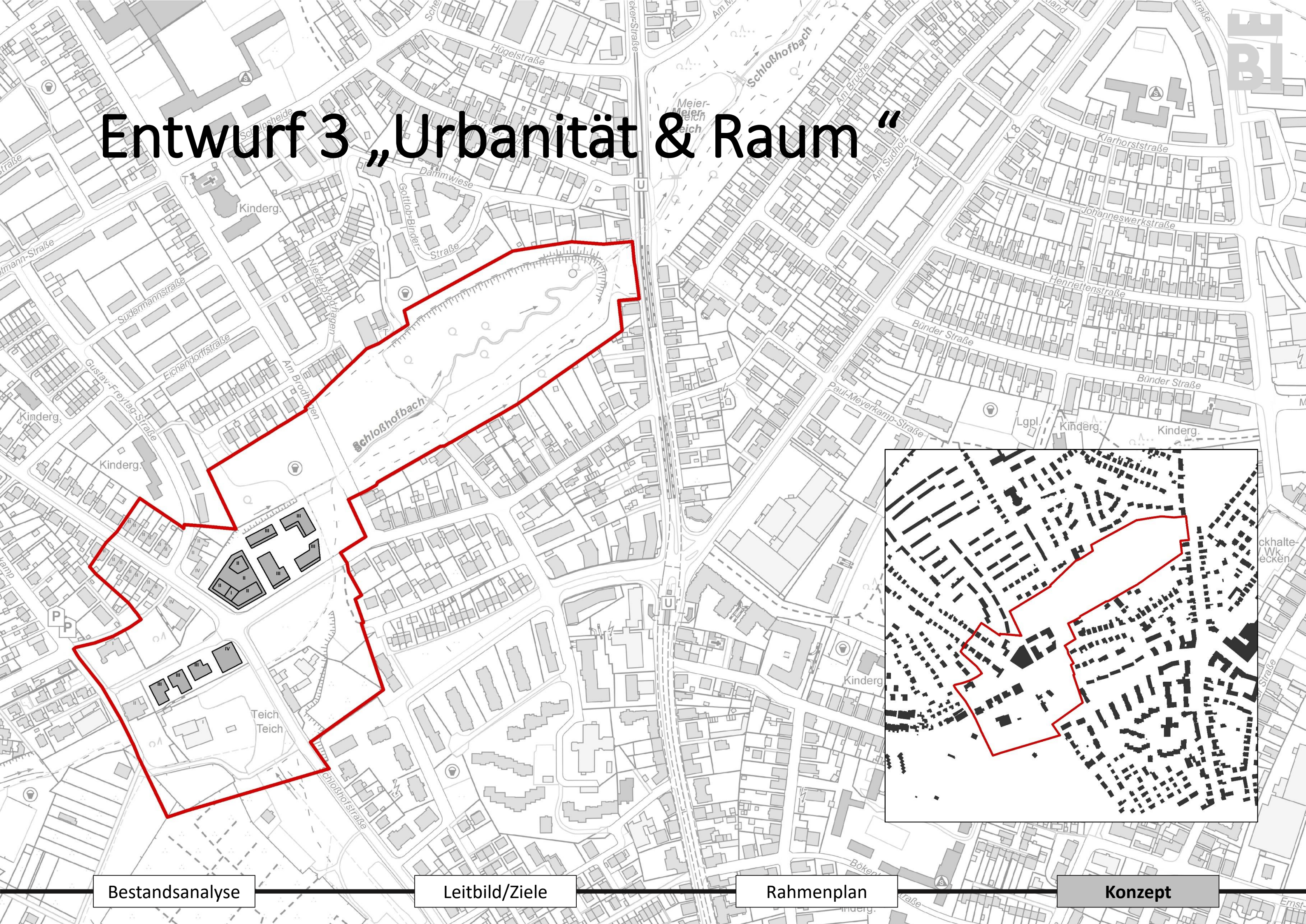
Bestandsanalyse

Leitbild/Ziele

Rahmenplan

Konzept

Entwurf 3 „Urbanität & Raum“



Bestandsanalyse

Leitbild/Ziele

Rahmenplan

Konzept

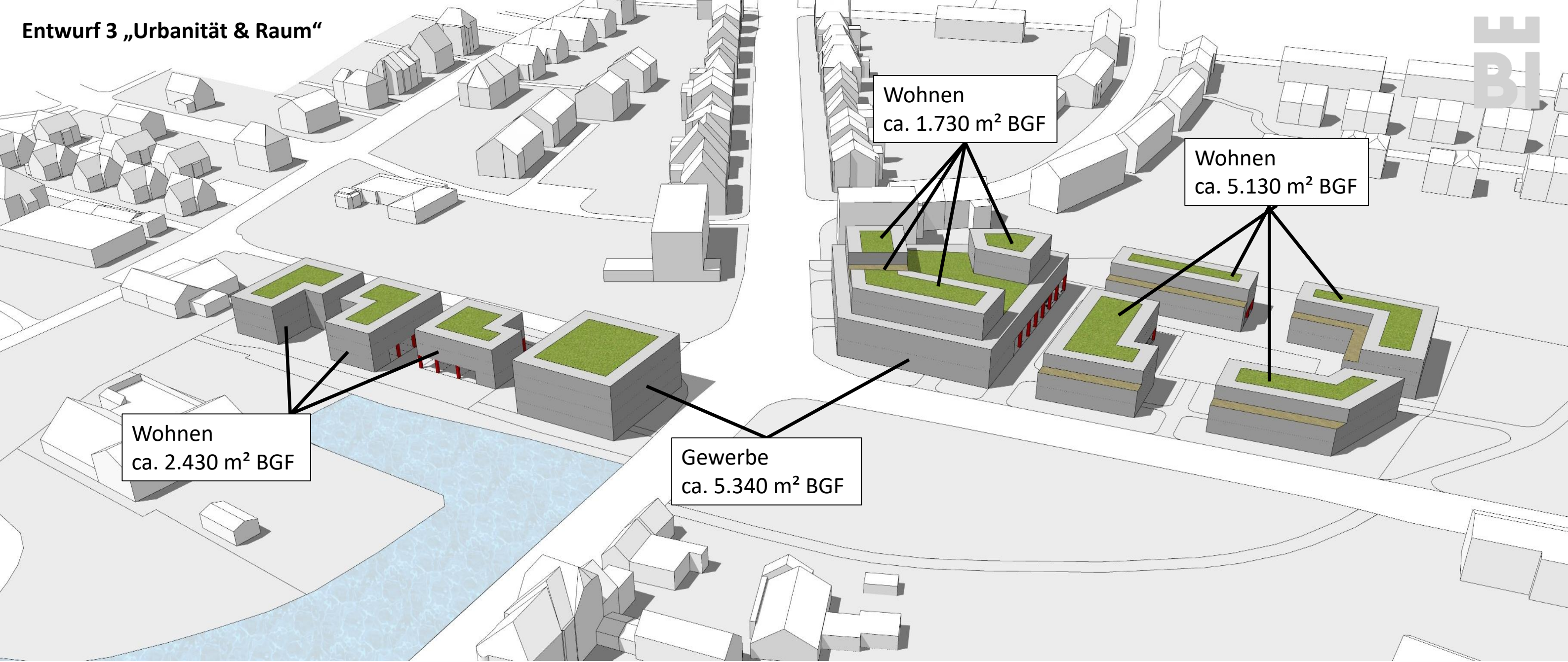
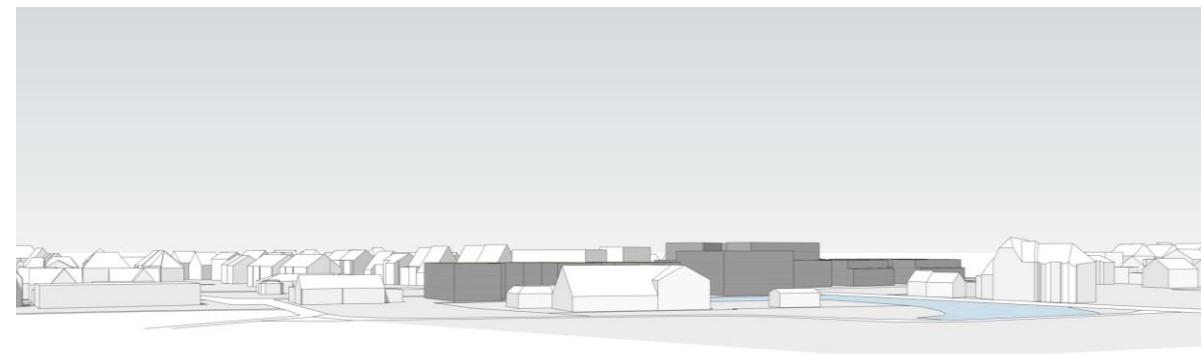


Bestandsanalyse

Leitbild/Ziele

Rahmenplan

Konzept



Entwurf 3 „Urbanität & Raum“



Zusammenfassung und Empfehlung

Aufgrund der durchgeführten Recherchen und Analysen kann – nach derzeitigem Kenntnisstand- davon ausgegangen werden, dass sowohl das Gelände nördlich des Schloßhofteichs als auch das sog. Kowert-Gelände in einem gewissen Umfang bebaubar sind.

Tiefergehende Einzelfragen zu konkreten Konfliktpotentialen können nur durch Gutachten und Einschätzungen von Fachämtern im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens detailliert beantwortet werden.

Grundstück nördlich des Schloßhofteichs:

Nach derzeitigem Informationsstand liegen hier keine unüberwindbaren rechtlichen Hindernisse vor, die dem rechtssicheren Vollzug und der Umsetzung eines Bebauungsplanes entgegenstehen würden.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse empfiehlt das Bauamt der Politik, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II/1/60.00 zu beschließen.

Kowert-Gelände:

Hier ist ebenfalls davon auszugehen, dass zumindest der straßenseitige Grundstücksteil bebaubar ist, ohne gegen geltendes Recht zu verstoßen. Sofern das Grundstück auch im rückwärtigen Grundstücksteil bebaut werden soll, ist vor einem Bauleitplanverfahren die Bezirksregierung Detmold, die mit der Aufstellung des neuen Regionalplan OWL beauftragt wurde, zu beteiligen. Auch ist die Bezirksregierung in ihrer Zuständigkeit als obere Umweltbehörde und das städtische Umweltamt eng in weitere Planungen einzubinden.

Sofern auf diesem Grundstück konkrete Planungsabsichten bestehen, empfiehlt die Verwaltung auch hier einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu beschließen.

Aufgrund der unterschiedlichen Komplexitäten und Schwierigkeiten der Grundstücke empfiehlt das Bauamt hier **zwei von einander losgelöste Bebauungsplanverfahren** durchzuführen:

Während bei der Planung am Schloßhofteich der Umgang mit Schallschutzmaßnahmen und der Erhalt von Baumstandorten im Vordergrund stehen werden, sind bei Planungen auf dem Kowert-Gelände die regionalplanerische Abstimmung und der Umgang mit den Altlasten vorrangig zu betrachten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Zeitstrahl Schloßhofteich

Eigene Darstellung nach Sudenbrink, Bärbel (Hrsg.): Der Schloßhof. Gutshof-Gasthaus-jüdisches Lager, Einband

Abb. 2: Bereich Altlasten

Quelle: Günther, Petra und Dr. Barkowski, Dietmar: Altdeponie I 308 – Ergänzende Untersuchung zur Klärung der Frage gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse -, Bielefeld Juni 2021; Anlage 2

Abb. 3: Doppelte Innenentwicklung

Eigene Darstellung mit Piktogrammen von <https://www.flaticon.com/de/> (letzter Zugriff: 22.06.2023)

Bauplan: smallikeaart; Boxhandschuhe: POD Gladiator; Baum: smallikeaart ; Bäume: Freepik
Stadt: Freepik

Abb. 4: Nutzungsarten

Eigene Darstellung mit Piktogrammen von <https://www.flaticon.com/de/> (letzter Zugriff: 22.06.2023)

Haus: Freepik; Garten: Good Ware; Wippe: Dooder; Fluss: andinur; Auto: NeXore88; Versorgung: Muhammad_Usman; Apotheke: Freepik; Arzt: Freepik; Kindergarten: Freepik; Arbeit: Fir3Ghost; Geld: Icongeek26 ; Einkaufswagen: Freepik; Tasche: Freepik; Kaffee: Good Ware

Quellenverzeichnis

¹ vgl. Sitzung Stadtentwicklungsausschuss am 22.02.2023; Drucksachennummer: 4327/2020-2025/1

² vgl. Pahl-Weber: Städtebaulicher Rahmenplan: Handwörterbuch der Stadt-und Regionalentwicklung, S. 2409-2413, Hannover 2018

³ vgl. Sudenbrink, Bärbel: Denkmal und Erinnerungsort. Der Schloßhof im kulturellen Gedächtnis Bielefelds, in: Der Schloßhof. Gutshof-Gasthaus-jüdisches Lager, S. 6-13.

⁴ vgl. Schindler, Wolfgang: Zwischen Stadt und Land. Der Brodhagen und seine Besitzer vom Mittelalter bis zur Frühen Neuzeit, in: Der Schloßhof. Gutshof-Gasthaus-jüdisches Lager, S. 15-37

⁵ vgl. Liebold, Christel: Militärkonzert und Wassersport. Die Gastwirtschaft am Schloßhof, in: Der Schloßhof. Gutshof-Gasthaus-jüdisches Lager, S. 100-113

⁶ vgl. Sudenbrink, Bärbel: Denkmal und Erinnerungsort. Der Schloßhof im kulturellen Gedächtnis Bielefelds, in: Der Schloßhof. Gutshof-Gasthaus-jüdisches Lager, S. 6-13

⁷ vgl. Günther, Petra und Dr. Barkowski, Dietmar: Altdeponie I 308. Detailuntersuchung Teil A: Bodenluft und Abgrenzung der PCB-Belastung, Bielefeld September 2022

⁸ vgl. Dr. Schmidt, Hans Ulrich: Der Aufbau der Bielefelder Grünanlagen. Von 1947 bis 1976. Diskussionspapier Nr. 36; 2. überarbeitete Auflage, Bielefeld 2005

⁹ vgl. Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Doppelte Innenentwicklung – Perspektiven für das urbane Grün. Empfehlungen für Kommunen, ohne Ort und Jahr