

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung Planungsstand: Vorentwurf, frühzeitige Beteiligungen
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung:

Bebauungsplan Nr. II/1/25.01

„Studentenwohnen Stennerstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
- 4. Planungsgrundsätze, Planinhalte und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 4.1 Belange des Wohnens
 - 4.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes
 - 4.3 Belange der Grünordnung
 - 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
 - 4.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 4.5.1 Belange der Infrastruktur
 - 4.5.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung
 - 4.5.3 Belange der Verkehrs
 - 4.5.4 Belange des Immissionsschutzes
 - 4.5.5 Belange des Klimas
 - 4.5.6 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 4.5.7 Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes, Eingriffsregelung
 - 4.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 4.5.9 Belange der Wirtschaft
 - 4.5.10 Umweltprüfung
- 5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 und Planverfahren

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 liegen inmitten des bereits seit langer Zeit entwickelten Wohnsiedlungsbereichs zwischen Babenhauser Straße und Jöllennecker Straße. Sie sind durch das bestehende Studentenwohnheim an der Stennerstraße bebaut, welches sich als zusammenhängender, etwa 65 m langer und sechs bis acht Vollgeschosse umfassender Baukörper darstellt. Aufgrund des inzwischen schlechten baulichen Zustands des bestehenden Gebäudes wurden die baulichen Erneuerungsmöglichkeiten vom Studentenwerk der Universität Bielefeld geprüft. Im Ergebnis ist eine Sanierung nicht für sinnvoll angesehen worden, es wird daher ein Neubau angestrebt. Aus diesem Anlass soll die städtebauliche Struktur im Eckbereich Stennerstraße/Storchsbrede insgesamt neu gefasst werden. Die vielgeschossige, hohe und lange Bauform des Bestands aus den 1970er/1980er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen für den gegebenen, weiträumigen Wohnsiedlungsbereich.

Zielsetzung ist dabei eine Bauweise, die sich gegenüber der bestehenden „Wohnscheibe“ stärker an die niedriger geschossigen, gegliederten Baustrukturen der südlich benachbarten Geschosswohnungsbauten anlehnt. Vor diesem Hintergrund wird die Anlass gebende Projektplanung für den Neubau der Studentenwohnanlage planerisch befürwortet. Die vorgesehene städtebauliche Struktur einer hofbildenden Bebauung aus mehreren Gebäuden mit vier Vollgeschossen, teils zuzüglich Staffelgeschoss, ist dabei auch für eine „allgemeine“ Wohnbauentwicklung am gegebenen Standort sehr gut geeignet. Diese geplante Baustruktur bildet daher das städtebauliche Konzept als Grundlage für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01.

Ein Planungserfordernis ist hier gegeben, um im Rahmen der städtischen Planungsziele eine geordnete städtebauliche Fortentwicklung im Siedlungsbestand vorzubereiten. Zur Mobilisierung der baulich bereits genutzten Planfläche für eine Neubebauung anhand heutiger städtebaulicher Zielvorstellungen ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 notwendig. Mit Blick auf die Flächengröße, die siedlungs- und landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen und da keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden, ist dabei eine Aufstellung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB möglich.

2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Bielefeld in Gellershagen im Stadtbezirk Schildesche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ umfasst etwa 0,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Storchsbrede und die nördlich gegenüberliegende, kleinteilige Einzelhausbebauung,
- im Westen durch die Stennerstraße und die westlich gegenüberliegende kleinteilige Einzelhausbebauung,
- im Süden und Südosten durch zwei große Wohnbaugrundstücke, die jeweils mit einem mäandrierenden, drei- bis überwiegend viergeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut sind und
- im Osten durch eine niedrige Parkpalette.

Im Geltungsbereich selbst besteht das Gebäude des bisherigen Studentenwohnheims mit erheblicher Länge und sechs bis acht Vollgeschossen sowie einem rückwärtigen, eingeschossigen Anbau und einem vorgelagerten, erheblich kleineren, eingeschossigen Bungalow. Letzterer besitzt einen von einer hohen Hecke umfriedeten Hausgarten. Im Übrigen sind die in Richtung Stennerstraße vorgelagerten Freiflächen als Rasenfläche mit einzelnen Hauszugangswegen und vereinzelt Laubbäumen ausgeprägt. Im Süden und Osten des Plangebiets befinden sich bereits heute großflächige, ungegliederte Sammelstellplatzanlagen für das Wohnheim. Diese versiegelten Freiflächen dehnen sich mit der benachbarten Parkpalette optisch weiter aus.

Die südlich und südöstlich anschließenden Flächen sind durch große Bauten des Geschosswohnungsbaus mit drei bis überwiegend vier Vollgeschossen und Flachdach bebaut. Umgebend sind die Freiflächen ebenfalls i.W. mit Rasen eingesät und mit Wegen sowie einzelnen Sitzgruppen u.ä. gegliedert. Auch hier stocken verstreut einzeln und in kleinen Gruppen stehende Laubbäume.

Im Westen und Norden bestehen gänzlich andere Baustrukturen mit kleinteiligen Einzelhäusern, die entlang der Stennerstraße ein bis zwei und entlang der Storchsbrede ein Vollgeschoss umfassen. Hier sind durchgängig Satteldächer mit überwiegend steileren Neigungen gegeben. Entlang der Stenner Straße stehen die Gebäude giebelständig, entlang der Storchsbrede traufständig. Sie sind von Haus- bzw. Ziergärten mit unterschiedlich ausgeprägtem Gehölzbestand, Beeten und Rasenflächen umgeben.

Rückwärtig der umgebenden Bebauung verläuft westlich und südlich des Plangebiets ein öffentlicher Grünzug, der in das Grünflächennetz des Stadtbezirks insgesamt eingebunden ist.

3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet sowie auch die umgebenden Wohngebiete sind im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt.

Nach dem wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** sind die Planflächen Teil der weit-räumigen Wohnbauflächen zwischen Babenhauser Straße und Jöllenbecker Straße. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Beibehaltung der Festsetzung als reines Wohngebiet ist somit weiterhin gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. II/1/25.00, der Wohngebiete und die zugehörigen Erschließungs- und Infrastrukturanlagen ausweist. Auf dieser Grundlage ist der heutige Wohnsiedlungsbereich entwickelt worden. Die heutige Bebauung im Plangebiet und dem Umfeld entspricht daher mit einzelnen, lediglich eher geringen Abweichungen z.B. in Bezug auf überbaubare Flächen den rechtskräftigen Festsetzungen.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten bestehen im Plangebiet nicht.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben. Nach dieser Liste sind für den Quadrant 1 im Messtischblatt 3917 Bielefeld in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude etwa 14 Fledermausarten und ca. 20 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2010

Inhalt und Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ ist die planerische Vorbereitung einer baulichen und städtebaulichen Neuordnung im Eckbereich Stennerstraße/Storchsbreite aus Anlass des anstehenden Rückbaus des vorhandenen Studentenwohnheims und des geplanten Neubaus als hofbildende Studentenwohnanlage aus mehreren Gebäuden. Der bestehende Siedlungsbereich sowie Verkehrstrassen bringen bereits heute Störeinflüsse für dort potenziell vorhandene geschützte Arten mit sich. Vor diesem Hintergrund wird bislang davon ausgegangen, dass die intensive Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

4. Planungsgrundsätze, Planinhalte und abwägungsrelevante Aspekte

Durch die Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Fortentwicklung als Wohngebiet getroffen werden. Übergeordnetes Planungsziel ist gemäß Kapitel 1 die Weiterentwicklung als umgebungsangepasstes Wohngebiet, innerhalb dessen das konkret bekannte Projekt des Ersatzes des bisherigen Studentenwohnheims durch Neubauten in hofbildender Aufstellung möglich ist. Angestrebt wird wie im Bestand eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO.

Die städtebauliche Konzeption wird dabei stärker an die im südlichen Bereich benachbarten drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser angelehnt. Dadurch wird eine Erhöhung der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität sowohl auf der Planfläche selbst, als auch im umgebenden Siedlungsbereich vorbereitet. Der gegebene Maßstabsprung zwischen der teils großvolumigen Bebauung mit Flachdächern aus den 1970er/1980er Jahren im Süden und den kleinteiligen Siedlungshäusern mit Satteldächern im Westen und Norden wird abgemildert.

Der verkehrliche Anschluss ist im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich durch die Lage des Plangebiets an den bestehenden Straßen vorgeprägt und gegeben.

4.1 Belange des Wohnens

Mit der Planung kann ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnmöglichkeiten auch für Studenten innerhalb des Siedlungsbereichs gesichert werden. Gewerbliche Nutzungen sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.

a) Art der baulichen Nutzung

Aus grundsätzlichen Erwägungen wird vorgeschlagen, das Gebiet bestandsorientiert weiterhin als **reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO festzusetzen. Dies entspricht der bisher ausgeübten Nutzung, der Nutzungsstruktur im Umfeld und dem konkret bekannten Projekt der neu zu errichtenden Studentenwohnanlage.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen im Zuge des Aufstellungsverfahrens bestandsorientiert ausgearbeitet werden. Eine Ausnahme bilden dabei die künftigen Festsetzungen einer gegenüber dem Ursprungsplan geringeren Maximalzahl von vier Vollgeschossen und entsprechenden Bauhöhen, die lediglich im nord-westlichen Bereich ein zusätzliches Staffelgeschoss zulassen sollen. Damit werden die in den vorangehenden Kapiteln dargelegten städtebaulichen Ziele verfolgt.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und weitere planungsrechtliche Vorgaben

- Durch die künftigen Festsetzungen der **Baugrenzen** werden auf Grundlage des Plankonzepts zwei L-förmige Baufelder gebildet, die hofbildend gegenübergestellt werden. Damit werden die überbaubaren Flächen im Vergleich zum Ursprungsplan weiträumiger gefasst. Auf diese Weise wird in Bezug auf die bauliche Dichte die verringerte Zahl der zulässigen Vollgeschosse kompensiert.
- Grundsätzlich wird aus den o.g. Gründen eine stärker gegliederte Bauweise angestrebt. Daher soll künftig nicht mehr die geschlossene, sondern die **offene Bauweise** festgesetzt werden. Damit sind neben der erforderlichen Einhaltung von Grenzabständen künftig Gebäude mit höchstens 50 m Länge zulässig. Das konkret bekannte Vorhaben der Studentenwohnanlage kann in dem Rahmen umgesetzt werden.
- Weitere Regelungen sind soweit erforderlich im Zuge des Aufstellungsverfahrens auszuarbeiten.

d) Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sollen z.T. örtliche Bauvorschriften zur weiteren Sicherung der stadträumlichen Planungsziele aufgenommen werden. Mit Blick auf die Quartiersgestaltung und die Nachbarschaft werden grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds getroffen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und ein ablesbarer Quartiercharakter. Die Festsetzungen zur Baugestaltung sollen die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet regeln, ohne jedoch die gestalterischen Spielräume der Bauherren zu sehr einzuschränken.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen Quartiersbereichen mit überwiegend steil geneigten Satteldächern im Norden und Westen und Quartiersbereichen mit Flachdachbauten unterschiedlichen Volumens aus den 1970er/1980er Jahren im Süden und Osten. Entsprechend der im Rahmen der geplanten städtebaulichen Neuordnung angestrebten stärkeren Anlehnung an die Bauvolumina im Süden und Osten wird klar das Flachdach als Dachform angestrebt und im Weiteren entsprechend festgesetzt.

Daneben werden im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Planentwurfs voraussichtlich Gestaltungsvorgaben zur **Begrünung und Einfriedung** getroffen, welche die angestrebte verbesserte Einbindung in das Umfeld auch in den Freianlagen unterstützen.

4.2 Belange des Orts- und Landschaftsbilds

Das Plangebiet besitzt keinen direkten Bezug zum Landschaftsraum, da es inmitten des Siedlungskörpers liegt. Aus dem westlich und südlich in einiger Entfernung verlaufenden öffentlichen Grünzug ist der heutige mit bis zu acht Geschossen sehr große Baukörper teils schon von Ferne zu sehen. Mit der Umwandlung der bisherigen hohen „Wohnscheibe“ in eine geringer geschossige, hofbildende Bebauung wird die Fernwirkung in umgebende Naherholungsräume verringert. Es werden somit positive Wirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild vorbereitet.

4.3 Belange der Grünordnung

Im Plangebiet selbst sind nur straßenbegleitend an der Stennerstraße einige Laubbäume vorhanden, ein eingeschossiger Bungalow ist hier von einer höheren Hecke umgeben. Die weiteren vorgelagerten Flächen stellen sich überwiegend als Rasenflächen dar. Die südlich und östlich im Bestand anschließenden Stellplatzflächen sind insgesamt versiegelt und besitzen keine Stellplatzbepflanzung. Dies entspricht den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Sinne der Fortführung einer effektiven Grundstücksnutzung und mit Blick auf den auch bei der Neuplanung wiederum zu erwartenden Stellplatzbedarf wird keine zusätzliche Festsetzung zur Stellplatzbegrünung vorgeschlagen. Die auf den Nachbarflächen im Süden stockenden, größeren Laubbäume werden jedoch mit ihrer in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufe eingemessen und im Zuge der weiteren Planbearbeitung soweit sinnvoll entsprechend gesichert.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Rahmenbedingungen und Anschlussmöglichkeiten sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzustimmen.

Sonstige Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Versorgung mit Elektrizität, Strom, Telekommunikation etc. ist davon auszugehen, dass eine Einbindung der Neubebauung in die bestehenden Netze möglich ist. Entsprechende Anschlussarbeiten sind im Rahmen des Ausbaus zu berücksichtigen.

4.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

4.5.1 Belange der Infrastruktur

Rahmenbedingungen sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzustimmen. Anhand der konkret bekannten Projektplanung ist derzeit mit einem Ersatz der bisherigen Wohnheimplätze für Studenten durch etwa 226 neue Wohnheimplätze zu rechnen.

4.5.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Der seit Jahrzehnten vorhandene Wohnsiedlungsbereich ist grundsätzlich mit Sport- und Freizeiteinrichtungen ausgestattet. Naherholungsrelevante Grünbereiche und Wege verlaufen in den Grünbereichen im Westen und Süden. Das Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung wird aufgrund der nutzungsmäßig bestandsorientierten Neuordnung bisher nicht gesehen.

4.5.3 Belange der Verkehrs

a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Stennerstraße und die Storchsbrede als Bestandteile des örtlichen Erschließungsnetzes gesichert. Die Stennerstraße bindet etwa 250 m nördlich direkt an die weiterführende Babenhauser Straße (L 779) an.

b) Plankonzept und innere Erschließung

Mit der Planung wird eine zusammenhängende Bebauung des Eckbereichs durch mehrere Gebäude in hofbildender Aufstellung vorbereitet. Eine öffentliche innere Erschließung für Kfz ist daher nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf soll in Weiterentwicklung der vorhandenen Gegebenheiten durch zusammenhängende Flächen auf den südlichen und östlichen Grundstücksteilen gedeckt werden.

c) Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar am Plangebiet liegt die Haltestelle „Barlachstraße“ der Linie 31 in der Stennerstraße. Das Plangebiet ist mit dem unmittelbar südlich anschließenden Haltepunkt hervorragend an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (SNPVs) in der Stadt Bielefeld und der Region angebunden. Montags bis freitags besteht überwiegend etwa ein 20 Minutentakt zwischen 6:00 und 20:30, samstags besteht von morgens bis nachmittags ein 30 Minutentakt. Die Nachtbuslinie N2 ergänzt das Angebot mit Haltestellen in der Voltmannstraße und der Jöllenbecker Straße in rd. 600-700 m Entfernung. Für den Siedlungsraum zwischen Babenhauser Straße und Jöllenbecker Straße werden daneben in der Verwaltung Überlegungen für eine ergänzende Stadtbahntrasse angestellt.

4.5.4 Belange des Immissionsschutzes

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

Straßenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet

Immissionen durch Straßenverkehr wirken randlich aus der Stennerstraße als Wohnsammelstraße bereits auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet ein. Mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung sowohl im Plangebiet, als auch im Umfeld wird mit der vorliegenden Neuordnung kein zusätzlicher Konflikt vorbereitet. Auch ist aufgrund des konkret geplanten Neubaus gegenüber dem bestehenden Wohnheimgebäude bereits aufgrund der heutigen Bautechnik von verbesserten Verhältnissen auch in Bezug auf den Verkehrslärmschutz auszugehen. Darüber hinaus unterstützt die gegenüber der bisherigen „Wohnscheibe“ heute geplante, hofbildende Bebauung die Ausbildung eines abgeschirmten inneren Freibereichs.

Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung

Die vorhandene Nutzung des Studentenwohnheims soll auf Grundlage der vorliegenden Projektplanung baulich neu gefasst werden. Dazu werden überbaubare Flächen und Nutzungsmaße des Bebauungsplans neu definiert. Wesentliche Änderungen am Umfang der Baumöglichkeiten sind gegenüber dem Ursprungsplan Nr. II/1/25.00 nicht erkennbar. Somit wird bisher auch keine wesentliche Änderung des ausgelösten Verkehrslärms erwartet. Bei einer im Rahmen der vorliegenden „Angebotsplanung“ alternativ auch denkbaren Neubebauung mit einer Baustruktur des Geschosswohnungsbaus wären gegenüber dem konkret bekannten Projekt der Studentenwohnanlage weniger Wohneinheiten zu erwarten. Auch hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf das Umfeld werden somit keine zusätzlichen Konflikte vorbereitet.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM₁₀ und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Auf Grund der örtlichen Rahmenbedingungen ist hier bislang keine Relevanz erkennbar.

Gewerbliche Nutzungen

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung sind keine relevanten gewerblichen Nutzungen bekannt. Eine Immissionsproblematik bzw. eine Relevanz von Belangen des Störfallschutzes ist bislang nicht erkennbar.

Landwirtschaft

Das Plangebiet besitzt keinen unmittelbaren Bezug zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Eine planungsrechtliche Relevanz landwirtschaftlicher Immissionen ist daher nicht erkennbar.

4.5.5 Belange des Klimas

Ein Ersatz des bisherigen Studentenwohnheims als hohe „Wohnscheibe“ aus den 1970er/1980er Jahren durch den Neubau einer geringer geschossigen, hofbildenden Studentenwohnanlage bringt allein aufgrund der zwischenzeitlich fortentwickelten Bau- und Haustechnik auch positive Wirkungen auf Belange des Klimas mit sich.

Das Plangebiet liegt nach dem Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld in einem Bebauungsgebiet mit sehr hohem Kühleffekt. Die Planfläche befindet sich nicht innerhalb klimatischer Schutzzonen. Der in einiger Entfernung westlich und südlich verlaufende Grünzug ist Teil des hochklimaempfindlichen, netzförmigen Grünsystems im Nordwesten des Siedlungskörpers.

4.5.6 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet sind Altlasten, altlastenverdächtige Flächen bzw. Kampfmittelvorkommen nicht bekannt.

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet schluffige Lehm Böden als Pseudogley, z.T. Parabraunerde-Pseudogley an. Diese Böden besitzen eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit. Es kommt mittlere Staunässe bis in den Oberboden vor. Diese Böden sind nicht als besonders schutzwürdige Böden in NRW kartiert³.

Grundsätzlich wird die Neuversiegelung im Außenbereich begrenzt, im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen o.ä. werden vorrangig reaktiviert. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der bebauten Fläche im Siedlungsbestand für eine Neubebauung anhand heutiger städtebaulicher Zielvorstellungen. Aus diesen Überlegungen ist die Planung sinnvoll, sie trägt auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4.5.7 Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes Eingriffsregelung

Heutige Nutzung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01

Das Plangebiet ist selbst mit einem großen Baukörper bebaut und im Umfeld vollständig von Bebauung umgeben. Freiflächen sind überwiegend versiegelt oder mit Rasen eingesät. Auf den Rasenflächen stocken einzelne Laubbäume, darunter größere Gehölze überwiegend nur auf den an das Plangebiet anschließenden Flächen. Die Neuplanung führt zu einer neu strukturierten, jedoch im Umfang vergleichbaren Bebauung, wie der Bestand.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die Planflächen unterliegen heute bereits erheblichen Störeinflüssen durch die vorhandene Wohnbebauung und die umgebenden Straßen. Aus Sicht des Artenschutzes besitzen die vorhandenen bauliche Anlagen, die versiegelten Freiflächen sowie die umgebenden Rasenflächen mit Einzelbaumbestand voraussichtlich keine ggf. relevante Bedeutung für Populationen der wild lebenden Tiere und der wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten. Für die im Siedlungsbereich üblicher Weise vorkommenden typischen „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) wird der örtliche Lebensraum nach der Realisierung voraussichtlich ein vergleichbares Potenzial bieten, wie der bisher vorhandene.

Bisher ist davon auszugehen, dass die bestehenden und neu zu ordnenden Flächennutzungen bereits dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder Neuaufstellung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Begründung der Planungsziele Bezug genommen.

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und den bisher bestehenden Baurechten einerseits sowie der Neuplanung andererseits von besonderer Bedeutung. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Dies ist auch anzuwenden für Innenentwicklungsmaßnahmen, die auf Grundlage des § 13a BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereitet werden. Ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 daher nicht ausgelöst.

4.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im weiteren Umfeld bestehen ebenfalls nicht.

4.5.9 Belange der Wirtschaft

Die aufgrund der Neuaufstellung in den nächsten Jahren zu erwartenden Neubaumaßnahmen werden auch zu einer Stärkung der heimischen Wirtschaft beitragen.

4.5.10 Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt hier unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Da die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ entsprechend als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann daher verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbestands durch Neuordnung und Neubebauung einer innerörtlichen, bereits bebauten Fläche kann davon ausgegangen werden, dass die Planung und das Verfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind.

5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Die Planaufstellung wird durch private Dritte angestrebt, diese werden die Planungskosten übernehmen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird geschlossen.

Kosten für die Stadt Bielefeld für die Planaufstellung sowie Folgekosten für die Infrastruktur sind nicht erkennbar.

6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha*
Reines Wohngebiet WR gemäß § 4 BauNVO	0,70
Gesamtfläche Plangebiet	0,70

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Auf Grundlage des konkret vorliegenden Konzepts der geplanten Studentenwohnanlage werden etwa 226 Wohnheimplätze im Geltungsbereich erwartet.