

# A

## Planungsvorgaben und Leistungsbeschreibung

### Teil 1 Situation und Planungsvorgaben

#### 1.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Bielefelder Innenstadt an einer der Hauptverkehrsachsen des Stadtgebiets. Die Herforder Straße (B61) begrenzt den Geltungsbereich im Norden, östlich führt die Feldstraße entlang. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs grenzt an weitere gewerbliche Nutzungen, die i. W. von der Eckendorfer Straße und der Straße Am Stadtholz erschlossen werden. Westlich schließen teilweise Wohngebäude an. Die Fläche des Plangebiets bezieht die Flächen südlich entlang der Herforder Straße von der Feldstraße bis zur Höhe der Stadtbahnhaltestelle Stadtheider Straße ein. Diese sind i. W. gewerblich genutzt mit vereinzelt Wohnnutzungen. Die genaue Lage und die Abgrenzung ergeben sich aus dem Luftbild (vgl. Abb. 1).

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist i. W. durch eine zunehmend heterogene städtebauliche Struktur geprägt. Ursprünglich gewerblich-industriell genutzte Flächen und Nutzungen weisen mittlerweile eine Durchmischung mit Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor, Wohnen und öffentlichen Nutzungen auf. Diese Entwicklungstendenz im erweiterten Innenstadtbereich wird von der Stadt begrüßt und kann durch den geplanten Bildungscampus unterstützt werden, ohne dass es nach aktuellem Kenntnisstand zu Einschränkungen der im Nahbereich ansässigen emittierenden Industrie- und Gewerbebetriebe kommt.

Das viergeschossige ehemalige Betriebsgebäude der Firma Seidensticker befindet sich zentral im Plangebiet, steht gegenwärtig leer und soll für eine Schulnutzung umgenutzt werden. Rückwärtig befindet sich eine durch Bäume begrünte Stellplatzanlage sowie eine parkähnliche Grünanlage mit großem Baumbestand. Südöstlich sind, teilweise auf dem Betriebsgelände teilweise auf eigenen Flurstücken, vier Wohngebäude in 1,5 bis 2,5-geschossiger Bauweise vorhanden, die über Bestandsschutz verfügen. Am östlichen Rand des Plangebiets bestehen die leerstehenden Firmengebäude eines Autohauses mit Werkstatt. Ein Gebäude auf diesem Gelände wird derzeit noch bewohnt sowie durch einen Motorradhandel genutzt.



Abb. 1: Luftbild, Mai 2023, ohne Maßstab

## Teil 2 Bebauungsplanverfahren

### 2.1 Zielsetzung des Bebauungsplanes

Am 24.06.2021 wurde im Schul- und Sportausschuss auf Basis der Schulentwicklungsplanung beschlossen, dass ein Förderzentrum als Teil eines Bildungscampus mit einem neu zu gründenden inklusiven Gymnasium sowie eines integrierten Schulsystems entstehen soll, um dem bestehenden Bedarf an Schulplätzen in den Sekundarstufen 1 und 2 zu begegnen. An der Herforder Straße besteht im Bereich eines bisher gewerblich genutzten Standorts die Möglichkeit zur Umnutzung eines Betriebsgebäudes und Entwicklung des geplanten Bildungscampus auf angrenzenden Flächen.

### 2.2 Stand des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/3/27.02

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“ wurde am 29.11.2022 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Am 24.10.2023 wurde zusätzlich die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen. Diese Beteiligungsschritte fanden vom 13.11.2023 – 01.12.2023 (Öffentlichkeit) und 06.11.2023 – 18.12.2023 (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) statt. Ein Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat darüber hinaus am 22.11.2023 stattgefunden.

## 2.3 Bindungen und Restriktionen

Im Folgenden werden neben den allgemeinen Planungszielen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen formulierten Themen, Bindungen und Anforderungen der verschiedenen Träger öffentlicher Belange und Bürgerinnen und Bürger an den städtebaulichen Entwurf wiedergegeben, um die Berücksichtigung der relevanten Belange in den städtebaulichen Entwürfen sowie dem weiteren Planverfahren zu gewährleisten.

Des Weiteren sind in diesem Zusammenhang auf Grundlage der Erkenntnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren folgende Punkte zusätzlich zu beachten (vgl. hierzu ebenfalls Abb. 2):

- Die Regelung des Immissionsschutzes zum Schutz einer Schullnutzung vor Verkehrs- und Gewerbelärm: Bei Gewerbelärm sind insbesondere Außenwerte vor einer Gebäudefassade rechtlich maßgeblich, sodass hier aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden bzw. alternativ Anforderungen an die Stellung von Gebäuden und die Vermeidung von Immissionsorten bestehen. Von Norden sind insb. Verkehrsimmissionen relevant, welche in das Gebiet wirken, die passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erfordern.
- Erhalt des Fabrik-Gebäudes (ehemalig Fa. Seidensticker)
- sichere und ausreichend dimensionierte Zugänglichkeit des ÖPNVs
- Abbindung von Teilen der Feldstraße für den MIV
- Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten für die geplanten Nutzungen des Bildungscampus möglichst in Form einer Quartiersgarage
- Errichtung einer Mobilstation und weiterer überdachter Radstellplatzanlagen
- Erhalt des parkähnlichen Geländes als Schulhoffläche
- Berücksichtigung und möglichst umfangreicher Erhalt des Baumbestandes im gesamten Geltungsbereich unter Einbezug der Vorgaben der Baumschutzsatzung und Ergebnisse des Baumgutachtens
- Beachtung von Wege- und Leitungsrechten
- Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und zur wassersensiblen Stadtentwicklung (v. a. Regenwasserrückhaltung, verzögerte Versickerung, Verdunstung für bodennahe Kühlung, Vermeidung einer zu starken Aufheizung: siehe Klimaanpassungskonzept Stadt Bielefeld; Starkregengefahrenkarten und Planungshinweiskarte Starkregenvorsorge und wassersensible Stadtentwicklung)
- Entsiegelung von Flächen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten zur Förderung der bodennahen Kühlung
- Baumneupflanzungen im Bereich möglicherweise entstehender Freiflächen, z. B. im Umfeld der geplanten Sporthallen und des Gebäudes „Integrierte Schulform“ im Osten des Plangebietes zur Vermeidung einer planbedingten Verschlechterung des Bioklimas
- Gebäudebegrünung für Neubau und Bestand (v. a. Dachbegrünung zur Vermeidung einer sommerlichen Aufheizung darunter befindlicher Räume)
- alternativ: Gestaltung der Fassaden von Neubauten mit hellen Farben/Materialien zur Vermeidung einer zu starken Gebäudeaufheizung, v. a. im Westen mit sehr ungünstigem Bioklima heute und zukünftig
- Konzentration von Neubauten auf Flächen, die bereits heute versiegelt sind, sodass möglichst viel Grünfläche und Baumbestand erhalten bleiben
- Gestaltung wasserdurchlässiger Oberflächen auch im Bereich oberirdisch verbleibender Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen



Weiter sind der Umgang mit dem baulichen Bestand hinsichtlich der Umnutzung des ehemaligen Firmengebäudes der Firma Seidensticker in die schulische Nutzung, dem Einplanen von modularen Interimsgebäuden bis zum Endausbau sowie die bestehenden Wohngebäude und Eigentumsverhältnisse hinsichtlich einer stufenweisen Entwicklung des Areals zu berücksichtigen.

### Teil 3 Leistungsbausteine

Aufbauend auf den zuvor genannten Planungsvorgaben ergeben sich hieraus folgende konkrete Nutzungs- und Leistungsbausteine für die Wettbewerbsausschreibung:

#### 3.1 Nutzungsbausteine

Realisiert werden soll ein städtebauliches Konzept mit der Unterbringung der erforderlichen Nutzungseinheiten, Raum- und Freiraumbedarfe für einen Bildungscampus bestehend aus:

- einem inklusiven vierzügigen Gymnasium und eines weiteren dreizügigen Systems der Schulform Sekundarschule oder Gymnasium, Förderzentrum für Inklusion („Bielefelder Beratungs- und Unterstützungszentrum“ – BieBUZ), zwei Dreifach-Sporthallen zur Deckung der schulischen Bedarfe sowie Bedarfe auf Vereinssportebene, Verortung der erforderlichen Interimsgebäude etc.,
- den erforderlichen Schulhofflächen einschließlich Schulaußensportanlagen,
- einem (Quartiers-) Parkhaus (insgesamt ca. 100 Stellplätze),
- einer Mobilstation, Größe S (ggf. in Kombination mit der Quartiersgarage),
- soweit möglich: die Verortung weitere Schulsportaußenanlagen, wie z. B. eines Kleinspielfeldes oder einer Laufbahn in den Schulaußenraum und
- weiteren Nutzungen:
  - überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Außenbereich (Bedarf liegt insgesamt bei ca. 600 Stellplätzen)
  - einem Standort für Wertstoffcontainer
  - die Verortung von Retentionsräumen und Elementen der Regenrückhaltung auf der Schulaußenfläche, möglichst als Nutzungskopplung (vgl. Abschnitt „Freiflächen, Klimaschutz und Entwässerung“)

#### 3.2 Bauliche Ausnutzbarkeit des Areals

- Aus schulfachlichen Gründen und zur Einfügung der städtebaulichen Figur in den Umgebungsrahmen soll die maximale Gebäudehöhe 23 m betragen. Dies entspricht einem Schulbau von etwa 4 - 5 Geschossen.
- Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche und baurechtlichen Vorgaben ist von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auszugehen.
- Grundsätzlich ermöglicht die geplante überbaubare Grundstücksfläche gemäß B-Plan-Vorentwurf eine flächige Überbauung des Planareals, sodass eine verdichtete Bebauung für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die effiziente Ausnutzung des vorliegenden zentralen Flächenpotenzials unter Aussparung der Parkanlage möglich ist.

- Die Anordnung der Gebäudekörper im städtebaulichen Entwurf soll dabei die Zielsetzung haben, Übersichtlichkeit herzustellen und attraktive Räume und Raumabfolgen zu schaffen bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Immissionsschutzes zur Herausbildung möglichst gering verlärmter Bereiche; dies beinhaltet u. a. kurze Wegeführungen von außen in das Gebiet hinein sowie innerhalb des Plangebietes zwischen den verschiedenen Nutzungen.
- Die städtebaulichen Strukturen sollen eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleisten.

### 3.3 Immissionsschutz – Allgemeines

Der Immissionsschutz stellt auf der zu beplanenden Fläche einen besonders zu beachtenden Belang dar. Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch die umliegenden (insbesondere südlich gelegenen) Gewerbe- und Industriebetriebe (Gewerbelärm) sowie den Straßenverkehr (Verkehrslärm) ein. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet insbesondere die einwirkenden Immissionen der Herforder Straße sowie der südlich und westlich des Plangebiets befindlichen Gewerbegebiete von Bedeutung. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen und umgebenden Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzerinnen und Nutzer als auch noch bestehende Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungsrechte der benachbarten Betriebe immissionsschutzrechtlich zu beachten.

### 3.4 Immissionsschutz – Gewerbe

Die Planung schutzbedürftiger Nutzungen, wie Klassen- und Aufenthaltsräume erfordert ggf. (zumindest in Teilbereichen) aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem südlich gelegenen Gewerbe. Hierbei wird die Höhe einer Schallschutzwand aus städtebaulichen Gründen auf max. 5 m begrenzt. Durch die Anordnung der Baukörper/den Ausschluss von Immissionssorten (durch Stellung baulicher Anlagen, Grundrissgestaltung, vorgehängte Fassaden, Laubengänge, feste Fensterverglasungen etc.) in Richtung Gewerbe soll möglichst auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden können.

### 3.5 Immissionsschutz – Verkehrslärm

Um den erforderlichen Schallschutz im Inneren der Gebäude zu gewährleisten, sind die Außenbauteile des Bestandsgebäudes zu ertüchtigen und bei Neubauten eine entsprechende Schallschutzbauweise vorzusehen. Das gilt insbesondere für die Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen, wie Klassen- oder Aufenthaltsräumen.

### 3.6 Adressbildung und Freiflächen / Klimaschutz und Entwässerung

Die Anordnung der Gebäude und die Organisation der Freiräume auf dem Areal sollen in der Form erfolgen, dass eine pädagogische Verzahnung der beiden Schulformen möglich ist (u. a. Beziehungen zwischen Bestand und Neubauten). Straßenseitig (insbesondere zur Herforder Straße als auch zur Feldstraße) soll der zukünftige Komplex als städtebauliche Adresse ausgebildet werden. Die parkähnlichen Freiflächen hinter dem Bestandsgebäude Herforder Str. 182 - 192 wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und sollen zukünftig erhalten und als Schulhof genutzt werden. Es soll eine Schulhofgröße von 5 qm pro Schüler/Schülerin (Gesamtschülerzahl rd. 1500-1.700 Schülerinnen und Schüler je nach realisierter Schulform) berücksichtigt werden. Der umfangreiche und z. T. erhaltenswerte Baumbestand soll so weit wie möglich gesichert werden. In die Schulhofgestaltung sollen die in diesem Bereich ggf. erforderliche Lärmschutzwand und zusätzlich Retentionsflächen für das Niederschlagswasser (wassersensible Stadtentwicklung)

eingebunden werden. Auf diese Weise kann eine Kopplung verschiedener Nutzungen auf der gleichen Fläche flächensparend und sich funktional ergänzend ermöglicht werden.

Es ist ein sensibler Umgang mit den lokalen klimatischen Bedingungen erforderlich, da das Plangebiet gemäß Planungshinweiskarte Stadtklima (Stand 2021) Sanierungsbedarf aufweist und sich zudem teilweise innerhalb einer städtischen Luftleitbahn befindet. Dazu können u. a. folgende klimatisch ausgleichende Maßnahmen beitragen, die darüber hinaus eine Drosselung der Wassereinleitungsmengen, insb. bei Starkregenereignissen, bewirken:

- Erhaltung vorhandener Lücken und Freiflächen möglichst innerhalb der Luftleitbahn zur Bewahrung der Durchlüftung durch den übergeordneten Wind
- Konzentration von Neubauten auf bereits heute versiegelte Flächen
- Entsiegelung von Flächen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten zur Förderung der bodennahen Kühlung
- wasserdurchlässige Oberflächen auch im Bereich von Zufahrten (bodennahe Kühlung)
- Begrünung von Dachflächen
- Neupflanzung von Bäumen auf Freiflächen und Stellplatzanlagen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation und zur Schaffung beschatteter Geh-/ Aufenthaltsflächen im Freien
- dezentrale Versickerung und Verdunstung bzw. Rückhalt
- naturnahe Möglichkeiten zur Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserbeseitigung (Dachbegrünung, Versickerung...) sind im Entwässerungskonzept zu bevorzugen, Synergieeffekte zu berücksichtigen (Verdunstung und Rückhaltung durch Mulden und Dachbegrünung, Niederschlagswasserbehandlung über belebte Bodenzone etc.)

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz und Arbeitsblatt DWA-A 102-4 ist die Wasserhaushaltsbilanz eines Plangebietes dem naturnahen Zustand anzunähern (in Bestandsgebieten unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit), eine Betrachtung der Wasserhaushaltsbilanz gemäß DWA A 100 und A 102-4 ist dem Entwässerungskonzept beizufügen.

Zur Umsetzung des Klimaanpassungskonzeptes und der Optimierung der Wasserhaushaltsbilanz sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Begrünung von Dachflächen und hier auch Begrünung / Bepflanzung der Elemente zum Lärmschutz und der Parkflächen / des Parkhauses
- dezentrale Versickerung und Verdunstung, z. B. im Freiraum / Schulhofbereich
- dezentraler Rückhalt, z. B. in Verbindung mit Regenwassernutzung (Baumrigolen)
- Schaffung von Retentionsflächen für Starkregenereignisse, ggf. mit multifunktionaler Nutzung
- Entsiegelung von befestigten Flächen

Der Finkenbach ist hydraulisch überlastet, weshalb die Einleitungsmengen zu reduzieren sind. Hierzu sollen die o.g. Maßnahmen dienen. Falls die Betrachtung der Wasserhaushaltsbilanz zeigt, dass eine Annäherung an den natürlichen Zustand nicht hinreichend möglich ist, sind Rückhalteflächen vorzusehen.

Das Plangebiet ist lt. Starkregengefahrenkarte nur geringfügig von Starkregen betroffen. Ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 ist im Rahmen des Entwässerungsnachweises zu führen.

### 3.7 Verkehr und Erschließung

Es ist eine reibungslose und sichere Zuwegung aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer sicherzustellen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) einschließlich eines zu errichtenden Parkhauses/Parkpalette auf dem Areal soll grundsätzlich über die Herforder Straße abgewickelt werden. Für den Radverkehr sowie für Fußgängerinnen und Fußgänger soll eine Anbindung von der Herforder Straße und der Feldstraße möglich sein, eine zusätzliche Anbindungsmöglichkeit an die Straße Am Stadtholz soll geprüft werden.

Im Bereich der Feldstraße ist eine grundsätzliche Erreichbarkeit für den Fuß- / Rad- sowie Busverkehr sicherzustellen und im Allgemeinen die Bielefelder Mobilitätsstrategie und der im Radwegekonzept geplante Ausbau des Radwegenetzes zu beachten.

Die Stadtbahn fungiert als Haupterschließungsachse des ÖPNV und muss angesichts der zu erwartenden Schülerzahl reibungslos und sicher von den Schülerinnen und Schüler erreicht werden können.

Insgesamt ergeben sich im Bereich Verkehr und Mobilität folgende Leistungsbausteine:

- Planung eines von der Herforder Straße angebundenes (Quartiers-)Parkhauses zur Deckung des Bedarfs erforderlicher Stellplätze (ca. 100 Stellplätze, Berücksichtigung einer Mehrfachnutzung (tagsüber Personal/abends u. a. Sporthallen-nutzung)
- Vorschläge für eine sichere Zuwegung von den Stadtbahnhaltestellen unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Bewegungsflächen für Schülerinnen und Schüler, der Gehwege, Übergänge und Zuwegungen
- Erstellung eines Verkehrskonzeptes, inkl. der Darstellung folgender Aspekte:
  - kurze Wege zwischen den Nutzungseinheiten
  - Berücksichtigung von Flächen für die Andienung des Areals mit Bussen bzw. Kleinbussen
  - Aufzeigen zentraler Wegeverbindungen mit den Erschließungspunkten der jeweiligen Gebäude
  - Organisation des Verkehrs/ des Mobilitätsverhaltens auf dem Gelände inkl. der Verortung der einzelnen Nutzungen wie Aula, Mensa etc.
  - Abbindung der Feldstraße für den MIV unter Berücksichtigung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs mit Überfahrrechten für Feuerwehr/ Rettungsfahrzeuge
  - Gewährleistung der Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen sowie der Grünunterhaltung
- Hinweis: „Drop-off-Zonen“ für Elterntaxis im Plangebiet sollen keine Berücksichtigung finden

### 3.8 Sicherheit, Übersichtlichkeit, Attraktivität des öffentlichen Raumes

Die Vermeidung von Vandalismus, Kriminalität (objektive Sicherheit) wie auch das individuelle Sicherheitsempfinden (subjektive Sicherheit) im öffentlichen Raum werden durch Faktoren wie Übersichtlichkeit, Attraktivität und Gepflegtheit des (gebauten) Raums beeinflusst und stehen in einem engen Zusammenhang mit der Möglichkeit, soziale Kontrolle auszuüben. Identitätsstiftende Elemente können bei Nutzerinnen und Nutzern und Anwohnenden ggf. zu einer größeren Bereitschaft führen, sich zu engagieren.

Barrierefreies Bauen ist als selbstverständliche Qualitätsanforderung in der weiteren Planung für das gesamte Vorhaben sowohl im Freiraum als auch in den Gebäuden umzusetzen. Dabei sind bestehende Wege- und Leitungsrechte bzw. vorhandene Leitungen (z. B. Fernwärmeleitung der Stadtwerke Bielefeld) zu beachten.

### 3.9 Eigentum

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich derzeit nicht im Eigentum der Stadt Bielefeld. Sollten somit nicht sämtliche Flurstücke bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen, ist deshalb zunächst eine stufenweise Entwicklung zu berücksichtigen. Eine Umsetzbarkeit muss deshalb einerseits auf den bisher zur Verfügung stehenden Flurstücken gewährleistet sein. Andererseits sollen Flächen für Übergangslösungen vorgehalten werden, um eine stufenweise Entwicklung des Areals zu ermöglichen und ggf. erforderliche Interimsgebäude zu realisieren sowie die zukünftig erforderliche Entwicklung auf den aktuell nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen zu gewährleisten.