

Anlage

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00
„Wohnquartier Grünewaldstraße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Vorentwurf (Oktober 2017)

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/1/36.00

„Wohnquartier Grünewaldstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand: Vorentwurf

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Inhaltsverzeichnis:

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

II. Begründung

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten
3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung
 - 3.1 Landesplanung, Flächennutzungsplan und Ortsteilentwicklung
 - 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 des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der sozialen Infrastruktur
 - 4.4.2 Belange der Infrastruktur
 - 4.4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung
 - 4.4.4 Belange der Verkehrs
 - 4.4.5 Belange des Immissionsschutzes
 - 4.4.6 Belange des Klimas
 - 4.4.7 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 4.4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbilds
 - 4.4.9 Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes, Eingriffsregelung
 - 4.4.10 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 4.4.11 Belange der Wirtschaft
 - 4.4.12 Umweltprüfung
5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 und Planverfahren

In der Stadt Bielefeld besteht eine allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach Wohnraum für Studierende. Im Stadtteil Dornberg, beidseits der Grünewaldstraße, besteht hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums in Anbetracht überplanter, jedoch bislang unbebaute Flächen hierfür eine besondere Lagegunst.

Bereits im Umfeld befinden sich zahlreiche Wohnnutzungen, die gut in das örtliche Straßen-, Wege- und Grünflächennetz eingebunden sind.

Die unmittelbare, fußläufige Nähe zu Universität und Fachhochschule sowie die am nördlichen Plangebietsrand vor der Umsetzung stehende Stadtbahnbindung sind weitere Gegebenheiten, die im Besonderen für eine Ergänzung der bestehenden Wohnnutzungen sprechen.

Der in der betroffenen Örtlichkeit **rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/1/24.00 „Dürerstraße“** aus dem Jahre 1963 erfasst die Bereiche Altdorferstraße, Grünewaldstraße, Holbeinstraße, die südliche Cranachstraße und als zentrale Haupterschließungsachse einen Abschnitt in Nordteil der Schloßhofstraße. In den Jahren 1964 und 1966 erfolgten für den Bebauungsplan die 1. und 2. Änderung.

Festgesetzt sind allgemeine und reine Wohngebiete, in denen bis zu fünf Geschosse zu meist mit Flachdach zulässig sind.

In der Planung markant ist der westlich der Grünewaldstraße von Nord nach Süd verlaufende Grünzug, der im Norden an die freie Landschaft und im Süden an das überörtliche, zwischen verschiedenen Quartieren verlaufende Grünzugsystem anschließt.

Dieser wurde bislang ebenso nicht umgesetzt wie die im Nordteil bis zur Schloßhofstraße und im Südteil bis zur Grünewaldstraße angrenzenden Bauflächen.

Der Bebauungsplan Nr. II/1/37.00 überplant angrenzend die nördliche Cranachstraße mit *reinen Wohngebieten* und einer eingeschossigen Bebauung mit Dachneigungen von zwischen 35° – 38°. Im Übergang zur Dürerstraße setzt er auf der ganzen Breite der Bebauung landwirtschaftliche Fläche fest.

(s.a. Pkt. 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld)

Für die zuvor genannten östlich des geplanten Grünzugs gelegenen Bauflächen wurde zwischen Dürerstraße im Norden und Holbeinstraße im Süden in den Jahren 2000/2001 mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 begonnen, da die Ausweisungen des seit 1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/1/24.00 „Dürerstraße“ nicht den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich entsprechen.

Da ein gemeinschaftliches Vorgehen aller Eigentümer (Solidaritätsprinzip) für die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens bzw. vertraglichen Regelungen (Dreiecksvertrag) damals nicht gelungen ist, ruhte das Planungsverfahren und wurde nach der frühzeitigen Beteiligung nicht weitergeführt.

Im Hinblick auf eine Umsetzbarkeit haben zwischenzeitlich seitens der verschiedenen privaten Grundstückseigentümer für die bislang unbebauten Grundstücksflächen erneut Einigungsbestrebungen stattgefunden.

Inzwischen liegen der Stadt die erforderliche Entwicklungsabsicht und die Zustimmung zum gemeinschaftlichen Vorgehen aller Eigentümer vor. Die Eigentümer haben in diesem Zusammenhang die Abwicklung an eine Investorengemeinschaft übertragen.

Eine Bielefelder Investorengemeinschaft und in einem Teilbereich als Kooperationspartner eine gemeinnützige Bielefelder Baugenossenschaft sollen im Interesse der verschiedenen Grundstückseigentümer die weitere Projektentwicklung als Ansprechpartner für die Stadt Bielefeld federführend betreiben und später die baulichen Maßnahmen auch umsetzen.

Hierdurch liegt die im Grundsatz aus Sicht der Stadt erforderliche Entwicklungsabsicht vor.

Im Sinne der allgemeinen, gesamtstädtischen Zielsetzung neuen Wohnraum zu schaffen, ist im nächsten Schritt in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld auf der Grundlage des sogenannten „Dreiecksvertrags“ hierfür das Planungsrecht herbeizuführen.

Hierzu soll für den bereits für die betroffenen Bereiche im Jahre 2000/2001 begonnenen Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 eine Neuaufstellung erfolgen.

Entsprechend zeitgemäßer Anforderungen ist die Planung neu aufzubauen bzw. zu überarbeiten. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich insbesondere zur planerischen Sicherung des berührten Teilabschnitts des überörtlichen Grünzugs und einer potenziellen Baufläche nördlich der Cranachstraße vergrößert.

Somit ist im Sinne des § 1(3) des Baugesetzbuchs (BauGB) ein **Planungserfordernis** gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/G 21 „Stadtbahn zum Campus Nord“ konnte in den Jahren 2016/2017 die Trassenführung zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 bis zur Schloßhofstraße/Dürerstraße hinreichend verbindlich festgelegt werden. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II/1/G 21 ist für den November 2017 vorgesehen. Hierdurch ist das Plangebiet im Norden vergleichsweise klar zu begrenzen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 erfolgt als **Angebotsplanung**. Gleichwohl liegt der Planung von der zuvor genannten Investorengemeinschaft eine konkrete Projektplanung zugrunde, die parallel u.a. mit der Einbindung von Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Politik und Verwaltung weiterentwickelt wird. Dieses Vorgehen dient einerseits der Schaffung des perspektivisch gewollten Planungsrechts und andererseits, um die Plausibilität der Planungsinhalte aufzeigen und deren Umsetzung beschleunigen bzw. absichern zu können.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen.

Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für ein Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach bisheriger Prüfung werden die oben genannten Anforderungen bei der vorliegenden Maßnahme der Nachverdichtung, d.h. eines **Bauleitplans gemäß § 13a BauGB**, erfüllt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im Vorentwurf liegt eine Baufläche von rund 45.300 m² vor. D.h. mal einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für ein *allgemeines Wohngebiet* (WA) ergibt dies eine Grundfläche von 18.120 m², d.h. weniger als die vom Gesetzgeber vorgegebenen 20.000 m². Mögliche private Grünflächen mit Pflanzgeboten, wie z.B. entlang der Schloßhofstraße, sind nicht berücksichtigt, eine Ausweitung der Bauflächen im Zuge des Neuaufstellungsverfahrens in relevanter Größe ist zudem nicht zu erwarten. An umweltrelevanten Themen sind derzeit Belange des Artenschutzes (mögliche Bestände von Kiebitz, Feldsperling und Turmfalke sind zu überprüfen) und die des zusätzlichen KFZ-Verkehrs, verursacht durch die neuen Wohnnutzungen, erkennbar. Eine **Umweltprüfung** nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich und wird demzufolge zum Vorentwurf nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hierzu wird zunächst auf Kapitel 3 und Kapitel 5 verwiesen.

Sollte sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß der §§ 3(1) und 4(1) BauGB oder im Rahmen der allgemeinen Projektentwicklung das Erfordernis oder die Sinnhaftigkeit eines Vollverfahrens mit Umweltbericht herausstellen, erfolgt zum Entwurf und damit vor der Offenlage eine entsprechende Umstellung.

Nach § 13a BauGB kann auf eine **Bürgerbeteiligung** im Sinne des § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet werden, den Bürgern ist danach lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. Im vorliegenden Planungsfall soll hiervon aufgrund der Planinhalte ausdrücklich nicht Gebrauch gemacht werden. Stattdessen wird der Öffentlichkeit, d.h. den Bürgern, im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung im Rahmen einer öffentlich bekannt gemachten Bürgerversammlung die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und die entsprechenden Inhalte zu erörtern. Hinzu kommt ein ebenfalls öffentlich bekannt zu machender Beteiligungszeitraum. Die Beteiligung erfolgt unabhängig von der späteren offiziellen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (Offenlage). Ebenso können in einem § 13a-Verfahren **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** erst gemäß § 4(2) BauGB beteiligt werden. Hier auch werden durch die Stadt im Sinne des § 4 (1) BauGB trotzdem die Fachbehörden frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten, um bei der Erarbeitung der Entwurfsplanung über alle voraussichtlich relevanten Informationen verfügen zu können.

Insgesamt ist durch die vorgesehene Ausweisung eines *allgemeinen Wohngebiets* gemäß § 4 BauNVO von einer Situation auszugehen, die für die angrenzenden Wohnnutzungen im Grundsatz städtebaulich verträglich ist.

2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Dornberg an der Grünewaldstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ umfasst die Flurstücke 147 und 896 vollständig sowie die Flurstücke 927, 981, 704, 1072 und 905 teilweise (alle Gemarkung Bielefeld, Flur 93). Die Gesamtgröße beträgt Größe etwa 6,75 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze des Bebauungsplans Nr. II/G 21 (leichte Anpassungen im mittleren Bereich durch geänderte Wegeführung),
- im Nordosten durch die Westgrenze der Schloßhofstraße bis zur beginnenden Parkplatzfläche (Nordgrenze der Flurstücke 900 und 895, beide Gemarkung Bielefeld, Flur 93), fortgeführt im Südosten an der Ostgrenze der Grünewaldstraße,
- im Süden durch die Südgrenze der Holbeinstraße sowie die Teilung des Flurstücks Nr. 905 (Gemarkung Bielefeld, Flur 93) und
- im Westen durch die Ostgrenze der bestehenden Wohnbaugrundstücke, abknickend im Bereich des Flurstücks Nr. 928 nach Westen, wo die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 941 (Straßenfläche / Gemarkung Bielefeld, Flur 93) die Begrenzung abschließt.

Das **Plangebiet** ist trotz bestehendem Planungsrecht eine bislang unbebaute Fläche. Vorrangig liegen intensiv genutzte Ackerflächen vor.

Im nördlichen Teil werden sie durch die ca. 4,5 m Breite öffentliche Verkehrsfläche durchschnitten, die ohne befestigte Randstreifen oder seitliche Fußwege von Nord nach Süd die Dürerstraße mit der Holbeinstraße verbindet.

Im südlichen Abschnitt wird auf der Ostseite der unbefestigte Seitenstreifen von den angrenzenden Wohnnutzungen als straßenbegleitende Stellplatzfläche genutzt.

Ungefähr im mittleren Bereich der Grünewaldstraße zweigt nach Westen eine Zufahrt zur bestehenden Hofstelle Cranachstraße 7a und 7b ab. Die Hofstelle besteht mit der Hausnummer 7a aus einem zweigeschossigen Hauptgebäude mit Wohnnutzungen und einem ca. 45° geneigtem Krüppelwalmdach, das auf der nördlichen Traufseite ein ebenfalls zweigeschossiges Nebengebäude aufweist, hier mit ca. 45° geneigtem Satteldach. Bei der Hausnummer 7b handelt es sich um ein kleinteiligeres, eingeschossiges Fachwerkgebäude, das ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird. Am Westrand der Hofstelle befinden sich drei aneinandergebaute, vor allem landwirtschaftlich nutzbare Nebengebäude. Da die landwirtschaftliche Nutzung nicht aufrecht erhalten wird, die beiden Wohngebäude aber im Grundsatz trotzdem erhalten werden sollen, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und parallel in der Projektentwicklung für die Hofstelle insgesamt nach einer geeigneten, zukünftigen Nutzung zu suchen.

Im Plangebiet liegen verschiedene Höhenunterschiede vor, so z.B. von der Hofstelle herunter zum Eckbereich Dürerstraße / Schloßhofstraße mit rund 9 m und herunter zum Eckbereich Holbeinstraße / Grünewaldstraße mit rund 3 m.

Das **Umfeld** des Plangebiets ist geprägt durch ausgedehnte, verdichtete Wohnnutzungen. Im Bereich Dürerstraße und Schloßhofstraße / Altdorfstraße sind dies ein- bis viergeschossige, zeilenartig verbundene Baukörper mit Flachdächern. Insgesamt prägend ist hier die Drei- und Viergeschossigkeit. Schloßhofstraße und Dürerstraße stellen die Hauptsammelstraßen dar. Die Altdorfstraße ist untergeordnet als Erschließungsring in die Schloßhofstraße eingehängt.

Die Holbeinstraße im Süden und die von dort nach Norden abgehende Cranachstraße binden weitere Wohnnutzungen an, hier vornehmlich in ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach oder mit ca. 35° – 38° geeigneten Dächern.

Im Nordwesten zum Plangebiet befindet sich ein inselartiges Waldstück. Im Norden, derzeit jenseits der ca. 5 m breiten, seitlich unbefestigten Verlängerung der Dürerstraße, schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen als Teil des freien Landschaftsraums an.

Mit der Wittebreite Nr. 59 und der Dürerstraße Nr. 90 liegen hier in der Nähe des Plangebiets zwei kleinere, ein- bis zweigeschossige und vorrangig zum Wohnzwecken genutzte Hofstellen.

Südlich bzw. unmittelbar auf der Fläche der heutigen Dürerstraße ist die zukünftige Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 samt Endhaltepunkt vorgesehen. Die Regelungen hierfür werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem Bebauungsplan Nr. II/G 21 getroffen.

Zur Bestandserfassung wird ergänzend neben den Inhalten der Begründung auf den Bestandplan sowie auf das Luftbild hingewiesen, die in der Anlage A aufgeführt sind.

3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung

3.1 Landesplanung, Flächennutzungsplan und Ortsteilentwicklung

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt worden. Somit findet mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Plangebietsflächen im Wesentlichen als *Wohnbaufläche* dargestellt. Im westlichen Randbereich erstreckt sich von Nord nach Süd eine im Mittel ca. 50 m breite *Grünfläche*, die im Süden außerhalb des Plangebiets in einen den Gellershagener Bach begleitenden Grünzug mündet. Im Westen grenzen an diesen Grünzug im Bereich der Cranachstraße weitere *Wohnbauflächen an*. Im Norden stellt der wirksame FNP die Plangebietsflächen zudem untergeordnet als *Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen* und *Wohnbauflächen* dar.

Die bisher im Entwurf vorliegende 215. FNP-Änderung „Stadtbahntrasse Lohmannshof bis Dürerstraße“ grenzt nördlich an das Plangebiet an und beinhaltet die geplante Stadtbahntrasse einschließlich zweier geplanter (Stadtbahn-)Haltestellen, die als überlagernde Darstellung in den FNP übernommen werden sollen. Die Darstellungen des wirksamen FNP bleiben im Bereich der geplanten Stadtbahntrasse unverändert. Die darzustellende Trasse erstreckt sich auf den Bereich unmittelbar nördlich der bestehenden Haltestelle „Lohmannshof“ im Westen über den im Bebauungsplan II/G 20 „Hochschulcampus Nord“ festgesetzten Platzbereich Lange Lage mit der geplanten Haltestelle „Lange Lage“ bis zur geplanten Haltestelle „Schloßhofstraße“ im Osten.

Ziel der 215. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/G 21 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die eine hochwertige Erschließung des Hochschulcampus Nord in Form des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu schaffen (Stadtbahnlinie 4). Darüber hinaus werden durch die Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 bis zur Dürerstraße bestehende und geplante Wohngebiete an das Bielefelder Stadtbahnnetz angeschlossen.



Geltungsbereich der 215. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld „Stadtbahntrasse Lohmannshof bis Dürerstraße“ (Verfahrensstand: Entwurf), genordet / ohne Maßstab (Quelle: Stadt Bielefeld)

Für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind im Bebauungsplan die Festsetzung eines *allgemeinen Wohngebiet* und einer *Grünfläche* unter besonderer Berücksichtigung des geplanten Stadtbahnhaltepunktes im Norden erforderlich. Dabei soll die bisher im FNP als *Landwirtschaftliche Fläche* dargestellte Fläche nördlich der Cranachstraße sowie Teile der im FNP dargestellten *Grünfläche* in eine wohnbauliche Nutzung einbezogen werden.

Der Bebauungsplan wird somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dennoch ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren.

Die geplante Inanspruchnahme der bisher der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Grünnutzung vorbehaltenen Flächen arrondiert einen vorhandenen bzw. geplanten Siedlungsbe- reich, der zudem im fußläufigen Einzugsbereich der oben dargelegten geplanten Stadtbahn- verlängerung liegt und fügt sich somit in das Stadtgefüge ein.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geän- dert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfah- rens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Bezirksvertretung Dornberg hat die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit der Bezirks- vertretung ein **Ortsteil-Entwicklungskonzept für Babenhausen / mittleres Dornberg** zu erarbeiten. Neben einer Betrachtung der potenziellen Erweiterung des Campusgeländes in Richtung Norden sollen im Entwicklungskonzept auch Aspekte der Stadtentwicklung sowie Belange der Mobilität / des Verkehrs, der Nahversorgung, des Naturschutzes sowie der Frei- raumentwicklung und Naherholung berücksichtigt werden. Grundlage eines zwischenzeitlich erfolgten Bürgerdialogs war der Bericht „Ortsteilentwicklung Babenhausen / Dornberg – An- lass und Vorgehen, Positionsbestimmung und Zielfindung“. Die Ergebnisse des Bürgerdialo- ges werden nun zu einer Dokumentation aufbereitet und in der Arbeitsgruppe Stadtteilent- wicklung der Bezirksvertretung Dornberg erörtert. Die Arbeitsgruppe wird einen Bericht und eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen für den zuständigen Stadtentwicklungsausschuss vorbereiten.

Die im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind mit den Entwicklungszielen des Ortsteilent- wicklungskonzepts für Babenhausen / mittleres Dornberg vereinbar.

3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ überlagert in Teilbereichen verschiedener rechtskräftiger Bebauungspläne. Die sind die B- Pläne Nr. II/1/24.00 (Rechtskraft 1963), II/1/34.00 (1972), und II/1/37.00 (1978). Alle dienen vorrangig oder ausschließlich der Schaffung von Wohngebieten.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 werden im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. II/1/34.00 (öffentli- che Grünfläche) und Nr. II/1/37.00 (Landwirtschaftliche Fläche) teilweise überlagert.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewald- straße“ sollen die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. II/1/24.00, II/1/34.00 und II/1/37.00 ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst wer- den.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 überlagern mit Inkrafttreten die bishe- rigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. II/1/24.00, II/1/34.00 und II/1/37.00 in den berührten Teilbereichen. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen der Ur- sprungspläne und ihrer rechtskräftigen Änderungen auf und gelten erneut.

Im Osten mit Ausläufern in Schloßhof- und Dürerstraße ist der planfeststellungsersetzende Bebauungsplan Nr. II/G 21 „Stadtbahn zum Campus Nord“ in der Aufstellung (Entwurf Juli 2016, Satzungsbeschluss voraussichtlich November 2017). Der geplante Endhaltepunkt der Stadtbahnstrecke bildet die nördliche Begrenzung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00.

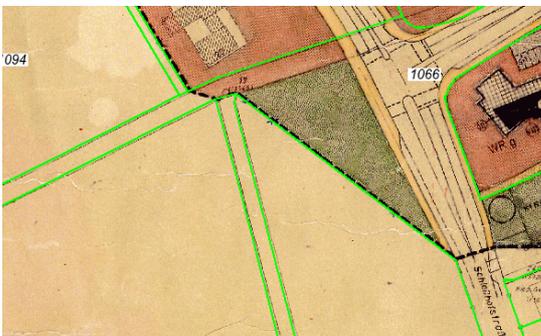
**Ausschnitt
B-Plan II-1-24.00**

(seit dem 03.08.1963 rechtsverbindlich / 1. Änd. 1964 u. 2. Änd. 1966 für den Bereich östl. der Schlosshofstr.)



**Ausschnitt
B-Plan II-1-34.00**

(seit dem 16.12.1972 rechtsverbindlich)



B-Plan II-1-37.00

(seit dem 22.03.1978 rechtsverbindlich)



3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt mit seiner Grünachse von Nord nach Süd im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Bielefeld-West“ (1999/2005). Der Landschaftsplan sieht hier das Teilziel 1.3 vor, wonach die betroffenen Grünräume einerseits überwiegend von baulicher Nutzung umgeben sind und dadurch eine hohe Bedeutung für die Gliederung, Belebung und Pflege des Ortsbildes haben, andererseits zudem eine direkte Anbindung zur umgebenden Landschaft aufweisen.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Naturschutzgebiets oder grenzt an eins an. Südlich in etwa 1.300 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) 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).

Im nördlich unmittelbar angrenzenden Bebauungsplangebiet II/G21 befindet sich im südwestlichen Eckbereich Dürerstraße/Grünwaldstraße eine Feuchtwiese. Sie ist als gesetzlich geschützter Biotop im Biotopkataster NRW unter der Kennziffer BK-3916-0024 aufgeführt. Schutzobjekte bestehen im Plangebiet selber nicht.

Die Planflächen sowie der insbesondere im Norden und Süden 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 4.4.9 dieser Begründung verwiesen.

4. Planungsgrundsätze, Planinhalte und abwägungsrelevante Aspekte

4.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch den Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Voraussetzungen für die planungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung des Plangebiets insbesondere für Maßnahmen des Wohnungsbaus geschaffen werden. Das übergeordnete Planungsziel liegt in der geordneten Weiterentwicklung der bestehenden Wohnnutzungen im Bereich Dürerstraße/Schloßhofstraße sowie in der allgemein städtischen Zielsetzung, in räumlicher Nähe zum Universitäts- bzw. Fachhochschulstandort zur Deckung des Bedarfs an Wohnnutzungen einen Beitrag zu leisten. Das konkrete Projekt mit rund 700 verschiedenartigen Wohnformen und einem Schwerpunkt an studentischem Wohnen soll sich insgesamt verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Angestrebt wird die Festsetzung eines *allgemeinen Wohngebiets* gemäß § 4 BauNVO.

Ausgehend von Schloßhofstraße und Holbeinstraße führen zwei separate Planstraßen in das Innere der neuen Wohnbauflächen. Die Grünwaldstraße wird in ihrem Verlauf hierzu in Teilabschnitten eingebunden. Am Nordrand bindet eine weitere Planstraße hier geplante Gebäude an und stellt zudem eine Verbindung zum Stadtbahnendhaltepunkt her.

Es sind zwei- bis viergeschossige Baukörper vorgesehen, die block- oder punktiert konzipiert sind. Lediglich entlang der Stadtbahnlinie ist u.a. zur Unterbringung von Einrichtungen der Infrastruktur ein riegelartiger Baukörper angeordnet. Zur Schaffung von Wohnraum, aus gestalterischen Gründen und zur Abtreppung von Gebäudehöhen gegenüber benachbarter Bestandsbebauung, werden neben unterschiedlichen Geschossigkeiten gezielt auch Staffelgeschosse eingesetzt.

Westlich der Bebauung wird durch einen festzusetzenden öffentlichen Grünzug das südlich des Plangebiets verzweigte überörtliche Wege- und Grünsystem aufgenommen, um hierdurch im Norden zur freien Landschaft eine Anbindung planerisch zu sichern und an Stelle der heutigen Ackernutzungen die Verlängerung des Grünzugs zeitnah umsetzen zu können.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

a) Art der baulichen Nutzung

Aus grundsätzlichen Erwägungen heraus wird das Gebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als *allgemeines Wohngebiet* (WA) festzusetzen. Dies entspricht der Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt Wohnen im Umfeld. Das *allgemeine Wohngebiet* dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen sowie den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht gerecht werden.

Südlich angrenzend an den Stadtbahnendhaltepunkt ist zur Ansiedlung von Einrichtungen, die einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dienen und die Attraktivität des Quartiers steigern, zu prüfen, ob hier anstelle eines *allgemeinen Wohngebiets* ein *Mischgebiet* gemäß § 6 BauNVO vorzusehen ist. Wie hier u.a. das Verhältnis von gewerblichen Nutzungen und Wohnangeboten zu entwickeln ist, ist im weiteren Verfahren und im Zuge der Projektentwicklung zu konkretisieren.

b) Maß der baulichen Nutzung

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

- Die **Grundflächenzahl GRZ** soll entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete mit maximal 0,4 festgesetzt werden. Aufgrund des Planungsziels werden darüber hinaus für die zu erwartenden Versiegelungen der Außenanlagen insbesondere mit Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % zum Tragen kommen.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** soll, differenziert nach festzulegenden Teilbereichen, maximal viergeschossige Wohngebäude ermöglichen und wird daher entsprechend der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze mit 1,2 festgelegt.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** sowie die Ausbildung von Staffelgeschossen sind aus dem städtebaulichen Konzept der Investorengruppe abgeleitet. Insgesamt ist die Zielsetzung eine verträgliche Einfügung in das bauliche Umfeld und die Vorbereitung eines harmonischen Siedlungs- und Straßenbilds. Dies soll, bezogen auf die einzelnen Baubereiche, durch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zu maximal zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen (GH max.) bis zum Entwurf festgelegt werden. Im Lageplan (Vorwurf) sind die derzeit angestrebten Vollgeschosse in den jeweiligen Gebäuden vermerkt, bei einem zusätzlichen Staffelgeschoss ist ergänzend ein „+“ eingetragen.

Vom Grundprinzip her ist im städtebaulichen Konzept die Bebauung im nördlichen, zentralen Baugebiet bei dem hier vorgesehenen studentischen Wohnen auf vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ausgelegt.

In den umliegenden Bereichen werden die Gebäudehöhen unter Berücksichtigung von zusätzlichen Abstandsflächen durch Straßen und Grünflächen sowie bezogen auf die bestehende Bebauung im Umfeld in der Höhe reduziert. Lediglich im Nordosten zur Schloßhofstraße wird die bauliche Höhe beibehalten, da hier ebenfalls studentisches Wohnen vorgesehen ist und eine Verringerung aufgrund des Abstands zur Bestandsbebauung und/oder deren Ausrichtungen der Hauptwohnrichtungen nicht für erforderlich angesehen wird.

Durch die getroffenen Annahmen werden die in den vorangehenden Kapiteln dargelegten städtebaulichen Ziele verfolgt. Nähere Abstimmungen erfolgen im Aufstellungsverfahren sowie durch das Herausarbeiten konkreter Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00.

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

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Die Ausrichtung der Baufenster und die Abstände dazwischen sind so gewählt, dass eine Besonnung im Zusammenspiel mit den festgesetzten Gebäudehöhen den Rahmenbedingungen entsprechend angemessen optimiert werden kann. Gleiches gilt für die mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum anzustrebende Dichte.
- Grundsätzlich wird aus den oben genannten Gründen eine gegliederte Bauweise mit Gebäuden unter 50 m Länge angestrebt. Daher wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Für den Gebäuderiegel entlang der Stadtbahndaltepunkts ist zur baulichen Umsetzung eine **abweichende Bauweise** erforderlich, die eine Länge über 50 m zulässt.
- **Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festzusetzenden Flächen zulässig. Dies erfolgt insbesondere, um die verbleibenden Flächen hiervon freizuhalten und stattdessen hier Räume zu ermöglichen, die den Bewohnern als Aufenthalts- und Begegnungsräume dienen.

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 zu sehr einzuschränken.

Die detaillierte Ausarbeitung erfolgt zum Entwurf parallel zur Weiterentwicklung der Baukörper.

e) **Grünordnung**

Entsprechend den Darstellungen des Landschaftsplans „Bielefeld-West“ sowie des wirksamen Flächennutzungsplans ist am Westrand des Plangebiets von Nord nach Süd ein öffentlicher Grünzug vorgesehen. Dieser verbindet die freie Landschaft im Norden mit Grünzügen im Süden, die innerhalb der dortigen Baugebiete verlaufen.

B

Am Nordrand des Plangebiets ist hierbei ein relativ breiter Übergang auszubilden, da die Stadtbahnstrecke und Erschließungswege bereits eine Beeinträchtigung der Grünverbindung darstellen. Im Süden wird jenseits der Holbeinstraße eine Bautiefe mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche die Vernetzung der Grünzüge planerisch absichern und umsetzen zu können.

Die Nord-Süd-Verbindung innerhalb des Grünzugs ist Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die Ergänzung des überörtlichen Fuß- und Radwegenetzes ist eine der wichtigen Funktionen des Grünzugs.

Die bestehende und zu erhaltende Hofstelle (Cranachstraße 7a und 7b) liegt inmitten dieser Grünachse, daher ist deren gestalterische Einbindung in den Grünzug samt Zufahrt im Verfahren zu entwickeln. Denkbar ist z.B., dass Nebengebäude an deren Westseite abgerissen werden und hier eine Grünverbindung entsteht (siehe Lageplan (Vorentwurf)). Die heutige Zufahrt vom Osten her ist weiterhin sicherzustellen.

Die Breite des Grünzugs variiert zwischen rund 26 m und maximal 50 m in Abhängigkeit der jeweiligen Rahmenbedingungen. Die Anordnung der Gebäude und deren Freiflächen bewirkt eine Verzahnung zwischen öffentlichen Grünzug und privaten Freiflächen. In den nach Osten eingerückten Bereichen vergrößert sich somit die Breite der Grünachse. Allein durch die Fläche stellt der Grünzug einen Abstand zwischen neuem und bestehendem Wohngebiet her. Im Bauleitplanverfahren ist zu klären, inwieweit die Gestaltung des Grünzugs mit frei wachsenden Hecken, Laubbäumen, Wegen, Spielgeräten etc. Gegenstand des Planverfahrens sein wird oder aber erst in der nachfolgenden Ausbauplanung thematisiert wird. Auch zu klären ist die Frage, ob bzw. inwieweit ein ggf. ausgelöster Ausgleichsbedarf durch Maßnahmen in der öffentlichen Grünfläche zu decken sind. Angedacht sind insbesondere am Ostrand im Übergang zur Bebauung Cranachstraße ein im Grundsatz lückenloser Gehölzstreifen mit mehrreihigen frei wachsenden Hecken und einzelnen Laubbäumen. Darüber hinaus können bedarfsgerecht sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt insbesondere in den Aufweitungen Spielgeräte integriert werden.

Für die Bereiche nördlich der Cranachstraße sind ebenfalls zur Eingrünung gegenüber den Bestandsgebäuden an den Südrändern der privaten Grundstücksflächen frei wachsende Hecken und Laubbäume vorgesehen. Diese setzen die vorgenannte Randeingrünung fort.

Unter anderem sind nach Abstimmung mit der Ausbauplanung der Schloßhofstraße im Bereich des Plangebiets parallel zur Schloßhofstraße Randeingrünungen möglich, da hier aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht lediglich einzelne Grundstückszufahrten angeordnet werden sollten.

Grundsätzlich sind zudem im gesamten Plangebiet zur Durchgrünung und Einfassung des Straßenraums sowie zur Gliederung der Stellplatzflächen alleeartig gepflanzte Einzelbäume vorgesehen. Hierzu ist im Verfahren zu prüfen, inwieweit Regelungen zur Artenwahl und Pflanzung getroffen werden.

Im Übrigen ist aufgrund der insbesondere intensiven ackerbaulichen Nutzung (siehe Bestandsplan) kein Erfordernis zur Aufnahme von Elementen, die aus landschaftlicher oder grünplanerischer Sicht besonders wertvoll sind, erkennbar.

4.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass der in der Schloßhofstraße verlaufende sogenannte „Uni-Sammler“ für die Aufnahme von Schmutzwasser ausreichend ist.

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden Planfall ist das Niederschlagswasser in separaten Kanälen in Richtung Schloßhofstraße abzuleiten. Anschlusspunkte liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auf der Höhe Dürerstraße/Kreisverkehr, der Höhe Altdorfstraße und auf der Höhe Holbeinstraße. D.h. auf der Ostseite bestehen drei Anschlusspunkte. Auf Grund von begrenzten Kapazitäten der in Richtung Hochwasserrückhaltung an der Hainteichstraße abgehenden Regenwasserkanäle ist innerhalb des Plangebiets eine Rückhaltung und Drosselung des abzuleitenden Niederschlagswassers vorzunehmen. Die Rückhaltung ist demnach aus hydraulischen Gründen erforderlich und nicht zur Vermeidung an Schäden im weiteren Entwässerungsnetz (Vorfluter). Einleitungsstellen mit den Nummern 3/18 und 3/21 befinden sich am Gellershagener Bach. Konkretisierungen zur Regen- und Schmutzwasserbeseitigung erfolgen auf der Grundlage der TÖB-Beteiligung im weiteren Verfahren u.a. im Hinblick auf die zu entwässernden Flächen, Gebäude und Nutzungen.

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 und ggf. zu ergänzenden Netze möglich ist. Entsprechende Anschlussarbeiten sind im Rahmen des Ausbaus zu berücksichtigen.

In der Grünewaldstraße befindet sich ausgehend von der Holbeinstraße bis auf Höhe der Hausnummer 14, d.h. im öffentlichen Straßenraum entlang der östlichen Bestandsbebauung, eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Bielefeld. Durch sie ist die Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme möglich.

c) Brandschutz

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Sie werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden und neu geplanten Straßen/Wege zu sichern. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405, BauO NRW). Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung durch das in den Randbereichen durch Schloßhofstraße, Holbeinstraße und Grünewaldstraße erschlossene Gebiet sind bislang nicht bekannt.

4.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

4.4.1 Belange des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der sozialen Infrastruktur

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans II/1/36.00 schafft gegenüber dem Bebauungsplan Nr. II/1/24.00 „Dürerstraße“ aus dem Jahre 1963 durch Erweiterungen nach Norden und Westen rechnerisch über das bisherige Baurecht hinaus zusätzliche Wohneinheiten. Basierend auf dem Vorentwurfsstand möglich sind ca. 700 Wohneinheiten.

Davon sind ca. 420 WE (60%) als Studentenwohnungen geplant. Bei den studentischen Wohnplätzen handelt es sich vorrangig um Einzelappartements oder kleine Wohngruppen.

Von den restlichen im Geschosswohnungsbau geplanten ca. 280 WE (40%) sollen ca. 70 WE (25%) öffentlich gefördert werden.



Schema zu Wohnraum-Flächenbelegungen, genordet / ohne Maßstab
(Plandarstellung: Stopfel Architekten BDA)

In dem nebenstehend mit „A“ gekennzeichneten Bereich ist vorrangig studentisches Wohnen vorgesehen. Dies macht einen Gesamtanteil des neuen Wohnraums von um die 40 % aus. In den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen sollen verschiedene Wohnformen so z.B. für ältere Menschen, Menschen mit Handicap, Mehrgenerationenwohnen und sonstige allgemeine Wohnnutzungen wie z.B. für Hochschulbedienstete untergebracht werden.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten – vornehmlich in Mehrfamilienhäusern – im Rahmen des **öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus** mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.¹ Die genannte Quote wird in den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen zu decken sein, die nicht das studentische Wohnen betreffen. Zu erwarten sind nach derzeitigem Planungsstand ca. 70 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Grundsätzlich bietet die vorliegende Neuaufstellung damit eine geeignete Grundlage zur Umsetzung der oben genannten Quote. Bei Bedarf kann hierbei im Rahmen der Umsetzung eine enge Abstimmung mit der Abteilung für Wohnungsbauförderung erfolgen.

Auswirkungen auf die Kapazitäten der umliegenden **Schulen** und **Einrichtungen zur Kinderbetreuung** sind im Verfahren zu klären. Die Einrichtung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte sowie von **Tagesangeboten für ältere Menschen** werden im Zuge der hochbaulichen Projektentwicklung geprüft. Hierfür können grundsätzlich sowohl Raumangebote in den neuen Gebäuden, als auch in den Gebäuden der heutigen Hofstelle in Frage kommen.

4.4.2 Belange der Infrastruktur

Ausgehend von dem zukünftigen Endhaltepunkt der Stadtbahnlinie 4 und damit von der Nordostecke des Plangebiets befindet sich in östliche Richtung an der Dürerstraße 57 in rund 170 m Entfernung der *Markant nah & frische Markt Polat*. Dieser ist die einzige nahversorgungsrelevante Einrichtung im Bereich Dürerstraße. Nächstgelegen zum Plangebiet befinden sich an der Voltmannstraße, erreichbar über die Schloßhofstraße, dem Verlauf der Straße stadtauswärts folgend, eine Pizzeria, eine Apotheke sowie verschiedene Ärzte, ein Bäcker, ein Friseur, ein Optiker, eine Volksbank- sowie Sparkassenfiliale und ein weiterer Imbiss. Ein weiterer Bäcker liegt in der Einmündung der Dürerstraße auf die Hainteichstraße. Aufgrund der an diesem Standort bereits heute bestehenden und geplanten Wohnnutzungen sind die Rahmenbedingungen der Infrastruktur im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzustimmen. Aufgrund der zahlreichen im Umfeld vorhandenen, als auch der im Plangebiet neu zu erwartenden Bewohner, soll die Ansiedlung von kleinteiligen Einrichtungen forciert werden, die der allgemeinen, wohnortnahen Versorgung dienen. Um eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit begünstigen zu können, wird als Standort dafür die Bauzeile unmittelbar südlich der Stadtbahnstrecke für geeignet angesehen. Durch den Stadtbahnhaltepunkt wird hier von einer guten Kundenfrequenz ausgegangen. Durch die Zentralität verbessert sich zudem die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Gesamtquartier Dürerstraße / Grünewaldstraße. Welche Einrichtungen dies insbesondere für die erdgeschossigen, barrierefrei zu erreichenden Bereiche sein werden, muss sich durch die Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren und die weitere Projektentwicklung herauskristallisieren.

4.4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die mit Ausnahme der Hofstelle im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets sind nahezu auf drei Seiten umgeben von Wohnbebauung. Sie haben im Bestand keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung, da keine naherholungsrelevanten Grünbereiche, Wege und Einrichtungen vorliegen. Belange von Freizeit und Erholung werden somit nicht berührt.

¹ vgl. Drucksachen-Nrn. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020

Im Zuge der Überplanung zu Wohnzwecken wird davon ausgegangen, dass Kleinkinderspielplätze - soweit erforderlich - im Zuge der Baugenehmigungsplanungen in unmittelbarer Wohnungsnähe nachzuweisen sind. Zur Beaufsichtigung der Kinder sind sie ohnehin dort sinnvoll. Bewegungsangebote für Jugendliche, die einen größeren Aktionsradius haben, sind u.a. in Uni-/FH-Nähe im Ergebnis des Bebauungsplans Nr. II/G 20 „Hochschulcampus Nord“ in der Form einer multifunktionalen Sportfläche in der Umsetzung. Für die 10- bis 12-jährigen können in der öffentlichen Grünfläche und damit immer noch im Nahbereich der neuen Wohngebäude Spielgeräte aufgestellt werden. Platz hierfür besteht insbesondere in den dortigen Aufweitungen. Die Anzahl kann an den Bedarf, der sich erst aus dem Baugenehmigungsverfahren heraus ergibt, angepasst werden. Im Bereich des studentischen Wohnens ist zentral eine Freifläche angeordnet, die mit entsprechenden Angeboten für diese Zielgruppe belegt werden kann. Für ältere Menschen und Menschen mit Handicap sind optional insbesondere südlich der Stadtbahnhaltestelle, in der öffentlichen Grünfläche und/oder z.B. in der bestehenden Hofstelle Treff- und Begegnungsangebote vorstellbar. Zumal gerade für diese Menschen Wohnangebote geschaffen werden sollen.

Die genannten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets für Kleinkinder, 10- bis 12-jährige, Studierende, ältere Menschen, Menschen mit Handicap etc. sind unabhängig von der Schaffung des Planungsrechts im Zuge der Projektumsetzung zu konkretisieren. Die Bauleitplanung eröffnet den Rahmen und den Raum dafür. Das Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen oder Regelungen zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht gesehen.

4.4.4 Belange der Verkehrs

a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung für Kraftfahrzeuge ist insbesondere durch Anbindung an die Schloßhofstraße und von hier in Richtung Voltmannstraße als eine der Hauptachsen im Bielefelder Westen an das weiterführende, innerstädtische Straßennetz gegeben. Die Dürerstraße im Nordosten führt zunächst durch ein ausgedehntes Wohngebiet und von dort in die untergeordnete Hainteichstraße als Teil des Straßennetzes von Babenhausen. Im Norden führt die Dürerstraße als gering ausgebaute Straße, abknickend in die Wittebreite, durch Außenbereiche in Richtung Babenhausen bzw. Dornberg. D.h. im Ergebnis ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gesichert.

b) Plankonzept und innere Erschließung

Der Kraftfahrzeugverkehr im nördlichen Plangebiet wird im Nordosten über eine in die Schloßhofstraße eingehängte Kreiserschließung geführt. Im südlichen Plangebiet erfolgt die Anbindung ausgehend von der Holbeinstraße als Stichstraße über die heute bereits bestehende Grünwaldstraße, die in der Planung am Ende der bestehenden Bebauung in Richtung Hofstelle abknickt. Wendeanlage und Straßenführung sind vor der Hofstelle ggf. im weiteren Verfahren im Hinblick auf zukünftige Nutzungskonzepte zu konkretisieren. Als Überlauf insbesondere für Rettungsfahrzeuge kann – sofern erforderlich – zwischen den beiden Erschließungssystemen eine Verbindung für Notfallsituationen vorgesehen werden.

Wie der Ausbaustandard der Straßen aussehen soll, d.h. wo Mischverkehrsflächen oder Fahrflächen mit separat geführten Fuß- und ggf. Radwegen auszuführen sind, ist bis zum Entwurf mit den betroffenen Fachämtern abzustimmen.

Für den ruhenden KFZ-Verkehr ist vorzugsweise eine Anordnung als nicht überdachte Stellplätze direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, um hierdurch die Fahrflächen gleich als Rangierflächen nutzen zu können und so in den verbleibenden Bereichen versiegelte Flächen zu vermeiden. Darüber hinaus werden erforderliche Stellplätze an gesonderten Fahrbereichen und in Tiefgaragen unterzubringen sein. Grundsätzlich ist angestrebt, die Stellplätze angrenzenden Wohngebäuden zuzuordnen zu können.

Durch die unmittelbare Anbindung an Bus und Stadtbahn sowie an das überörtliche Fuß- und Radwegenetz (z.B. im Grünzugsystem) liegen attraktive und umweltschonende Alternativen zum motorisierten Individualverkehr vor. Maßgeblich für den Stellplatzbedarf kommt mindernd hinzu, dass verankert im Konzept des Investors jedem studentischen Wohnplatz eine abschließbare, geschlossene Fahrradbox zugeordnet wird. Hierdurch ist es nach Erfahrungswerten ausreichend, wenn 4 – 5 Wohnplätzen ein PKW-Stellplatz zugeordnet wird. Dieser und die übrigen Stellplatzschlüssel (z.B. für Wohnungen älterer Menschen) sind zum Entwurf u.a. vor dem Hintergrund der zu vertiefenden Projektplanungen verbindlich festzulegen.

Wie zuvor bereits angesprochen, liegen für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des im Bielefelder Westen prägenden überörtlichen Grünzugsystems und ergänzend innerhalb der Straßen auf markierten und/oder separaten Wegen gute, teils sehr gute Bedingungen vor. Diese betreffen alle Richtungen, nicht nur die zur Universität/Fachhochschule. Innerhalb des Plangebiets wird das überörtliche Fuß- und Radwegenetz weiterentwickelt, indem auf der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche durch die Aufnahme und Weiterführung angrenzender Wege heutige Lücken geschlossen werden bzw. neue Querverbindungen entstehen. Angebunden wird z.B. an den bislang als Stichweg endenden Fuß- und Radweg östlich der Cranachstraße.

c) Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich Schloßhofstraße / Holbeinstraße und mit verschiedenen Haltepunkten im Bereich der Dürerstraße verkehren die Buslinien 25 und 26. Die Buslinie 25 verläuft zwischen Baumheide - Jahnplatz - Dürerstraße und die Buslinie 26 zwischen Heepen Alter Postweg - Jahnplatz - Dürerstraße. Zukünftig wird am unmittelbaren Nordrand des Plangebiets der Endhaltpunkt der Stadtbahnlinie 4 hinzukommen. Es ist davon auszugehen, dass die Taktung und auch die Bushaltepunkte in Zuge der Stadtbahnverlängerung neu geordnet werden. In jedem Fall ist somit durch unmittelbar am Rand des Plangebiets gelegene Haltpunkte die Erreichbarkeit von Zielen im gesamten Stadtgebiet inklusive des Bahnhofs mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. Auch hinsichtlich der Taktung ist insbesondere durch die Stadtbahn von einer guten bis sehr guten Versorgung auszugehen.

4.4.5 Belange des Immissionsschutzes

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

Straßen- und Schienenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. II/G 21 „Stadtbahntrasse Lohmannshof bis Dürerstraße“ wurden Auswirkungen untersucht, die sich im Bereich der Endhaltestelle, des Kreisverkehrs und des südlich dazu gelegenen Straßenabschnitts der Schloßhofstraße für das Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehr ergeben². Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass diesbezügliche Vorbelastungen vor allem im nördlichen und nordöstlichen Randbereich vorliegen. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 ist durch eine Abstimmung zwischen Bauamt, Amt für Verkehr, Umweltamt und Investoren/Projektentwicklern sowie ggf. unter Einholung ergänzender gutachterlicher Einschätzungen eine Lösung zu erarbeiten.

² „Lärmgutachten B-Plan II/G21 Stadtbahn zum Campus Nord“; afl Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Juni 2016

Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung

In Abstimmung mit dem Amt für Verkehr, dem Umweltamt und dem Bauamt ist in Anbetracht der Menge an neuem Wohnraum zu prüfen, ob und inwieweit im Umfeld der durch zusätzliche KFZ-Verkehre verursachte Verkehrslärm zu untersuchen ist.

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 mit innerem Grünzug und Anbindung an die freie Landschaft ist hier bislang keine Relevanz erkennbar.

Gewerbliche Nutzungen

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

Landwirtschaft

Landwirtschaftlich betriebene Hofstellen als relevante Geruchsemitenten, d.h. insbesondere mit z.B. Tierhaltungen mit Mastschweinen, Legehennen, Kälbermast- und Fresserplätzen sowie mit Kühen inklusive Bullenmast und Kälberaufzucht, sind nicht bekannt. Einwirkungen aus denen im Norden intensiv genutzten Ackerflächen, bei denen insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Plangebiet zwangsläufig Staub- und Geruchsmissionen im ortsüblichen Maß auftreten können, sind nicht erkennbar, aber nicht grundsätzlich auszuschließen.

Art der Nutzung

Innerhalb des Plangebiets ist ein *allgemeines Wohngebiet* (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Aufgrund der angestrebten Hauptausrichtung „Wohnen“ sind in der Gesamtbetrachtung für das Plangebiet selber und auch für das ebenfalls durch Wohnen geprägte Umfeld keine relevanten schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.4.6 Belange des Klimas

Die Freiflächen des Plangebiets liegen nach dem Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld in einem Baugebiet mit einer geringen und mäßigen Klimaempfindlichkeit.

Das Gebiet liegt außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen. Die Belüftungssituation ist aufgrund der aufgelockerten Bestandsbebauung im Westen und der vor allem landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Norden als gut zu bezeichnen. Der Abstand zu den nächstgrößeren Emissionsquellen Voltmannstraße und Babenhausener Straße lässt ebenfalls für die den Bestand ergänzende Bebauung nicht auf eine Überschreitung der Grenzwerte nach der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) schließen.

Besondere Anforderungen an die Planung bestehen insofern nicht. Ergänzend ist grundsätzlich festzustellen, dass innerhalb des Plangebiets der Grünzug und die alleeartig zwischen den Stellplätzen angelegten Laubbäume klimaverbessernd wirken. Weitere denkbare Pflanzungen, wie z.B. eine durchgängige Strauch-/Baumreihe entlang der Schloßhofstraße, würden diesen Effekt ergänzen. Zudem werden die Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs durch die Errichtung von Fahrradboxen und die Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes sowie die guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr dazu beigetragen, KFZ-Verkehr zu vermeiden.

4.4.7 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes

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

Gemäß Bodenkarte NRW³ 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 kartiert⁴.

Grundsätzlich wird die Neuversiegelung im Außenbereich begrenzt, indem hier eine im Siedlungszusammenhang liegende, bereits überplante, bislang jedoch entsprechend dem Ziel „Wohnen“ untergenutzte Fläche aktiviert wird. Aus diesen Überlegungen ist die Planung sinnvoll, sie trägt somit auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

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

4.4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbild

Obwohl mit dem Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 eine Angebotsplanung verfolgt wird, liegt ihm ein konkretes Gesamtkonzept zur Schaffung von verschiedenen Wohnraumangeboten zugrunde, insbesondere mit dem Schwerpunkt studentisches Wohnen. Im Ergebnis sind die Baukörper sowie deren Anordnung und Gestaltung aufeinander abgestimmt. Gleiches gilt für die sich angliedernden privaten und öffentlichen Außenbereiche.

Im nördlichsten Teil der Schloßhofstraße östlich gegenüber dem Plangebiet ortsbildprägend sind dreigeschossige blockartige Wohngebäude mit Flachdach, teilweise riegelartig angeordnet. Nördlich der Dürerstraße befindet sich mit ca. 120 m ein für die Örtlichkeit besonders langer Riegel, der nach einer ca. 6 m breiten Unterbrechung in direkter Verlängerung nochmals ca. 80 weitere Meter fortgeführt wird. Im Hinblick auf die Anforderungen, die sich aus dem allgemeinen Wohnraumbedarf und der nördlichen Schloßhofstraße ergeben, wird im Plangebiet eine Abstufung der Baukörper vorgenommen. Beginnend im mittleren Osten des Plangebiet mit zwei dreigeschossigen Baukörpern plus Staffelgeschoss, folgen in Richtung Norden vier Baukörper mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss, von denen jeweils zwei straßenseitig durch einen erdgeschossigen Gebäudeteil verbunden werden (u.a. Auflösen der Gebäudekanten). Im Norden zur Dürerstraße bzw. zum Stadtbahnhaltepunkt erfolgt wiederum eine Abtreppe, indem vier Geschosse ohne Staffelgeschoss ausgebildet werden. Insgesamt entstehen dadurch zur Schloßhofstraße sowohl in den Fassadenbereichen, als auch in den Gebäudehöhen Versätze.

Östlich der Grünwaldstraße, ausgehend von der Holbeinstraße, befinden sich dreigeschossige, reihenartig angeordnete Wohnblöcke mit zusätzlichen Wohnnutzungen in den um ca. 25° geneigten Dachflächen. Westlich benachbart hierzu sind getrennt durch die Grünwaldstraße im Plangebiet viergeschossige Gebäude vorgesehen, die in der Höhenentwicklung anschließen.

Eine besondere Gewichtung im städtebaulichen Konzept besteht im Bereich des öffentlichen Grünzugs. Die zumeist eingeschossige Bestandsbebauung östlich der Cranachstraße, teils mit ausgebautem Dachgeschoss, wird zunächst innerhalb des öffentlichen Grünzugs auf ganzer Länge durch eine mehrreihige, frei wachsende Hecke mit einzelnen Laubbäumen eingegrünt. Die Eingrünung hat u.a. eine begrenzende und abschirmende Wirkung. Die mindestens ca. 26 m breite Grünzugfläche verzahnt sich auf deren Ostseite mit Aufweitungen

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

um bis zu ca. 50 m in die neuen Bauflächen hinein. Sie bewirkt dadurch einen Abstand zu den privaten Grundstücksflächen der Cranachstraße und schafft durch die Verzahnungen eine Verbindung mit den neuen Außenbereichen der neuen Wohnhäuser. Die Wirkung einer Verzahnung wird durch die wechselnde Anordnung von Punkthäusern und den Stirnseiten zurückgesetzter, blockartiger Wohngebäude ergänzt. Weiter verstärkt wird dieser Effekt durch eine dreigeschossige Bauweise der Punkthäuser und demgegenüber der Erhöhung der blockartigen Wohngebäude um ein Staffelgeschoss (siehe auch Schnitt A-A im Gestaltungsplan). Weiter zu beachten ist die Tatsache, dass das Gelände ausgehend von den Bestandsgebäuden an der Cranachstraße in Richtung Schloßhofstraße um bis zu ca. 9 m Meter abfällt, wodurch die Bestandsbebauung praktisch „auf dem Berg“ und damit gegenüber der neuen, gestaffelt angeordneten Wohnbebauung höher im Gelände liegt. Durch den Grünzug als abstandsgebende Fläche samt aufgeweiteten Verzahnungen, die östliche Eingrünung, den Versatz neuer Gebäude und deren Höhenstaffelung sowie die Höhenentwicklung des Geländes wird die geringere Geschossigkeit entlang der Cranachstraße und der Schutz deren Außenbereiche bereits in der städtebaulichen Konzeption im Besonderen berücksichtigt.

Wie die zu erhaltende Hofstelle und die insbesondere östlich dazu liegenden Gebäude in den Grünzug zu integrieren sind, ist u.a. abhängig von der zukünftigen Nutzung der Hofstelle, die parallel im Verfahren weiter zu entwickeln ist.

Vereinfacht lässt sich feststellen, dass im städtebaulichen Konzept in den Randbereichen die öffentlichen Straßen, als auch der öffentliche Grünzug einen Abstand zur Bestandsbebauung herstellt. Darüber hinaus sind im Sinne des allgemeinen Wohnraumbedarfs die Gebäudehöhen gegenüber der Bestandsbebauung um ca. 1 – 1 ½ -Geschosse erhöht.

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

Heutige Nutzung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00

Das Plangebiet selbst ist durch die Grünewaldstraße, die bisherige Hofstelle sowie die im Wesentlichen ackerbaulich genutzten Flächen geprägt. Das Umfeld ist im Westen und Osten sowie teilweise im Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Norden bestehen ausgedehnte Übergänge in den freien Landschaftsraum. Im inneren Plangebiet und im Süden befinden sich Teilabschnitte des überörtlichen Grünzugsystems, die bislang nicht ausgebaut sind. Die Neuplanung führt zu einer zusätzlichen Bebauung des Plangebiets und zu einer planerischen Weiterentwicklung des berührten Teilabschnitts des Grünzugs.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet im Osten, Westen und teilweise im Süden bereits von Wohnbebauung umgeben ist und darüber hinaus die Hofstelle, die Grünewaldstraße sowie eine intensive ackerbauliche Nutzung im Plangebiet vorliegen. Hinzu kommt die bauleitplanerisch bereits vorbereitete Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 am unmittelbaren Nordrand des Plangebiets. Insgesamt bedeutet dies im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt eine Vorbelastung bzw. bereits vorliegende Störeinflüsse. Die ausgedehnten Übergänge im Norden in den freien Landschaftsraum bieten Tieren heute Ausweichmöglichkeiten. Gleichwohl ist von einem Lebensraumverlust durch das neue Plangebiet auszugehen.

Im Zuge des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan Nr. II/G 21 „Stadtbahn zum Campus Nord“ wurden die Artenschutzbelange sowie die biologische Vielfalt u.a. im zugehörigen Umweltbericht behandelt. Im Ergebnis konnten Restriktionen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ob und inwieweit auf diese Ergebnisse aufzubauen ist, in im weiteren Verfahren des Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 zu klären.

Da im näheren Umfeld des Plangebietes Vorkommen von Kiebitz, Feldsperling und Turmfalke festgestellt worden sind, ist aus Sicht des Umweltamts die Durchführung einer qualifizierten Brutvogelkartierung nach Sübeck et al (2005) erforderlich. Dabei ist u.a. zu untersuchen, ob die Schaffung neuer Wohnbauflächen beispielsweise zu einer Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Turmfalken führen könnte, da durch eine Bebauung der freie Anflug eines Nistplatzes ggf. nicht mehr gewährleistet sein könnte. Sollte dies der Fall sein, ist für Turmfalken denkbar, auf den Dächern von Gebäuden Nisthilfen vorzusehen. Aufgrund der Lebensraumausstattung hält das Umweltamt die Untersuchung weiterer Tierartengruppen nach den vorliegenden Informationen nicht für erforderlich.

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. Zu der in der Gesamtbetrachtung bejahenden Einschätzung wird auf die hier in der Begründung dargelegten Gründe verwiesen.

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist seitens des Umweltamtes (Abt. 360.21, Untere Naturschutzbehörde) der Vergleich zwischen dem Bestand und den bisher bestehenden Baurechten einerseits sowie der Neuplanung andererseits von besonderer Bedeutung. Unter Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/1/24.00 ergeben sich bei einer Flächengegenüberstellung von bisheriger und neuer Planung im Vorentwurf rund 1,3 ha für zusätzliche Baugrundstücke und Straßenfläche. Im weiteren Verfahren ist anhand einer detaillierten rechnerischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell hierfür der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Verbunden damit ist die Frage der Anrechnung von Maßnahmen innerhalb des Plangebiets, was seitens des Umweltamtes im Hinblick auf eine dauerhafte Sicherstellung bzw. dem Erhalt der Maßnahmen kritisch gesehen wird.

Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch dann nicht erforderlich, wenn 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. In diesem Falle würde ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 daher nicht ausgelöst.

Die Vorgehensweise und die Abhängigkeit über Art und Umfang der umzusetzenden Maßnahmen sind letztlich im weiteren Verfahren abzustimmen, in Folge im politischen Raum zu beraten sowie im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

4.4.10 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.

4.4.11 Belange der Wirtschaft

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

4.4.12 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.

Nach bisheriger Prüfung werden die oben genannten Anforderungen bei der vorliegenden Maßnahme der Nachverdichtung, d.h. eines **Bauleitplans gemäß § 13a BauGB**, erfüllt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Zur Darlegung der Gründe wird ergänzend unter **Punkt 1** auf die Ausführungen zur Umweltprüfung sowie zur Beteiligung von Bürgern, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verwiesen. Sollte sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß der §§ 3(1) und 4(1) BauGB oder im Rahmen der allgemeinen Projektentwicklung das Erfordernis oder die Sinnhaftigkeit eines Vollverfahrens mit Umweltbericht herausstellen, erfolgt zum Entwurf und damit vor der Offenlage eine entsprechende Umstellung.

5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen seitens der Stadt Bielefeld zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind über die Schloßhofstraße, Holbeinstraße und Grünwaldstraße erschlossen, die Erschließung ist im inneren Plangebiet zu ergänzen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (Kinderspielplatz) sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur äußeren und inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen und deren Unterhaltung sowie der öffentlichen Grünanlagen (Kinderspielplatz) werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Bebauungsplan wird durch das Stadtplanungsbüro Tischmann & Schrooten unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro zur Kostenübernahme soll zeitnah abgeschlossen werden.

6. Flächenbilanz und Anzahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen	Flächengröße in m ^{2*}
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO	45.300
- A (westlich Schloßhofstraße)	9.240
- B (zentral im Norden)	16.760
- C (nördlich Cranachstr., ggf. minus südl. Eingrünung)	4.320
- D (Hofstelle)	1.380
- E (nördlich Holbeinstraße)	10.690
- F (östlich Grünewaldstraße)	2.110
- G (südlich Holbeinstraße)	800
öffentliche Straßen	6.310
- davon Bestand (Holbeinstraße, Grünewaldstraße)	2.760
- davon Planung	3.550
öffentliche Grünfläche inkl. Pflanzungen, Wege- und Spielflächen	15.850
Gesamtfläche Plangebiet	67.460

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Basierend auf dem Vorentwurfsstand sind ca. 700 Wohneinheiten
Davon sind ca. 420 WE (60%) als Studentenwohnungen geplant. Von den restlichen im Geschosswohnungsbau geplanten ca. 280 WE (40%) sollen ca. 70 WE (25%) öffentlich gefördert werden.

Zur Vertiefung wird auf Punkt 4.4.1 „Belange des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der sozialen Infrastruktur“ dieser Begründung verwiesen.