

Anlage

B	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <p>- Begründung</p> <p>Planungsstand: Vorentwurf, Januar 2017</p>
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00

„Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Verfahrensstand: Vorentwurf

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

Inhaltsverzeichnis:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“

II. Begründung

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten
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 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 4.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 4.4.1 Belange der Infrastruktur
 - 4.4.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung
 - 4.4.3 Belange der Verkehrs
 - 4.4.4 Belange des Immissionsschutzes
 - 4.4.5 Belange des Klimas
 - 4.4.6 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 4.4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbilds
 - 4.4.8 Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes, Eingriffsregelung
 - 4.4.9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 4.4.10 Belange der Wirtschaft
 - 4.4.11 Umweltprüfung
5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 und Planverfahren

In der Stadt Bielefeld besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum für Studierende. Das Studierendenwerk Bielefeld beabsichtigt daher die Errichtung eines neuen Studierendenwohnheims aus zwei Gebäudekörpern im Bielefelder Westen direkt an der Wertherstraße in unmittelbarer Nähe zur Universität. Das Plangebiet wird schon seit langer Zeit durch das Studierendenwerk als Stellplatzfläche genutzt. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Universität, die in wenigen Minuten fußläufig erreichbar ist, eignen sich die Flächen besonders zur Errichtung einer studentischen Wohnanlage.

Die geplanten Gebäude sollen sich insgesamt ins bauliche Umfeld einfügen und gleichzeitig den Straßenraum entlang der stark frequentierten Wertherstraße durch die zusätzliche Bebauung städtebaulich deutlicher fassen. Die Überplanung der bereits versiegelten Fläche ist im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung städtebaulich zu befürworten. Die Maßnahme im bestehenden Wohnsiedlungsbereich in unmittelbarer Nähe zur Universität wird daher für sinnvoll erachtet.

Im Ursprungsplan Nr. II/1/33.00 ist der überplante Bereich bislang vollständig als Stellplatzfläche ausgewiesen. Um hier eine effektivere bauliche Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 erforderlich. Gemäß den städtischen Planungszielen soll dadurch eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im Siedlungsbereich vorbereitet werden. Dabei bildet die konkrete Projektplanung die Grundlage für die künftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung. Mit Blick auf die Flächengröße, die siedlungs- und landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen und da keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden, ist eine Aufstellung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB möglich.

2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Bielefeld in Bültmannshof im Stadtbezirk Schildesche. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstraße Nr. 144“ umfasst das Flurstück 1109 (Flur 40, Gemarkung Bielefeld) mit einer Größe von etwa 0,24 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Stichstraße aus der Wertherstraße und nördlich angrenzende Mehrfamilienhäuser mit umgebenden Gartenflächen,
- im Westen durch eine Parkpalette, die den benachbarten Mehrfamilienhäusern zugeordnet ist,
- im Süden durch die gegenüber der Planfläche höher gelegene Wertherstraße und deren Böschung und
- im Osten durch die o.g. Stichstraße aus der Wertherstraße und daran östlich angrenzende Mehrfamilienhäuser mit umgebenden Gartenflächen.

Im Plangebiet besteht eine Stellplatzanlage des Studierendenwerks mit 95 Stellplätzen. Davon sind 22 Stellplätze der Morgenbreite 2 (Verwaltungsgebäude des Studierendenwerks Flurstück 209, Flur 39) und 51 Stellplätze einschließlich der Garage dem vorhandenen Studentenwohnheim Wertherstraße in direkter nord-östlicher Nachbarschaft zugeordnet. Der übrigen 23 Stellplätze sind frei zugänglich, sie werden von Studierenden sowie auch von Bewohnern und Besuchern der umgebenden Mehrfamilienhäuser genutzt. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Die Stellplatzreihen sind durch Pflanzbeete mit einzelnen Laubbäumen aufgelockert. Im Osten und Südosten befinden sich in Randlage zudem eine Trafostation mit dem Volumen einer Garage und eine Einzelgarage. Zur Wertherstraße besteht eine relativ dichte Randbegrünung durch eine Böschung mit alleeartig gepflanzten Laubgehölzen.

Das Plangebiet ist wie die umliegenden Flächen mit Mehrfamilienhäusern über eine Stichstraße an die Wertherstraße angebunden.

Im Westen grenzt eine eingeschossige Parkpalette mit zusätzlichen Stellplätzen im Untergeschoss an, die über eine Zufahrtsrampe im Nordwesten der Wendeanlage der Stichstraße erschlossen ist. Nördlich dieser Stichstraße befinden sich drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss. Im nordöstlichen und östlichen Anschluss bestehen eine 7-8 geschossige Zeilenbebauung mit Flachdach sowie ein 4-5 geschossiges, gegliedertes Mehrfamilienhaus, jeweils mit Satteldächern auf den einzelnen Gebäudeabschnitten. Diesen Gebäuden ist ebenfalls eine Parkpalette vorgelagert.

Die Bebauung südlich der Wertherstraße ist heterogen mit i.W. zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausbebauung mit teilweise genutztem Dachraum. Zudem sind dort Flachdachgebäude vorzufinden, die mit einem Staffelgeschoss im dritten Obergeschoss ausgebildet sind.

Das Umfeld weist einen durchgrünerten Charakter auf. Die Flächen zwischen den nördlich benachbarten Gebäudekörpern sind mit Rasenflächen und lockeren Gehölzstrukturen ausgestattet. Der insgesamt grüne Charakter wird gestärkt durch einen öffentlichen Grünzug nördlich der Mehrfamilienhäuser sowie den Teutoburger Wald südlich der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Wertherstraße. Zum nördlichen Grünzug, der in das innerstädtische Grünflächennetz des Stadtbezirks eingebunden ist, bestehen öffentliche fuß-/radläufige Wegeverbindungen.

3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Der nördlich angrenzende Bereich ist als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* ausgewiesen und mit der Darstellung der Freiraumfunktion *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* überlagert. Die südlich verlaufende Wertherstraße (L 785) ist darüber hinaus als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* verzeichnet.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Planflächen i.W. als Wohnbauflächen dargestellt. Im südlichen Bereich wird der Geltungsbereich durch die Darstellung des Straßennetzes I. und II. Ordnung überlagert, die die Wertherstraße als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße definiert. Direkt nördlich sind Grünflächen ausgewiesen, die Teil des innerstädtischen Grünflächennetzes sind, welches sich durch den Siedlungszusammenhang im Westen von Bielefeld zieht.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist 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/1/33.00, der auf der vorliegenden Fläche bislang Stellplätze und anzupflanzende Bäume innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets festsetzt. Das Umfeld ist ebenfalls i.W. als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dieser Grundlage haben sich die bestehenden Parkpaletten/Stellplatzanlagen und Mehrfamilienhäuser im Umfeld entwickelt. Die vorhandene Bebauung im Umfeld entspricht 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 eines Landschaftsplans. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und/oder Schutzobjekte bestehen im Plangebiet nicht. Gleiches gilt für gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG bzw. Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten. Südlich der Wertherstraße in etwa 160 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301). Dieses ist gleichzeitig im Landschaftsplan Bielefeld-West als Naturschutzgebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (BI-001)

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2013.

festgeschrieben. Darüber hinaus sind die dortigen Kalkbuchenwälder auch im Biotopkataster NRW als schutzwürdiges Biotop geführt. Zudem erstreckt sich entlang des Gebirgskamms des Teutoburger Walds das Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Osning“ (LSG-3916-0003). Etwa 250 m westlich des Plangebiets entlang der Wertherstraße liegt eine im Alleenkataster NRW geführte Laubbaumallee.

Die Planflächen sowie der umgebende Siedlungsbereich besitzen ein gewisses Lebensraumpotenzial ggf. auch für planungsrelevante Arten. Die Belange des Artenschutzes sind daher zu untersuchen und zu berücksichtigen. Dazu wird auf Kapitel 4.4.8 dieser Begründung verwiesen.

4. Planungsgrundsätze, Planinhalte und abwägungsrelevante Aspekte

4.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/1/33.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets durch ergänzende Neubauten des Studierendenwohnheims bei gleichzeitiger Beibehaltung der bestehenden Stellplatzanlage geschaffen werden. Das übergeordnete Planungsziel liegt in der geordneten Weiterentwicklung des Wohngebiets nördlich der Wertherstraße. Das konkrete Projekt soll sich insgesamt verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Angestrebt wird weiterhin die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gemäß § 4 BauNVO.

Die städtebauliche Konzeption sieht zwei aufgeständerte Gebäudekörper entlang der Wertherstraße über der neu zu ordnenden Stellplatzanlage vor. Damit soll die vorhandene Stellplatznutzung (96 Stellplätze inkl. einer Garage) etwa im gleichen Umfang wie bisher erhalten bleiben. Durch ihre Neuordnung sollen die bisher bestehenden, vier direkten Zufahrten aus der öffentlichen Straße in einer Zufahrt gebündelt werden. Damit wird zusätzlich zu den Zielen der effektiveren baulichen Ausnutzung auch eine Verbesserung der örtlichen Verkehrssituation insgesamt erreicht.

Bislang ist es vorgesehen den Neubau des Studierendenwohnheims in drei bewohnten Vollgeschossen auszuführen. Dabei ist die Stellplatzebene unterhalb der aufgeständerten Baukörper aufgrund ihrer lichten Höhe ebenfalls als Vollgeschoss zu werten. Das 1. Obergeschoss (= erste bewohnte Ebene) liegt aufgrund der Aufständigung etwas über dem Niveau der Wertherstraße. Der Zugang für Fußgänger soll daher über kurze Brücken vom Bürgersteig der Wertherstraße zu den Haustüren gewährleistet werden. Die Gebäude erhalten jeweils ein Flachdach und fügen sich in die baulichen Höhen des Umfelds ein. Die Flachdächer sollen mit einer Dachbegrünung gestaltet werden, dadurch soll der verbleibenden, starken Versiegelung durch die beibehaltende Stellplatzanlage begegnet werden. Durch die Anordnung der beiden Gebäudekörper entlang der Wertherstraße wird der Straßenraum städtebaulich deutlicher gefasst. Das Studierendenwohnheim soll insgesamt Platz für ca. 62 Studierende bieten.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

a) Art der baulichen Nutzung

Aus grundsätzlichen Erwägungen wird vorgeschlagen, das Gebiet weiterhin in Anlehnung an die umgebende Bebauung gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Dies entspricht der Nutzungsstruktur im Umfeld und ermöglicht ebenfalls das konkret bekannte Projekt der neu zu errichtenden Studierendenwohnanlage.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen unter Berücksichtigung des konkreten Projekts getroffen werden und insgesamt eine verträgliche Einbindung in das bauliche Umfeld gewährleisten. Die vorgesehenen Regelungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** soll mit 0,45 festgesetzt werden, um die geplante Bebauung auf dem schmalen, langgezogenen Grundstück zu ermöglichen. Damit liegt der Wert geringfügig über der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4. Aufgrund des Planungsziels des Erhalts der vorhandenen Stellplatzanlage werden die zu erwartenden versiegelten Außenanlagen, insbesondere mit Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten, die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19(4) BauNVO von bis zu 50 % deutlich überschreiten. Daher ist eine Ausnahmeregelung zur weitergehenden Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von bis zu 0,95 vorgesehen.

Die damit planungsrechtlich abgesicherten Überschreitungen des Höchstmaßes nach § 17 BauNVO werden hier für städtebaulich sinnvoll und vertretbar angesehen, da im nahen Umfeld umfangreiche Grünbereiche bestehen. Auch erfolgt eine gewisse Art der Kompensation durch die vorgesehene Festsetzung einer Dachbegrünung.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ** soll die geplante dreigeschossige Wohnbebauung sowie die Parkebene im Untergeschoss ermöglichen und wird daher analog zur GRZ mit 1,8 festgelegt. Somit wird ebenfalls die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze überschritten. Aus den oben dargelegten Gründen wird die Absicherung auch dieser Überschreitungsmöglichkeit hier für sinnvoll vertretbar gehalten.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** soll in Bezug auf das bauliche Umfeld und das konkrete Projekt auf maximal vier Vollgeschosse festgesetzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stellplatzebene unterhalb der aufgeständerten Neubauten aufgrund der lichten Höhe von mehr als 2,30 m nach Landesbauordnung NRW ebenfalls als Vollgeschoss zu betrachten ist und somit bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt werden muss. Zur Wertherstraße entfaltet dieses „Parkgeschoss“ aufgrund des vorhandenen Höhenversprungs keine relevante optische Wirkung. Insgesamt bewirkt die Festsetzung eine verträgliche Einfügung in das bauliche Umfeld und bereitet ein

harmonisches Siedlungs- und Straßenbild vor. Dies wird durch ergänzende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen weiter unterstützt.

- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird i.W. als **Gesamthöhe (GHmax)** festgesetzt, um in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse eine Anlehnung an die baulichen Höhen im südlichen und nördlichen Umfeld zu sichern. Die maximale Gesamthöhe soll bei angemessener Geschosshöhe sowie unter Berücksichtigung einer Attikaausbildung die Ausschöpfung der vier Vollgeschosse ermöglichen. Oberhalb der im Mittel rd. 138,70 m hohen Geländeoberkante der Stellplatzanlage sollen die Gebäude somit eine Höhe von maximal 12,50 m aufweisen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der verringerten Abstandflächen in Richtung der westlich benachbarten Parkpalette werden die zulässigen Bauhöhen im Bereich der westlichen Baulinie im Zuge des Aufstellungsverfahrens näher zu konkretisieren sein. Die Vorgehensweise wird hier aus städtebaulichen Gründen als sinnvoll und vertretbar angesehen, um in der beengten Grundstückssituation zwischen Wertherstraße und deren Stichstraße eine straßenräumlich wirksame Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen werden die in den vorangehenden Kapiteln dargelegten städtebaulichen Ziele verfolgt. Nähere Abstimmungen, insbesondere zu GRZ und GFZ, erfolgen im Aufstellungsverfahren.

c) **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und weitere planungsrechtliche Vorgaben**

- Durch die künftigen Festsetzungen von **Baulinien und Baugrenzen** wird auf Grundlage des Plankonzepts ein langgezogenes Baufeld gebildet. Entlang der Wertherstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um eine einheitliche straßenraumprägende Bauflucht zu erzielen. Die Baukörper sind an dieser Linie auszurichten, um den Straßenraum städtebaulich stärker zu fassen. Im Westen rückt das Baufeld bis auf 3 m an die Grundstücksgrenzen der bestehenden Parkpalette heran. Um das Studierendenwohnheim planungsrechtlich zu ermöglichen, wird an dieser Stelle ebenfalls eine Baulinie festgesetzt, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit einer konkretisierten Bauhöhe zu ergänzen ist. Damit wird hier eine Unterschreitung der gesetzlich geregelten Abstandflächen zwingend im Bebauungsplan vorgegeben. Mit Blick auf die Entwicklung der Bebauung von Osten sowie der bestehenden Nutzung im Westen durch die Parkpalette bleiben hier geordnete städtebauliche Verhältnisse gewahrt. Ein Anknüpfen durch eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Westen durch einen weiteren, ähnlichen Baukörper wie die des geplanten Studierendenwohnheims bleibt dadurch möglich. Die Vorgehensweise wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der möglichst effektiven Grundstücksnutzung und der möglichst deutlichen Straßenraumfassung als angemessen angesehen.
- Grundsätzlich wird aus den o.g. Gründen eine gegliederte Bauweise mit Gebäuden unter 50 m Länge angestrebt. Daher wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Das konkret bekannte Vorhaben der Wohnanlage für Studierende kann in dem Rahmen umgesetzt werden.

- **Stellplätze, Garagen und Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Ein vorhandener Trafo soll voraussichtlich als Nebenanlage in die Planung einbezogen werden. Eine gesonderte Festsetzung wird hierzu bislang nicht als nötig angesehen.

d) **Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sollen wesentliche 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. Es soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper erreicht werden. Die Festsetzungen zur Baugestaltung sollen die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet regeln, ohne jedoch die gestalterischen Spielräume des Bauherrn zu sehr einzuschränken.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu.

- Die prägende Dachform im Umfeld ist das Satteldach. Vereinzelt sind auch Flach- und Walmdächer vorzufinden. Für die geplante städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Höhen im Umfeld wird das **Flachdach** als Dachform angestrebt und entsprechend festgesetzt.
- **Solaranlagen** (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sowie **Dachbegrünungen** auf den Dächern sind aus Gründen des Klimaschutzes und der umweltverträglichen Energieversorgung als wünschenswert zu bewerten und grundsätzlich zulässig. Um das bislang nahezu vollversiegelte Plangebiet aus Sicht des Klima- und Umweltschutzes nachhaltig aufzuwerten soll eine Dachbegrünung festgesetzt werden.

e) **Grünordnung**

Die heutige Stellplatzanlage ist durch Pflanzbeete mit einzelnen Laubbäumen in gewissem Rahmen gegliedert. Im östlichen und südlichen Randbereich befinden sich bepflanzte Beete und eine Böschung, die ebenfalls mit Laubgehölzen bewachsen sind. Im Übrigen ist das Plangebiet durch die Stellplatzfläche nahezu vollversiegelt. Insgesamt entspricht der derzeitige Zustand den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Sinne einer effektiven Grundstücksnutzung und mit Blick auf die zu erhaltenden Stellplätze sind nur bedingt grünordnerische Regelungen möglich. Dennoch wird versucht, eine stärkere Durchgrünung des Plangebiets und eine teilweise Aufbrechung der versiegelten Stellplatzflächen durch etwa Rasenfugensteine zu bewirken. Dies soll sich positiv auf die Wohnumfeldqualität auswirken. Neben der o.g. Festsetzung einer Dachbegrünung sollen im Zuge des Aufstellungsverfahrens nähere Regelungen zur Freiraumgestaltung der Stellplatzanlage getroffen werden.

4.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Rahmenbedingungen und Anschlussmöglichkeiten sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzustimmen.

b) 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. Ein vorhandener Trafo im Osten des Plangebiets wird voraussichtlich weiterhin in die neu zu ordnende Stellplatzanlage integriert.

4.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

4.4.1 Belange der Infrastruktur

Rahmenbedingungen sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzustimmen. Anhand der konkret bekannten Projektplanung ist derzeit mit einem Neubau eines Studierendenwohnheims mit etwa 62 Wohnheimplätzen zu rechnen.

4.4.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

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

4.4.3 Belange der Verkehrs

a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch Anbindung einer Stichstraße an die **Wertherstraße (L 785)** als Teil des örtlichen und überörtlichen Erschließungsnetzes gesichert. Über diese ist weiterführend die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit Bundesstraßen (z.B. B 61) und Autobahnen (z.B. A 33, A 2) gewährleistet.

b) Plankonzept und innere Erschließung

Mit der Planung wird eine Überbauung einer vorhandenen Stellplatzanlage durch zwei Wohngebäude an der Wertherstraße vorbereitet. Die Stellplatzanlage soll dabei erhalten und im Zuge der Planung insgesamt neu geordnet werden. Die bestehende Anbindung an die Stichstraße im Norden kann weiterhin genutzt werden. Dort ist künftig nur noch eine Ein- und Ausfahrt zu der Stellplatzfläche geplant. Eine öffentliche innere Erschließung für Kfz ist daher nicht erforderlich.

Die neu geordnete Stellplatzanlage wird mit 97 Stellplätzen i.W. den gleichen Umfang aufweisen, wie der Bestand (96 Stellplätze inkl. einer Garage). Anhand von Erfahrungswerten im direkten Umfeld der Universität liegt der Stellplatzbedarf für ein Studierendenwohnheim mit 62 Wohnheimplätzen bei 16 Stellplätzen. Die dem Verwaltungsgebäude des Studierendenwerks an der Morgenbreede 2 zugeordneten 22 Stellplätze und die dem Studierendenwohnheim Wertherstraße 148 zugeordneten 51 Stellplätze können somit weiterhin hier gesichert werden. Unter Berücksichtigung dieses konkreten Stellplatzbedarfs verbleibt weiterhin ein Potenzial für eine freie Nutzung, wie bisher. Dieses liegt dann noch bei 8 Stellplätzen. Da die vorhandene Stellplatzfläche nach den Beobachtungen des Studierendenwerks i.W. nie ausgelastet ist, wird keine Verschärfung der örtlichen Stellplatzsituation durch die geplante Nutzungsintensivierung erwartet. Durch die künftige Bündelung der bisher vier Zu-/Abfahrten aus dem öffentlichen Raum in künftig nur noch einer Zu-/Abfahrt wird im Gegenteil eine Verbesserung der örtlichen Verkehrssituation erwartet.

Fußgänger und Radfahrer können ebenfalls die bestehenden Strukturen im Umfeld an der Stichstraße und der Wertherstraße nutzen. Die Straßen sind beidseitig mit **Fußwegen** ausgestattet, die z.B. eine schnelle Wegeverbindung zur Universität oder zur Stadtbahnhaltestelle an der Kurt-Schumacher-Straße ermöglichen.

c) Öffentlicher Personennahverkehr

Etwa 200 m nordwestlich befindet sich die Bushaltestelle „Uni/Studentenwohnheim“, welche durch die Linien 21 und 62 angefahren wird. Zudem liegt die Stadtbahnhaltestelle „Bültmannshof“ der Stadtbahnlinien 4 und 10 in fußläufiger Entfernung nördlich des Plangebiets.

4.4.4 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

Durch den Straßenverkehr aus der Wertherstraße als Hauptverkehrsstraße wirken randlich Immissionen auf das Plangebiet ein. Nach den veröffentlichten Daten des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen² werden im vorderen Bereich an der Wertherstraße in Bezug auf einen 24h-Pegel Werte von 65-70 dB(A) erreicht. Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegen diese noch bei 60-65 dB(A). Die Nachtpegel erreichen im vorderen Bereich Werte von 55-60 dB(A) sowie im etwas rückwärtigen Bereich 50-50 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird zu prüfen sein, inwieweit nähere Vorgaben zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind. Dabei kommt aufgrund der beengten Grundstückssituation nur eine Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2016): Lärm Straße, 24h-Pegel/Nachtpegel, <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> (Stand 17.01.2017).

Frage. Nach einer ersten schalltechnischen Prüfung³ wird diese Annahme bestätigt. Aus der Prüfung geht hervor, dass die abgeschätzten Verkehrslärmpegel vor allem im 1. Und 2. OG an die sogenannte enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle heranreichen. Die Lärmsituation ist im vorliegenden Fall nachts kritischer als tagsüber. Der Gutachter schlägt daher ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung

Durch die Bauleitplanung wird eine ergänzende Bebauung der bestehenden Stellplatzfläche ermöglicht. Aufgrund der vorhandenen Stellplatznutzung und der geplanten Nutzung durch das Studierendenwohnheim wird von keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrslärms ausgegangen. 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. Um eine mögliche Schallreflexionswirkung der neuen Bebauung für die südlich der Wertherstraße gelegenen Wohnhäuser zu überprüfen, wurde eine schalltechnische Ermittlung⁴ durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Steigerungen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen und somit nicht relevant sind. In Bezug auf die nördlich angrenzende Bebauung ist sogar von einer Verbesserung der Verkehrslärmsituation auszugehen, da eine Neubebauung eine schallabschirmende Wirkung für diese Gebäude einnehmen würde. Somit werden bislang keine relevanten negativen Auswirkungen der Planung auf das Umfeld gesehen.

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

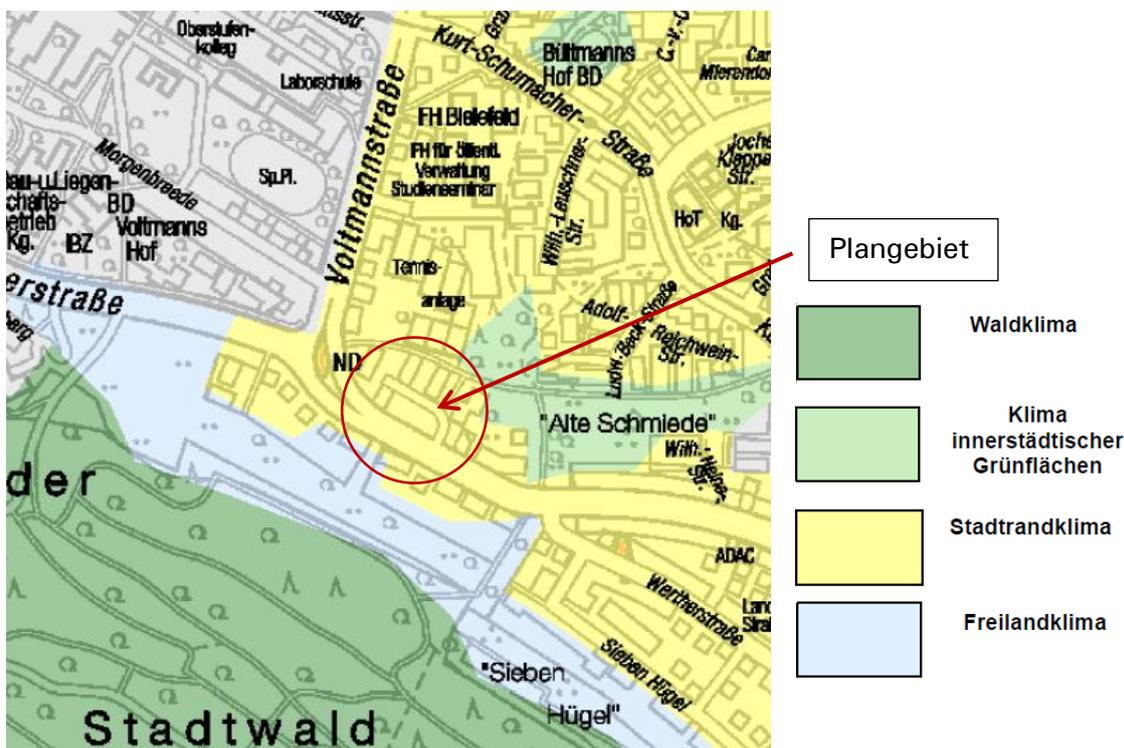
Das Plangebiet besitzt keinen unmittelbaren Bezug zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Eine planungsrechtliche Relevanz landwirtschaftlicher Immissionen ist daher nicht erkennbar.

³ AKUS GmbH (2016): BV Wertherstraße 150 – Neubau Studentenwohnungen; schalltechnische Beratung/Abschätzung, Bielefeld, 25.05.2016.

⁴ AKUS GmbH (2016): Schalltechnische Ermittlung der durch Reflexionen der Verkehrslärmpegel am geplanten Bauvorhaben „Wertherstraße 150“ in Bielefeld auf die Wohnhäuser „Wertherstraße 171 bis 177“ einwirkenden Geräuschimmissionen, Bielefeld, 23.08.2016.

4.4.5 Belange des Klimas

Das Plangebiet liegt nach dem Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld in einem Bebauungsgebiet mit sehr hohem Kühleffekt. Das Plangebiet ist insgesamt gering klimaempfindlich und liegt außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen. Wie aus nachstehender Klimatopkarte ersichtlich, handelt es sich hier laut Stadtklimaanalyse um ein Stadtrandklima.



Auszug aus Klimatopkarte Bielefeld, Stand 2013

Der Grünzug im Norden ist Teil des netzförmigen Grünsystems, das als hochklimaempfindlich eingestuft wird

Das bisher durch die Stellplatzanlage genutzte Plangebiet wird im Zuge der Planung ergänzend bebaut. Die Festsetzung einer Dachbegrünung trägt zu einer Verbesserung der klimatischen Situation bei. Dabei haben die Dachbegrünungen sowohl positive Auswirkungen auf das Gebäudeklima bspw. als natürliche Dämmschicht, als auch auf die Niederschlagswasserentwässerung, da der Niederschlag auf den begrüneten Dachflächen teils verdunsten kann. Zur Minderung von Flächenaufheizungen ist darüber hinaus ein Teil der Oberflächengestaltung der Stellplatzflächen aus beispielweise Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen vorgesehen. Dies mindert den Versiegelungsgrad und ermöglicht ebenfalls eine teilweise Versickerung der Niederschläge.

4.4.6 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes

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

Gemäß Bodenkarte NRW⁵ stehen im Plangebiet schluffige Lehmböden 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 kartiert⁶.

Grundsätzlich wird die Neuversiegelung im Außenbereich begrenzt, indem im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete Brachflächen, untergenutzte Flächen o.ä. vorrangig reaktiviert werden. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der schon versiegelten Fläche im Siedlungsbestand für eine zusätzliche 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 in einem Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

4.4.7 Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes, Eingriffsregelung

Heutige Nutzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00

Das Plangebiet selbst ist durch die bisherige Stellplatznutzung belegt und im Umfeld von Bebauung umgeben. Freiflächen liegen nicht vor. Zwischen den Stellplätzen und entlang der östlichen Grenze stocken einzelne Laubbäume in schmalen Pflanzbeeten. Die Neuplanung führt zu einer zusätzlichen Bebauung des Plangebiets und voraussichtlich zum Verlust von einzelnen Laubbäumen.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die Planflächen unterliegen heute bereits erheblichen Störeinflüssen durch die vorhandene Parkplatznutzung, die Wohnbebauung im Umfeld und die umgebenden Straßen. Aus Sicht des Artenschutzes besitzen die i.W. versiegelten Flächen sowie die Einzelbäume 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 Flächennutzungen bereits dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

⁵ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 daher nicht ausgelöst.

4.4.9 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.

4.4.10 Belange der Wirtschaft

Die aufgrund der Neuaufstellung in den nächsten Jahren zu erwartenden Neubaumaßnahmen werden zur Attraktivitätssteigerung des Standorts vor allem für Studierende und auch zu einer Stärkung der heimischen Wirtschaft beitragen.

4.4.11 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 Durchführung einer formalen 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstraße 144“ entsprechend als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt 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.

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 wurde bereits 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*
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO	0,24
Gesamtfläche Plangebiet	0,24

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Auf Grundlage des konkret vorliegenden Konzepts der geplanten Studentenwohnanlage werden etwa 62 Wohnheimplätze im Geltungsbereich erwartet.