VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24.1

„Forschungs- und Bürogebäude Kurt-Schumacher-Straße Ecke Voltmannstraße / Universität“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 3 BauGB)

1.1 Die Vorhabenfläche dient der Errichtung eines Forschungs- und Bürogebäudes für forschungsbezogene universitäre und gewerbliche Nutzungen sowie zugehöriger Nebenanlagen. Zulässig sind im Einzelnen:
- Büroflächen
- Laborflächen
- Entwurfsräume mit entsprechenden Werkstätten
- Gemeinschafts- und Erschließungsräume sowie Begegnungsflächen
- Veranstaltungs-, Seminar- und Konferenzräume
- Räume und Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung
- Erschließungsanlagen
- Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern
- Stellplätze in einer Tiefgarage sowie außerhalb des Gebäudes

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 Absatz 1 BauNVO)

2.1 Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.2 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 3,00 m zulässig. Lüftungsanlagen als technische Dachaufbauten sind mindestens mit einem Abstand von 5 m zurückversetzt zur Gebäudekante zu installieren.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

3.1 Wasserdurchlässige Stellplätze & Zufahrten:

Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung

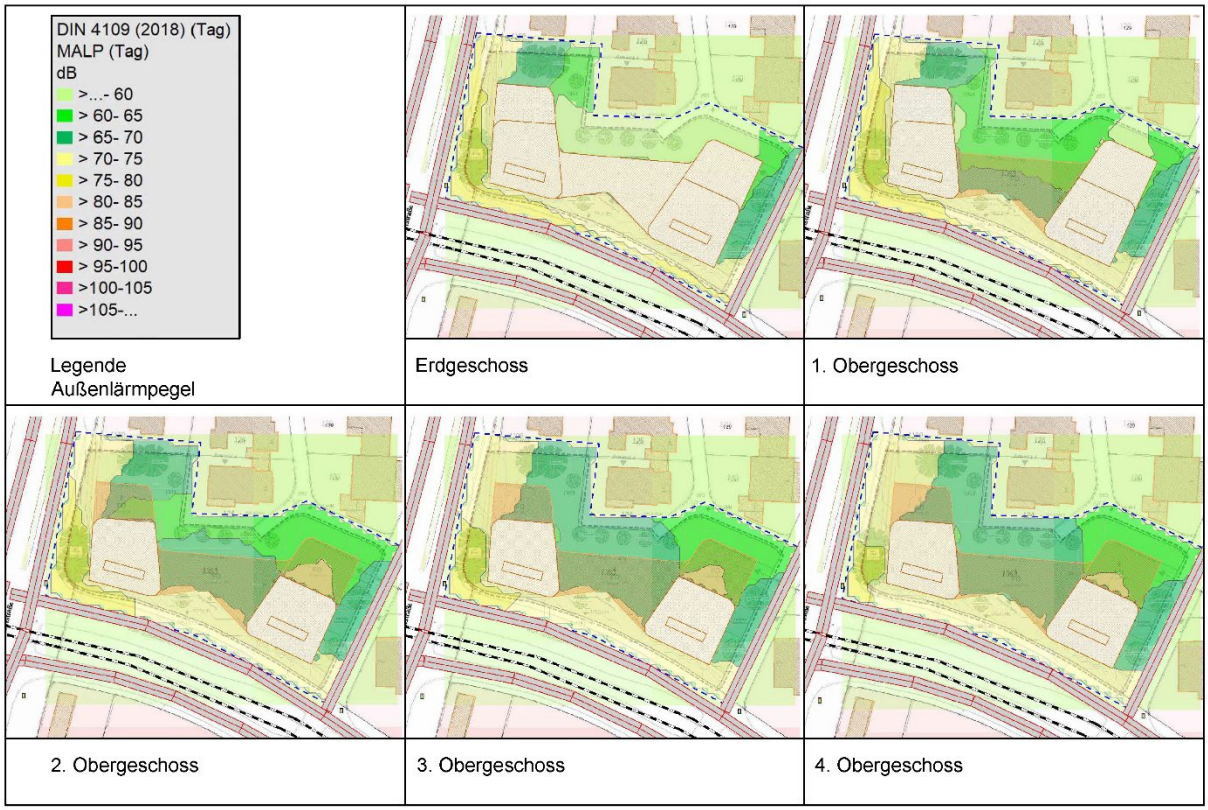
sind unzulässig. Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.

4. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

4.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel:

Innerhalb des Plangebiets sind die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Hier sind für verkehrslärmzugewandte Gebäudeaußenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß entsprechen.

Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind den folgenden fünf Abbildungen zu entnehmen:



5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

5.1 Dachbegrünung:

Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

5.2 Anpflanzung von Bäumen:

Auf der Vorhabenfläche sind insgesamt neun standortgerechte, heimische Laubbäume (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in einer Größe von 12 m² anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen (Mindestgröße der Pflanzgrube 12 m³). Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

5.3 Flächen zum Erhalt einzelner Bäume:

Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (entspricht der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) untersagt. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

6. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

6.1 Einhausung technischer Dachaufbauten

Technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind, sofern ihre Oberkante höher als 0,50 m über dem obersten Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes liegt, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen.

6.2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze gemäß § 48 Absatz 1 BauO NRW in der Tiefgarage beträgt 42. Die Anzahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder beträgt 45.

7. Bezug zum Durchführungsvertrag
(§ 9 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 3a BauGB)

7.1 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Flurstück 1353, Flur 40, Gemarkung Bielefeld mit insgesamt rund 4400 m². Zulässig sind auf dieser Fläche nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

ANMERKUNG

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

SONSTIGE HINWEISE

ALTLASTENFUNDE
Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.

GRUNDWASSERMESSSTELLE
Im südlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine Grundwassermessstelle; diese ist zu erhalten. Weitere Informationen zu der Messstelle können beim Umweltamt eingeholt werden. Sollte die Messstelle aus baulichen Gründen beseitigt werden müssen oder wird sie beschädigt, so ist der ordnungsgemäße Rückbau bzw. die Reparatur mit dem Umweltamt abzustimmen. Ein Rückbau muss durch einen Fachbetrieb (Brunnenbaufirma) ausgeführt und dokumentiert werden. Es ist für einen adäquaten Ersatz zu sorgen. Die anfallenden Kosten für evtl. Beseitigung, Reparatur und Errichtung von Grundwassermessstellen sind von dem Verursacher zu tragen.

KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich, da nach aktuellem Stand keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Hier kann die Baumaßnahme stattfinden.
Allgemeiner Hinweis: Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – 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 für die empfohlenen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u. a. folgende Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden.

NATUR-, BODEN- UND BAUDENKMÄLER IN DER STADT BIELEFELD
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern

und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

SCHUTZ VOR VOGELSCHLAG
Der Vogelschlag an Glasflächen kann die Mortalitätsrate von Vögeln signifikant erhöhen und damit die Verbotstatbestände des §44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG auslösen. Um dies zu vermeiden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Vogelschlagrisiko anhand des Leitfadens (LAG VSW 2021) zu ermitteln und in Abstimmung mit der UNB sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen.

ALLGEMEINE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN
Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN
Fällzeitenbeschränkung
Um das Töten oder Verletzen von gehölzbrütenden Vogelarten zu vermeiden, sind Fällungs- und Rodungsarbeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
(§44 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG)

DIN-NORMEN
Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

BAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH UNTERIRDISCHER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage
- zwischen 1,0 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzung von Bäumen nur in Ausnahme möglich.
Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,3 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).