

## Anlage

**B**

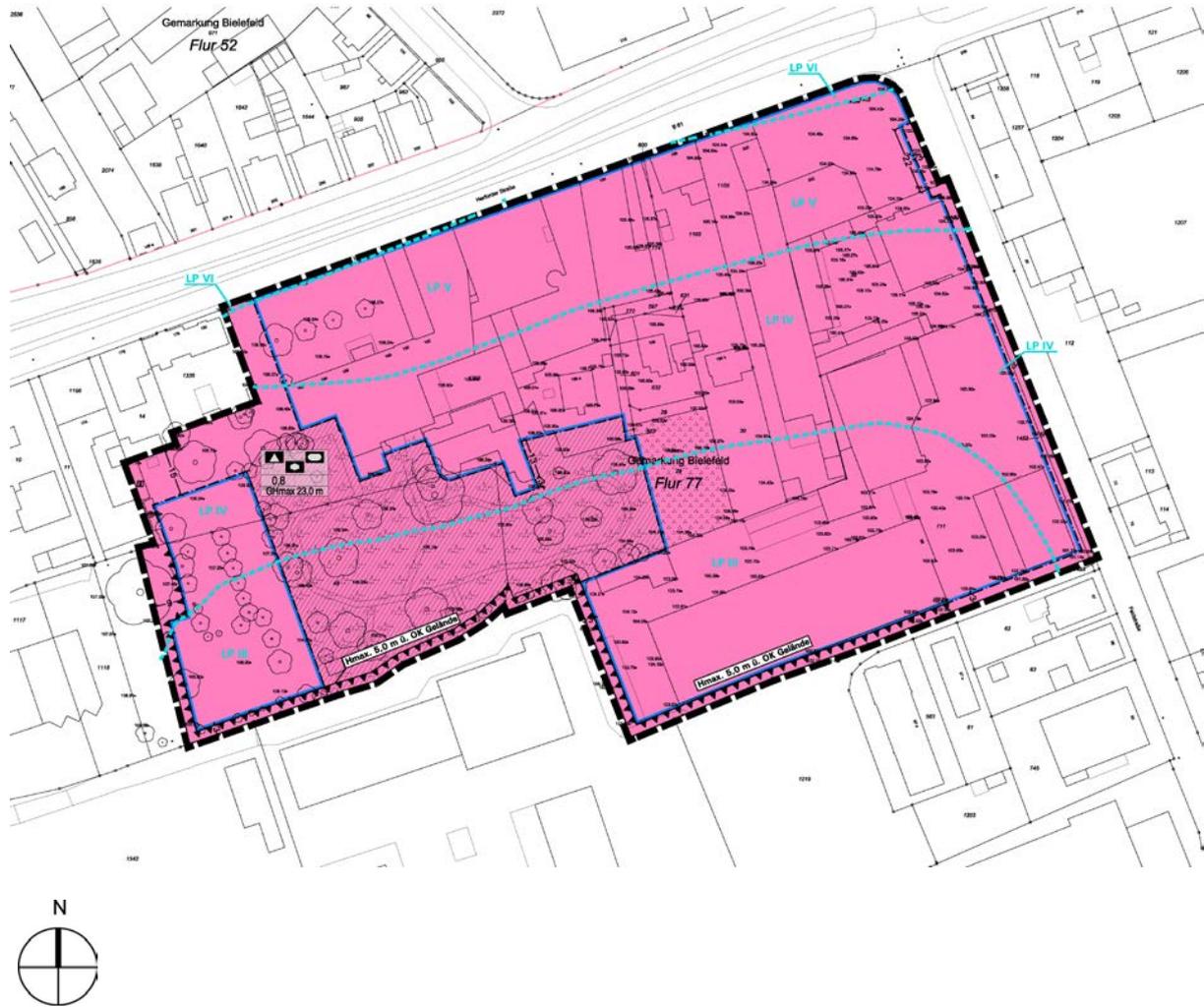
### **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“**

- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Hinweise

Stand: Vorentwurf; September 2023



# Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)



## Zeichenerklärung Nutzungsplan

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier maximal 0,8

GHmax... m Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über dem eingemessenen Gelände, siehe textliche Festsetzung 1.1

### ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze

 Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) siehe textliche Festsetzung 2.1

### FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung hier:

 Schule

 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

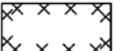
 Aktiver Schallschutz vor Gewerbelärm, hier Schallschutzwand mit Maximalhöhe siehe Festsetzung 6.1

 LP IV  
LP V Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier: Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen, siehe Festsetzung 6.2

### SONSTIGE PLANZEICHEN UND KENNZEICHNUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m

 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier Altstandort AS 404 und Betriebsstandort BS 154

*Hinweis: Bestehende Kontaminationen wurden/werden gutachterlich bewertet und erforderlichenfalls saniert. Die Kennzeichnungen der genauen Lage der Altstandorte werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANGEBIET

 vorhandene Bebauung mit Hausnummer

 vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

 Baumstandorte mit Kronentraufe (z.Zt. unvollständig, die Einmessung des gesamten Baumbestands im Plangebiet erfolgt derzeit und wird im weiteren Verfahren in der Plankarte ergänzt)

109.29 • Höhenpunkte in Meter über NHN (Einmessung: Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster, angefertigt: 03.08.2023)

## **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

### Anmerkungen:

Soweit bei der Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 – 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Nr. 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Höhe baulicher Anlagen

Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend:

- Gesamthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern: Oberkante First
- Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern: Oberster Abschluss der baulichen Anlage (Oberkante Attika)

Als unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt der nächstgelegene aufgenommene Höhenpunkt (gemäß Eintrag in der Plankarte) innerhalb des Geltungsbereiches.

#### 1.2 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB:

Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen kann auf Flachdächern zugelassen werden. Durch Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Belüftungselemente u. Ä. kann die zulässige Gesamthöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden.

### 2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 2.1 Einschränkungen gemäß § 23(5) BauNVO für Garagen und Stellplätze: Garagen und Stellplätze sind in der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Fläche unzulässig.

### 3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZBINDUNGEN UND GEHÖLZERHALT

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

#### 3.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.*

#### 3.2 Pflanzvorgaben, Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind die Dachflächen der Hauptgebäude, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Bis zu einem Anteil an der Dachfläche von 50 % sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.

Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).

*Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.*

3.3 Stellplatzbegrünung

*Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.*

3.4 Erhalt von Einzelbäumen

*Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.*

**4. ARTENSCHUTZMASSNAHMEN**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

*Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.*

**5. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN**

(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

5.1 Errichtung von Solaranlagen

*Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.*

**6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Aktiver Schallschutz vor Gewerbelärm als Lärmschutzwand bzw. Kombination aus Gebäudeaußenwand und Schallschutzwand

Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist gemäß Planeintrag eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von maximal 5,0 m über dem eingemessenen Gelände zu errichten. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen kann der aktive Schallschutz auch durch Gebäude gesichert werden. Dabei sind in Ausrichtung zu dem im Süden und Westen befindlichen Gewerbe jedoch keine schutzbedürftigen Nutzungen oder offenbare Fenster zu solchen Nutzungen zulässig. Die Lärmschutzwand kann in Kombination mit einer Wallanlage errichtet werden, wenn die erforderliche Mindesthöhe gewahrt wird.

*Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zum zukünftigen Bildungscampus auf dem Seidenstickergelände vom 07.06.2022, erste Nachberechnung aufgrund geänderter Rahmenparameter vom 16.05.2023 und zweite Nachberechnung vom 19.09.2023, Normec uppenkamp, Ahaus.*

*Hinweis: Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind abhängig vom städtebaulichen Konzept ggf. zusätzliche bauliche Maßnahmen oder eine auf die Lärmausbreitung Rücksicht nehmende Positionierung der Baukörper erforderlich. Die Begründung enthält gegenwärtig beispielhafte Immissionspläne als*

*Orientierungsrahmen für den weiteren Entwurfsprozess (s. Kapitel 5.4). Auf die beigefügten Unterlagen wird verwiesen. Nach Durchführung des Realisierungswettbewerbs wird das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplans konkretisiert. Anhand der daraufhin fortzuschreibenden lärmtechnischen Betrachtung kann dann die abschließende Lage und Höhenvorgabe der aktiven Schallschutzmaßnahme unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der zu schützenden Geschosse konkret festgesetzt werden. Weitere Vorgaben zur technischen Ausführung der aktiven Schallschutzmaßnahme sind im Verfahren abzustimmen.*

## 6.2 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm

Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VI festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, bei Nutzungsänderung oder bei baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.

*Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zum zukünftigen Bildungscampus auf dem Seidenstickergelände vom 07.06.2022, und zweite Nachberechnung aufgrund geänderter Rahmenparameter vom 19.09.2023, Normec uppenkamp, Ahaus.*

## 6.3 Abgrenzung von Teilflächen mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Nördlich und östlich der gemäß Planeintrag festgesetzten Maßnahmen zum aktiven Schallschutz sind eine Bebauung und Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen erst zulässig, wenn die Lärmschutzanlage gemäß Punkt 6.1 nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vollständig errichtet ist.

## 7. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB)

### 7.1 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

#### 7.1.1 Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten in der Gemeinbedarfsfläche: PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

## HINWEISE ZUR BEACHTUNG

**Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage unverändert zu erhalten.

**Altlasten:** Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach Angabe der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde der Altstandort AS 404 (Seidensticker) sowie der Betriebsstandort BS 154 (Erdmann & Domke). Bestehende Kontaminationen wurden/werden gutachterlich bewertet und erforderlichenfalls saniert. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

**Bombenblindgänger:** Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

**Überflutungsschutz:** Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

**Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.