

Anlage

A1

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Planungsstand: Satzungsberatung, Oktober 2018

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00

Am 21.06.2017 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Forum der Bültmannshofschule die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich zum 30.06.2017 in der Bauberatung des Bauamts der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Es liegen darüber hinaus sechs schriftliche Stellungnahmen von Bürgern vor, die im März, Juni und Juli 2017 bei der Stadt Bielefeld eingegangen sind.

Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist als Anhang beigefügt. (A1, S. A1-11 - A1-14)

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 21.06.2017, siehe auch Anhang A1, S. A1-11 - A1-14</p> <p>In der Versammlung wurden zunächst Verfahrensablauf, Planungsanlass, geplanter Geltungsbereich sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Plankonzept und Ziele der Planung erläutert.</p> <p>Die anschließenden Fragen und Stellungnahmen der Anwesenden betrafen insbesondere die Geschossigkeit und Höhenausbildung der geplanten Gebäude, die Stellplatzsituation und den angenommenen Stellplatzschlüssel, den Planungsstand, die zusätzliche Verkehrs- und Umweltbelastung in der Stichstraße, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, das allgemeine Planverfahren, einen möglichen Wertverlust anliegender Immobilien, die Ausführung der Gebäude (z. B. Aufständering, Balkone) und die Nachbarschaft zu Studierenden.</p>	<p>Die im Unterrichts- und Erörterungstermin gestellten Fragen wurden durch Verwaltung und Planer - soweit nach dem Planungsstand Vorentwurf möglich - beantwortet.</p> <p>Es wurde darauf verwiesen, dass der Planungsprozess noch am Anfang steht und im weiteren Verfahren weiterhin die Möglichkeit besteht Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zusammenfassend werden Fragen und Anregungen zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Aspekte sind im Planentwurf aufgegriffen worden. Das Planverfahren soll fortgesetzt werden.</p>
2	<p>Einwender 1</p> <p>Der Einwender reichte das Urteil des VG</p>	<p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wer-</p>

	<p>Düsseldorf vom 10.05.2012, Az. 4 K 5269/11 im Zuge des Unterrichts- und Erörterungstermin am 21.06.2017 ohne weitere Stellungnahme ein.</p> <p>Als Kurzzusammenfassung werden im Folgenden die Orientierungssätze des Urteils wiedergegeben:</p> <p>1. Weder das Bauplanungs- noch das Bauordnungsrecht kennen den Begriff des Studentenwohnheims.(Rn.27)</p> <p>2. Wohngebäude sind demzufolge bauliche Anlagen, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff des Wohngebäudes umfasst alle Formen des dauernden Wohnens. Begrifflich fallen darunter auch Wohnheime, soweit deren Bewohner sich dort auf eine selbstgewählte, d. h. freiwillige, eigengestaltete, auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit einrichten.(Rn.30)</p> <p>3. Ein Studentenwohnheim wird bauplanungsrechtlich grundsätzlich als Wohngebäude eingestuft, vgl. VGH Mannheim, Beschluss vom 04. Oktober 1991 - 3 S 2087/91.</p> <p>4. Ein Studentenwohnheim hat keinen anderen Stellplatzbedarf als ein Wohngebäude.(Rn.42)</p>	<p>den keine konkreten Regelungen zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen getroffen. Grundsätzlich wird die Stellplatzthematik durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie anhand des konkret bekannten Vorhabens auf Ebene des Bebauungsplans als lösbar angesehen.</p> <p>Die Frage des Stellplatzbedarfs ist letztlich auf Ebene der Baugenehmigung zu klären. Im Baugenehmigungsverfahren hat der Vorhabenträger ein schlüssiges Stellplatzkonzept nachzuweisen.</p> <p>Dazu ist nach Abstimmung mit dem Rechtsamt der Stadt Bielefeld ergänzend auf die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW zu verweisen. Dort wird im Abschnitt 51 genannt, dass „[...] die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall zu ermitteln [ist]“. Ebenfalls wirkt sich eine gute ÖPNV-Anbindung, wie sie in diesem Fall gegeben ist, mindernd auf die notwendige Anzahl von Stellplätzen aus. Die Art der Nutzung, die im vorliegenden Fall in Kombination mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel als Studierendenwohnheim per Baulast gesichert wird, ist ebenfalls bei der Ermittlung relevant. Anders als im Fall des Urteils wird hier ein Studierendenwohnheim mit Gemeinschaftseinrichtungen geplant. Im Fall des Urteils handelte es sich um sogenannte Studentenapartements. Es ist daher absehbar, dass auch bei dem vorliegenden Bauvorhaben die für Studierendenwohnheime projektbezogen angewandte Genehmigungspraxis eines Ansatzes von 1 Stellplatz je 4 Studierende zum Tragen kommen kann. Falls weitere Wohnformen vorgesehen werden, könnten ggf. unterschiedliche Ansätze getroffen werden. So könnte etwa bei Wohnnutzungen, die den Studenten familiäres Wohnen ermöglichen, von einem Stellplatzschlüssel von „1 zu 1“ ausgegangen werden.</p>
3	<p>Einwender 2, Wertherstraße, Schreiben vom 04.03.2017</p> <p>Der Einwender wohnhaft Bielefeld, Wertherstraße, hat als Zuhörer an der Sitzung der Bezirksvertretung teilgenommen.</p> <p>Die Anmerkungen und das Abstimmungsverhalten sämtlicher Mitglieder der Bezirksvertretung zu TOP 6 der Tagesordnung (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1/33.00 Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144) hat den Einwender sehr verwundert. Es wurde einstimmige Zustimmung zum vorgeschlagenen Wohnprojekt erteilt mit der Be-</p>	<p>Die Überlegung aus der Politik für ein mögliches weiteres Wohngeschoss gegenüber dem Vorentwurf wird im Aufstellungsverfahren nicht verfolgt. Das Projekt ist weiterhin mit vier Vollgeschossen – einem Vollgeschoss mit Stellplätzen sowie darüber drei bewohnten Vollgeschossen – vorgesehen. Ein zusätzliches Geschoss – auch in Form eines Staffelgeschosses – ist nicht geplant und wird durch die</p>

<p>merkung: „Von uns aus kann sogar noch ein Wohngeschoss zusätzlich gebaut werden“.</p> <p>Den Mitgliedern der Bezirksvertretung schiene entgangen zu sein, dass sich dem Betrachter auf der Wertherstraße (ab Kreuzung Voltmannstraße, Richtung stadteinwärts) derzeit ein aufgelockertes und schön anzusehendes Sichtfeld darbietet. Blickrichtung stadteinwärts auf der rechten (südlichen) Straßenseite eine Bebauung größtenteils mit sehr schönen Altbau-Villen, ein wenig von der Straße zurückliegend, davor befindet sich überwiegend eine Grünbepflanzung. Auf der Straßenmitte eine Insel mit Baumbepflanzung. Auf der linken Straßenseite ebenfalls großzügige Baumbepflanzung, die die zurückliegenden Häuser verdeckt und eine versiegelte Parkfläche, die optisch nicht auffällt, da diese erheblich unter dem Straßenniveau liegt. Dem Betrachter bietet sich ein großzügiges Sichtfeld. Nach Einmündung der Stichstraße ebenfalls Bebauung, die überwiegend sehr von der Straße zurückliegt. Vor der vorhandenen Bebauung befinden sich ebenfalls Grünflächen.</p> <p>Es ist richtig, dass Bielefeld als weiterhin aufstrebende Universitätsstadt weiteren Wohnraum für Studenten benötigt. Auch ein Standort in der Nähe der Universität ist zu begrüßen.</p> <p>Nach der derzeitigen Verwaltungsvorlage sollen auf der bereits versiegelten Parkplatzfläche 2 Wohngebäude (aufgeständert, mit 4 Vollgeschossen -einschließlich der Parkebene- mit derzeit 62 Wohnheimplätzen errichtet werden. Als maximale Gebäudehöhe sind 12,50 m (über Geländehöhe der Stellplatzfläche) vorgesehen. Das Haus gegenüber auf der südlichen Seite der Wertherstraße, Hausnummer 175, hat eine Höhe von 11,30 m.</p> <p>Das bereits vorhandene Studentenwohnheim, das in der Sitzung immer wieder angesprochen wurde, ist ein Einzelgebäude, das zwar mehrgeschossig ist, aber erheblich von der Hauptfahrbahn der Wertherstraße zurückliegt.</p>	<p>Festsetzungen im Bebauungsplan auch nicht ermöglicht.</p> <p>Die Anordnung der geplanten Gebäudekörper entlang der Wertherstraße sorgt für ein städtebaulich harmonisches Straßenbild. Ebenso trägt die Bebauung entlang der Straße zur Einfügung in das bauliche Umfeld bei, welches südlich und östlich durch eine Bebauung entlang der Straße charakterisiert ist.</p> <p>Auch in Bezug auf die bauliche Höhe fügt sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Umfeld ein. Die direkt nördlich angrenzenden Gebäude weisen drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss und eine Firsthöhe von ca. 152 m über NHN auf. Die im Bebauungsplan zulässige maximale Gesamthöhe beträgt 151,0 m über NHN und liegt somit unter den bestehenden Höhenausprägungen. Auch die Höhenausprägung des angesprochenen Gebäudes Werther Str. 175 wird dadurch, dass das Gelände nach Süden ansteigt, in Bezug auf die bauliche Höhe durch die geplanten Gebäude unterschritten.</p>
<p>Mit der jetzt in der Verwaltungsvorlage vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplanes und den vorgeschlagenen/festgesetzten Begrenzungen in den Maßen (speziell in der</p>	<p>Wie bereits oben erläutert fügen sich die geplanten Gebäude in Bezug auf die Höhe in die Umgebung ein. Eine Ausweitung durch bspw. ein zusätzliches Geschoss ist nicht vorgesehen. In</p>

	<p>Gebäudehöhe) wären die Grenzen erreicht, die noch hinnehmbar wären. Bereits mit dieser Vorlage und einer anschließenden Verwirklichung dieser Baupläne ergäbe sich in diesem Bereich der Wertherstraße ein massiver Eingriff in das Sicht-/Blickfeld. Ein zusätzliches Wohngeschoss dürfe nicht mehr geplant und genehmigt werden! Durch ein weiteres Geschoss wären die Häuser gegenüber den dort bereits vorhandenen Gebäuden zu dominant. Die Mitglieder der Bezirksvertretung sollen bei Ihrer Entscheidung auch an die Bewohner der Häuser Wertherstraße 152 -158 denken. Diese blickten in Zukunft Richtung südlicher Wertherstraße nur noch auf Hauswände und nicht auf die bewaldeten Hügel des Stadtwaldes. Sonnenlicht in den unteren Wohngeschossen dieser Häuser gehöre bereits bei jetziger Planung der Vergangenheit an! Die Bewohner der südlichen Wertherstraße hätten bei einem weiteren Geschoss eine höhere, nicht mehr zumutbare Lärmbelastung!</p>	<p>Bezug auf die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist zum Entwurf gegenüber dem Vorentwurf eine Verringerung auf die nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete vorgenommen worden. Mit der Reduzierung der GRZ bzw. GFZ wird die verträgliche Einbindung in das insgesamt stark durchgrünte bauliche Umfeld gestärkt</p> <p>In Bezug auf die Belichtung ist festzustellen, dass die geplante Bebauung mindestens einen Abstand von 24 m zum bestehenden Wohnhaus Nr. 156-158 nordwestlich sowie mindestens 29 m zum Wohnhaus 152-154 nördlich des Plangebiets einhält. Gemäß der Stellungnahme des Umweltamts der Stadt Bielefeld wird unter Berücksichtigung der Innenentwicklung die Einhaltung eines 1,8fachen Gebäudeabstands (schattenwerfende Kante zur betroffenen Fassade) für ausreichend erachtet. Bei der maximalen Gebäudehöhe von 151,0 m über NHN liegt der Bebauungsabstand der geplanten Gebäude zum nordwestlich angrenzenden Wohnhaus 156-158 beim 1,92fachen bzw. beim 2,32fachen zum Wohnhaus 152-154 nördlich des Plangebiets. Somit wird der genannte 1,8fache Gebäudeabstand deutlich eingehalten. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.</p> <p>Die Lärmbelastung der südlich gelegenen Bebauung ist gutachterlich überprüft worden. Dabei wurde ermittelt, dass durch die geplante Bebauung nur eine minimale Erhöhung der Schallimmissionen verursacht wird. Die festgestellten Pegeldifferenzen sind so gering, dass sie nicht wahrnehmbar sind und somit vom Gutachter als nicht relevant eingestuft werden. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an.</p> <p>In der Gesamtschau wird an der Planung festgehalten. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht gesehen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Einwender 2, Wertherstraße, Schreiben vom 21.06.2017</p> <p>Der Einwender konnte aufgrund einer Krankheit nicht an der Bürgerinformation teilnehmen. Er hofft, dass es bei den Plänen des Studierendenwerks verbleibt, die lediglich 3 Vollgeschosse vorsehen. Die geplante Gebäudehöhe von max. 12,50 m über der Grundfläche der Stellplatzfläche sollte nicht überschritten werden.</p>	<p>Es bleibt bei einem Parkgeschoss, welches als Vollgeschoss zu werten ist sowie drei bewohnten Vollgeschossen. Die geplante Gebäudehöhe von etwa 12,50 m über der Grundfläche der Stellplatzfläche wird beibehalten und wird weiterhin durch die maximale Gesamthöhe von 151,0 m über NHN festgesetzt. Der Anregung wird somit gefolgt.</p>

	<p>Angesichts der aktuellen Diskussion über die Schadstoffbelastung entlang der Stapenhorststraße, und damit auch im weiteren Verlauf der Wertherstraße, sollte dringend darauf geachtet werden, dass der derzeit im Bereich des geplanten Bauprojekts vorhandene Baumbestand entlang der Wertherstraße erhalten bleibt. Das jetzige Ortsbild mit der vorhandenen Begrünung sollte angesichts der geplanten Bebauung nicht zerstört werden. Bis neue Bäume den aktuellen Entwicklungsstand erreichen würden, würden Jahren vergehen.</p> <p>Dem Bauherrn sollte aufgegeben werden, während der Bauphase für den Schutz der vorhandenen Bäume zu sorgen. Letztendlich wurde durch die Politik auch entlang der Voltmannstraße für jeden Baum gekämpft.</p>	<p>Der Baumbestand entlang der Wertherstraße liegt außerhalb des Plangebiets und bleibt somit von der Planung unberührt. Die in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufen dieser Bäume werden jedoch gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt und somit zusätzlich gesichert. Ein entsprechender Schutz der Bäume bei den Baumaßnahmen ist vom Projektträger konkret vorgesehen. Daneben ist die fachgerechte Pflege und der gleichartige Ersatz bei Abgang im Bebauungsplan festgesetzt. Somit bleibt der begrünte Charakter entlang der Wertherstraße bestehen. Weitere Regelungen werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht getroffen. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5</p>	<p>Einwender 3, Wertherstraße, Schreiben vom 27.06.2017</p> <p>Den Einwender wundert doch sehr, dass laut der amtlichen Bekanntmachung die Planung ohne Umweltprüfung durchgeführt wird. Zum Beispiel im Bereich der Werther Straße 152/154 wären direkt in der Nähe des Hauses seit Jahren Grünspechte, Buntspechte, Fledermäuse usw. zu beobachten. Es dürfe doch einleuchten, dass für diese Tiere eine Großbaustelle in 50-70 Meter Entfernung einen empfindlichen Eingriff in ihren Lebensraum bedeute.</p> <p>Wäre denn der allgegenwärtige Naturschutz alles nur leeres Gerede??</p>	<p>Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird nach den Regelungen des BauGB von der formalen Umweltprüfung abgesehen (§ 13a(2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13(3) Satz 1 BauGB). Trotzdem werden Umweltbelange geprüft und ihre Behandlung in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird bislang davon ausgegangen, dass die Planflächen bereits heute erheblichen Störeinflüssen durch die vorhandene Parkplatznutzung, die Wohnbebauung im Umfeld sowie die umgebenden Straßen unterliegen. Die i. W. versiegelten Flächen sowie die Einzelbäume im Plangebiet besitzen daher vermutlich keine relevante Bedeutung für sogenannte planungsrelevante sowie sonstige geschützte Arten. Die Linden entlang der Wertherstraße, die ggf. als möglicher Lebensraum in Frage kommen, liegen außerhalb des Plangebiets und sind daher nicht direkt von der Planung betroffen. Die Kronentraufen der Bäume, die in den Geltungsbereich hineinragen, werden dennoch zusätzlich durch entsprechende Festsetzung gesichert.</p> <p>Naturschutzbelange werden bei Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als ausreichend beachtet angesehen. Weitere Maßnahmen in der Bauleitplanung werden nicht für erforderlich gehalten. Die Beachtung der Natur- und Artenschutzbelange in der</p>

		<p>Umsetzung anhand der geltenden Gesetze und Vorschriften bleibt davon unbenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6</p>	<p>Einwender 4, Wertherstraße, Schreiben vom 30.06.2017</p> <p>Die Planung erweckt den Eindruck, als stünde das Ergebnis von vornherein fest. Befremdlich ist, dass der potentielle Bauherr die Planung bezahlt; da wundert es dann nicht, dass „die konkrete Projektplanung die Grundlage der künftigen B-Planfestsetzungen bietet“ (Begründung zur Planung) und dass der Bauherr das ausschließlich für ihn Maximale anpeilt. Das sollte aber zumindest aus den folgenden Gründen nicht planungsmäßig umgesetzt werden:</p> <p>1. Die zwei geplanten 4-geschossigen Flachdachgebäude entfalten in der Breite eine viel zu wuchtige Riegel-Wirkung. Man schaue sich z. B. die 4-geschossigen Neubauten an der Babenhauser Straße (gegenüber dem Rewe-Markt) an, um solch störende Wirkung zu beurteilen. Auch das im Bau befindliche Monstergebäude an der Morgenbreite ist 4-geschossig und vermittelt daher einen Eindruck von der wuchtigen Wirkung. Ein „Klotz“ dieser Art im Bereich des Bebauungsplans - das vorhandene Wohnheim - dürfte reichen.</p> <p>2. Die Planungsbegründung geht davon aus, dass der Stellplatzbedarf nach einem „4:1“-Schlüssel bemessen werden kann. Die Begründung für diese Annahme, das geplante Wohnheim liege ja in fußläufiger Nähe zur Universität, trägt überhaupt nicht. Die Frage, ob Studenten ein Auto besitzen, hängt doch nicht von der Entfernung ihrer Bielefelder Wohnung von der Uni ab. Sie hängt davon</p>	<p>Dass einem Planverfahren ein konkretes Planvorhaben zur Grunde liegt und die Kosten des Planverfahrens vom Vorhabenträger getragen werden, ist gängige Praxis, die auch bei anderen Planverfahren in Bielefeld so angewandt wird. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Bielefeld, die jede Planung gleichbehandelt und nach verschiedenen Kriterien und städtebaulichen Gesichtspunkten (z. B. Anpassung an übergeordnete Planungen oder Einfügung in das städtebauliche Umfeld) beurteilt. Diese Vorgehensweise ist auch rechtlich allgemein anerkannt. Entscheidend ist, ob die private Planung den städtischen Planungszielen entspricht. Dies ist hier der Fall.</p> <p>Die Anordnung der Gebäude entlang der Wertherstraße sorgt für ein städtebaulich harmonisches Straßenbild. Ebenso fügt sich die Bebauung entlang der Straße in das bauliche Umfeld ein, welches südlich und östlich durch eine Bebauung entlang der Straße charakterisiert ist. Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert eine örtlich angemessene Bebauung dadurch, dass die Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden müssen und eine Länge von maximal 50 m nicht überschreiten dürfen.</p> <p>Auch in Bezug auf die bauliche Höhe fügt sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Umfeld ein. Die direkt nördlich angrenzenden Gebäude weisen drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss und eine Firsthöhe von ca. 152 m über NHN auf. Die im Bebauungsplan zulässige maximale Gesamthöhe beträgt 151,0 m über NHN und liegt somit unter den bestehenden Höhenausprägungen.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können keine konkreten Regelungen zu Anzahl von Stellplätzen getroffen werden. Grundsätzlich wird die Stellplatzthematik durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie anhand des konkret bekannten Vorhabens auf Ebene des Bebauungsplans als lösbar angesehen.</p> <p>Die Frage des Stellplatzbedarfs ist letztlich auf</p>

ab, ob die Studenten aus anderen Orten zum Studium nach Bielefeld kommen oder nicht (für solche aus Bielefeld bräuchte man nebenbei gesagt keine Wohnheimplätze). Besagter Schlüssel erscheint daher als vollkommen unrealistisch und aus der Luft gegriffen. Infolge einer absehbaren Fehlplanung droht daher im Bereich der Stichstraße - was den ruhenden Verkehr betrifft - als Dauerzustand das, was gegenwärtig zu beklagen ist, wenn die Arminia Bielefeld Spielbetriebs-GmbH & Co. KG ihrem Unterhaltungsgeschäft nachgeht: Parken „überall und nirgendwo“ ohne Rücksicht auf die Anwohner.

3. Es sollte geprüft werden, ob nicht eine Planungsalternative im vorhandenen Sondergebiet „Universität“ möglich ist (z. B. in Verlängerung der an der Morgenbreite bereits vorhandenen Wohnheime (die sich an das Verwaltungsgebäude des St.-werks anschließen).

Abschließend: Es fällt auf, dass in der Begründung zur Planung und deren Auswirkungen oft davon gesprochen wird, bestimmte Maßnahmen seien „sinnvoll“ oder „vertretbar“ (vgl. z. B. auf Seite B9 zur Abstandsfläche). Solche Floskeln, zu denen man greift, wenn man Genaues nicht sagen will, deuten im Grunde darauf hin, dass sie das gerade nicht sind. In einem solchen Wortgebrauch manifestiert sich daher eher ein schlechtes Gewissen der Planer. Man sollte daher Maßnahmen, die mit solchen Worten „angepriesen“ werden, nicht umsetzen.

Ebene der Baugenehmigung zu klären. Im Baugenehmigungsverfahren hat der Vorhabenträger ein schlüssiges Stellplatzkonzept nachzuweisen.

Dazu ist nach Abstimmung mit dem Rechtsamt der Stadt Bielefeld ergänzend auf die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW zu verweisen. Dort wird im Abschnitt 51 genannt, dass „[...] die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall zu ermitteln [ist]“. Ebenfalls wirkt sich eine gute ÖPNV-Anbindung, wie sie in diesem Fall gegeben ist, mindernd auf die notwendige Anzahl von Stellplätzen aus. Die Art der Nutzung, die im vorliegenden Fall in Kombination mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel als Studierendenwohnheim per Baulast gesichert wird, ist ebenfalls bei der Ermittlung relevant. Es ist daher absehbar, dass auch bei dem vorliegenden Bauvorhaben die für Studierendenwohnheime projektbezogen angewandte Genehmigungspraxis eines Ansatzes von 1 Stellplatz je 4 Studierende zum Tragen kommen kann. Falls weitere Wohnformen vorgesehen werden, könnten ggf. unterschiedliche Ansätze getroffen werden. So könnte etwa bei Wohnnutzungen, die den Studierenden familiäres Wohnen ermöglichen, von einem Stellplatzschlüssel von „1 zu 1“ ausgegangen werden.

Die Flächenverfügbarkeit im angesprochenen Sondergebiet „Universität“ ist nicht gegeben. Die Flächen im vorliegenden Plangebiet stehen hingegen im Eigentum des Studierendenwerks Bielefeld.

In der städtebaulichen Begründung werden die Festsetzungen eines Bebauungsplans erläutert und begründet. Es wird beschrieben was dort festgesetzt ist und warum es festgesetzt ist. Letztlich wird die Abwägung der kommunalen Politik zu den Planinhalten dargelegt. Da Planungen generell und vor allem im Innenbereich von vielen Komponenten beeinflusst werden und daher häufig planerische Lösungen gefunden werden müssen, die verschiedene, ggf. auch gegenläufige Ziele möglichst in Einklang bringen, sind Gewichtungen und Bewertung erforderlich. Bewertungen wie bspw. „sinnvoll“ oder „vertretbar“ beziehen sich immer auf bestimmte Planungsinhalte und Belange, die in den Textstellen vor oder nach dieser Bewertung dargelegt sind.

Mit den Formulierungen wird nichts „angepriesen“,

		<p>auch wird damit kein „schlechtes Gewissen des Planers“ dokumentiert, sondern es wird aus Sicht kommunalen Abwägung begründet, aus welchen städtebaulichen Gründen die Entscheidung für eine Festsetzung/einen Planinhalt fällt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht gesehen. An der Planung wird festgehalten.</p>
7	<p>Einwender 5, Wertherstraße, Schreiben vom 02.07.2017</p> <p>Als Eigentümer zweier Wohnungen im Haus Wertherstr. ... möchten wir im Nachgang zu der Erörterung am 21.06.2017 unsere Bedenken gegen die geplante Änderung des B-Planes wie folgt zusammenfassen. Wie erörtert, handelt es sich um eine anlass- oder vorhabenbezogene Änderung des B-Planes. Der Vorentwurf sieht mit 0,45 eine Überschreitung der GRZ von eigentlich 0,4 um 12,5 % vor, die unserer Meinung nach durch den Vorentwurf nicht hinreichend durch allgemeine planerische Erwägungen begründet wird, sondern letztlich auf das geplante Bauvorhaben zurückzuführen ist – hier folgt der Vorentwurf dem Bauvorhaben und nicht umgekehrt. Entsprechendes gilt für die GFZ.</p> <p>Ferner erscheint fraglich, ob es unter dem Gesichtspunkt der Lärmemission sinnvoll und mit Blick auf die EU-Lärmgrenzwerte auch überhaupt zulässig ist, ein solches Bauvorhaben unmittelbar an einer stark befahrenen Straße wie der Wertherstraße zu errichten. Damit wäre es auch bedenklich, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Bauvorhaben zu schaffen.</p>	<p>Die Grundflächenzahl ist zum Entwurf auf 0,4 angepasst worden. Dies entspricht der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Ebenfalls ist die Geschossflächenzahl von 1,8 im Vorentwurf, auf nun 1,2 im Entwurf reduziert worden. Auch hier wird somit die Obergrenze nach § 17 BauNVO eingehalten. Somit werden die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete insgesamt eingehalten. Die deutliche Reduzierung der Geschossflächenzahl ist durch die Festsetzung nach § 21a(4) BauNVO möglich, wodurch die Flächen der Stellplatzebene bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen sind. Die Gebäude sind weiterhin mit drei Wohngeschossen vorgesehen. Die ermöglichte Bebauung fügt sich in Bezug auf die Nutzungsmaße in das bauliche Umfeld ein und wird an dieser Stelle weiterhin städtebaulich als angemessen angesehen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht gesehen.</p> <p>Zum Entwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Fortschreibung dazu erstellt, welche die Geräusch-Immissionen ermittelt, die vom Kfz-Verkehr der Wertherstraße auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Demnach kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Plangebietsfläche erhöhten Schallimmissionen ausgesetzt ist. Dies entspricht typischen Verkehrslärmsituationen im städtischen Kontext. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Planungsrechtlich wird daher im Bebauungsplan „passiver Schallschutz“ nach Lärmpegelbereichen (DIN 4109) festgesetzt. Dadurch werden konkrete Schalldämm-Maße für Außenbauteile des Bauvorhabens vorgegeben. Diese sind im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die Anregungen werden in der Gesamtschau i. W. berücksichtigt. Weiterer Handlungsbedarf</p>

Es erscheint ferner fraglich, ob die für die Zahl der geplanten Wohnheimplätze vorgesehene Zahl an Stellplätzen ausreichend ist. Der Vorentwurf geht von einem Schlüssel von 4:1 aus. Demgegenüber wurde bei dem Wohnheim Wertherstraße 148 offenbar von einem Schlüssel von etwa 3:1 ausgegangen. Nach der Entscheidung des VG Düsseldorf vom 10.05.2012 (4 K 5269/11) wäre sogar ein Stellplatz je Wohnheimplatz erforderlich.

Es wäre sehr wünschenswert, wenn der B-Plan möglichst dazu beitragen würde, dass in diesem Bereich eine weitere Bausünde wie das Wohnheim Wertherstraße 148 vermieden würde. Dazu würde sicherlich beitragen, dass die GRZ und die GFZ so niedrig wie möglich angesetzt werden.

Der aufgeständerte Stellplatzbereich mag zwar von der Wertherstraße nicht sichtbar sein, er wird aber von der Stichstraße aus einen höchst unerfreulichen Anblick darstel-

wird in der verbindlichen Bauleitplanung nicht gesehen.

Auf Ebene der Bauleitplanung können keine abschließenden Regelungen zum Stellplatznachweis getroffen werden. Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart des allgemeinen Wohngebiets sowie des bekannten Vorhabens wird die Stellplatzthematik grundsätzlich als lösbar angesehen.

Die Frage des Stellplatzbedarfs ist letztlich auf Ebene der Baugenehmigung zu klären. Im Baugenehmigungsverfahren hat der Vorhabenträger ein schlüssiges Stellplatzkonzept nachzuweisen.

Dazu ist nach Abstimmung mit dem Rechtsamt der Stadt Bielefeld ergänzend auf die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW zu verweisen. Dort wird im Abschnitt 51 genannt, dass „[...] die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall zu ermitteln [ist]“. Ebenfalls wirkt sich eine gute ÖPNV-Anbindung, wie sie in diesem Fall ebenfalls vorhanden ist, mindernd auf die notwendige Anzahl von Stellplätzen aus. Die Art der Nutzung, die im vorliegenden Fall in Kombination mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel als Studierendenwohnheim per Baulast gesichert wird, ist ebenfalls bei der Ermittlung relevant. Anders als im Fall des angesprochenen Urteils wird hier ein Studierendenwohnheim mit Gemeinschaftseinrichtungen geplant. Im Fall des Urteils handelte es sich um sogenannte Studentenappartements. Es ist daher absehbar, dass auch bei dem vorliegenden Bauvorhaben die für Studierendenwohnheime projektbezogen angewandte Genehmigungspraxis eines Ansatzes von 1 Stellplatz je 4 Studierende zum Tragen kommen kann. Falls weitere Wohnformen vorgesehen werden, könnten ggf. unterschiedliche Ansätze getroffen werden. So könnte etwa bei Wohnnutzungen, die den Studenten familiäres Wohnen ermöglichen, von einem Stellplatzschlüssel von „1 zu 1“ ausgegangen werden.

Wie bereits oben genannt, ist die GRZ sowie die GFZ zum Entwurf auf 0,4 bzw. 1,2 gemäß der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete abgestuft worden. Mit der Reduzierung der GRZ bzw. GFZ wird die verträgliche Einbindung in das insgesamt stark durchgrünte bauliche Umfeld gestärkt. **Der Anregung wird somit i. W. entsprochen.**

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung liegt darin, die vorhandene Anzahl an Stellplätzen möglichst zu erhalten. Die Lösung durch die Aufständigung der Gebäude wird seitens der

<p>len. Auch insofern wäre wünschenswert, wenn der B-Plan das Schlimmste verhindern könnte.</p> <p>Die in der Diskussion zum Teil geäußerten Bedenken gegen Studierende als Bewohner und Nachbarn fanden wir unqualifiziert und unsachlich; dem schließen wir uns ausdrücklich nicht an.</p>	<p>Stadt begrüßt. Dadurch können möglichst viele Stellplätze, die möglicherweise auch über den bauordnungsrechtlichen Bedarf hinausgehen, erhalten werden. Darüber hinaus wird sich die festgesetzte Stellplatzbegrünung durch Anpflanzung von Laubbäumen, vermutlich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, positiv auf die optische Wirkung des Bauvorhabens auswirken.</p> <p>Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht gesehen. An der Planung wird festgehalten. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Vermerk Unterrichts- und Erörterungstermin

Die vorgetragenen planungsrelevanten Äußerungen der Bürger sind zusammengefasst und in gekürzter Form sowie thematisch geordnet im Vermerk über diesen Termin wiedergegeben.

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“ im Forum (Eingangsbereich) der Bültmannshofschule, Kurt-Schumacher-Str. 45, 33615 Bielefeld am 21.06.2017

Beginn: 18.00 Uhr, Ende: 19.40 Uhr

Teilnehmer

Herr Prof. Dr. Sauer, stellv. Bezirksbürgermeister Schildesche
Herr Kassner, Bezirksamt Jöllenbeck
Herr Leifeld, Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Geppert, Bauamt
Frau Neuß, Bauamt

27 interessierte Bürgerinnen und Bürger/Bezirksvertretungsmitglieder

Herr Prof. Dr. Sauer eröffnet den Termin um 18.00 Uhr und begrüßt zur Bürgerinformationsveranstaltung: Am heutigen Abend gehe es um die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“. Er stellt die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung und des Planungsbüros vor und teilt mit, dass die heute vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu der Planung protokolliert würden; darüber hinaus sei es bis zum 30. Juni 2017 möglich, Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift im Bezirksamt Jöllenbeck oder im Bauamt abzugeben. Sodann bittet er Frau Geppert, das weitere Verfahren zu erläutern.

Bevor Frau Geppert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens erläutern kann, **wird gefragt, ob es die Möglichkeit einer Fristverlängerung für die Abgabe einer Stellungnahme gebe; innerhalb der kurzen Zeitspanne sei es nicht möglich, einen Anwalt zu beauftragen oder eine Eigentümerversammlung einzuberufen.** Frau Geppert bittet den Einwendungsführer sowie die weiteren Bürgerinnen und Bürger Wünsche auf Fristverlängerung und mögliche Bedenken – wenn auch nur stichpunktartig – bis zum 30.06. zu formulieren und an das Bauamt zu senden.

Sie teilt mit, dass man sich am Anfang des Verfahrens befinde. Ein Bebauungsplanverfahren sei ein mehrstufiges Verfahren. Sämtliche Stellungnahmen würden im nächsten Schritt ausgewertet und das Ergebnis ggf. in die Vorlage zum Entwurfsbeschluss eingearbeitet. Nach den politischen Beratungen bzw. den entsprechenden Beschlüssen werde der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen. Auch dann sei es wieder möglich Stellungnahmen zu der Planung abzugeben, bevor der Satzungsbeschluss abschließend gefasst werde.

Als Nächstes beginnt Herr Leifeld die Planung mittels einer Computerpräsentation inhaltlich vorzustellen. [Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den geplanten textlichen Festsetzungen vergleiche auch Beschlussvorlage der Verwaltung, Drucksachen-Nr. 4277/2014-2020].

Die digitale Folie, die den Gestaltungsplan (Lageplan und Prinzipschnitt) zeigt, wird kritisiert: Weshalb werde dort in gestrichelter Linie neben drei Vollgeschossen ein weiteres Staffelgeschoss dargestellt? Frau Geppert erläutert, dass die Idee für ein Staffelgeschoss politisch motiviert gewesen sei. Die Idee sei mittlerweile verworfen worden. Aus planerischer und städtebaulicher Sicht solle es bei vier Geschossen – wobei das Parkdeck als Geschoss mitgerechnet wird – bleiben.

Zur Äußerung, weshalb man die durch das angedeutete Staffelgeschoss fehlerhafte Präsentation nicht korrigiert hätte, antwortet Frau Geppert, dass der Öffentlichkeit genau das vorgestellt werde bzw. werden müsse, was auch der Politik vorgestellt und was beschlossen worden sei.

Gefragt wird, ob ‚das Ding schon über die Bühne gebracht sei‘ oder ob noch die Möglichkeit bestehe, dass das Projekt komplett gecancelt werde. Frau Geppert erklärt, dass zunächst das Planungsrecht für ein Studierendenwohnheim geschaffen werden muss. Der Flächennutzungsplan bilde die positive Grundlage für eine Bebauungsplanänderung. Die ersten Beschlüsse für eine Änderung seien gefasst.

Kritisiert wird, dass zu wenige Stellplätze vorhanden seien und durch eine Bebauung weitere Stellplätze wegfallen würden. Frau Geppert erläutert, dass der der Planung zugrundeliegende Stellplatzschlüssel von 1 : 4 (ein Stellplatz pro vier Studierende) in Universitätsnähe vertretbar sei. **Dagegen wird argumentiert, dass gemäß eines Urteils des Verwaltungsgerichts Düsseldorf ein Stellplatzschlüssel von 1 : 1 zugrunde zu legen sei.** Frau Geppert erklärt, dass dieser Schlüssel in der Regel nicht bei klassischen Studentenappartements sondern bei klassischen Wohnungen anzuwenden sei und der tatsächliche Stellplatzbedarf erst im bauordnungsrechtlichen Verfahren in Abhängigkeit von den Grundrissen ermittelt werden könne. **Diese Erklärung wird als falsch bezeichnet: Den Begriff „Studentenwohnen“ gebe es laut Gesetz und im juristischen Sinne nicht. Im Übrigen seien die Zeiten der Studentenwohnheime vorbei. Es handele sich um normale Wohnungen.** [Der Einwendungsführer reicht in diesem Zusammenhang das Urteil des VG Düsseldorf als seine Stellungnahme ein].

Auf Nachfrage hin teilt der Architekt des Studierendenwerks mit, dass ein Zimmer im Studentenwohnheim ca. 14 qm groß sei. Auch bei bisherigen Planungen habe der Stellplatzschlüssel von 1 : 4 immer gepasst. Angesichts der wiederholten Kritik ergänzt Frau Geppert, dass, auch wenn im Moment auf dem Parkplatz geparkt werden könne, ein privater Anspruch auf Nutzung nicht besteht.

Hinsichtlich der Frequentierung der kleinen Straße im Nordosten wird eine größere Umweltbelastung durch Geräusche, Abgase und Staus befürchtet. Auch käme die Müllabfuhr dort nicht durch. Zu Frau Gepperts Aussage, dass die Stellplatzzahl identisch bleibe, wird erwidert, dass 61 Studenten dazukämen.

Geäußert wird, dass man über Eindeutigkeiten reden sollte. Die ‚Raterei‘ der Vortragenden sei nicht zufriedenstellend.

Nach dieser ca. 30-minütigen Diskussion setzt Herr Leifeld seine Präsentation fort und beginnt, Nutzungsart, Nutzungsmaße, Baufelder und Bauvolumen zu erläutern.

Hierzu wird gefragt, weshalb die Grundflächenzahl um 0,05 überschritten werde. Auch die Geschossflächenzahl sei zu hoch angesetzt. Es wird der Vorwurf erhoben, dass die Landesbauordnung umgangen wird. Frau Geppert erläutert, dass Bundesgesetze (Baugesetzbuch/Baunutzungsverordnung) die Rechtsgrundlage für Bebauungspläne bilden. Wenn nach dem Gesetz Ausnahmen zulässig seien, dürfe man diese auch nutzen. In Bielefeld würden Bebauungspläne gleich behandelt.

Es wird die Meinung geäußert, das geplante Studentenwohnheim sei eine Bausünde und werde eine zweite ‚Orangenkiste‘. Frau Geppert teilt mit, dass eine Planung städtebaulich vertretbar sein müsse.

Auf Nachfrage hin wird erklärt, dass es sich bei dem „roten Bereich“ um die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet WA“ handelt: Die Farbe Rot sei durch die Planzeichenverordnung vorgegeben. Um das Baufenster („weißer Bereich“) herum seien Stellplätze angeordnet. Die Grünfläche zum Gehweg hin werde bleiben. Der Abstand von den geplanten Gebäuden zur Stichstraße betrage ca. 15 m.

Gefragt wird, was es bedeutet, „dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch erfolgt.“ Herr Leifeld antwortet, dass dem Baugesetzbuch gemäß bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung u. a. auf einen formellen Umweltbericht verzichtet werden kann. Die Umweltbelange würden dennoch nicht außer Acht gelassen. Zur Berücksichtigung dieser Belange werde das städtische Umweltamt an der Planung beteiligt. Die Belüftungsachsen zwischen den Gebäuden würden z. B. erhalten bleiben.

Von Anwohnern/Eigentümern wird ein Wertverlust ihrer Immobilien befürchtet. Ein Gebäude auf Stelzen wirke billig. Man käme sich vor wie im Ghetto. Als Anregung wird formuliert, dass es verträglicher wäre mit einem Geschoss weniger zu planen. Auch sollte das Studentenwerk über ein Tiefgaragenkonzept nachdenken.

Zur Frage, wo in Zukunft Müllcontainer stehen würden, wird geantwortet, dass es noch keine endgültige Hochbauplanung gebe.

Zur Frage, was mit dem Stadtwerkstromhäuschen passieren würde, wird geantwortet, dass die Station dort stehen bleibe.

Es wird kritisiert, dass bei der Planung Spitzdächer mit Flachdächern verglichen würden. Die Wirkung sei jedoch ganz anders. Frau Geppert erklärt, dass Höhen in Metern über NHN (Normalhöhennull) angegeben werden.

Es wird vorgeschlagen, als Lärm- und Sichtschutz eine Wand vor dem Ständerbau zu errichten. Besonders nach Fußballspielen auf der Alm werde dort viel zu laut gefeiert und es komme zu Verunreinigungen. Vorgeschlagen wird ferner, dass dann nur Personen mit Berechtigung die „Garage“ befahren dürfen. Zur Lärmbelästigung von der Wertherstraße her führt Herr Leifeld aus, dass sich der Schall nach oben ausbreitet und es insofern für die Anwohner nur besser werden kann.

In Bezug auf die Lärmproblematik an der Wertherstraße erinnert sich ein Bürger an eine Aussage, der zufolge es mal geheißen haben soll, dass ein Bau an dieser Stelle nicht mit EU-Recht vereinbar sei.

Nachdem die Frage, ob es im Haus Balkone geben werde, verneint wird, wird geschlossen, dass ‚sie dann also auf den Spielplätzen saufen‘ würden.

Auf die Frage wann gebaut werde, wird geantwortet, dass zunächst das Verfahren abgeschlossen werden müsse.

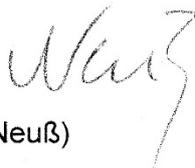
Ein Bürger hat den Eindruck, dass schon alles feststeht und eine private Planung durch einen Bebauungsplan legalisiert werden soll. Indiz hierfür sei die in der vorangegangenen Diskussion getätigte Aussage, man müsse über Details (z. B. über das Verkleiden der Parkplätze aber auch über sonstige Anregungen) mit dem Vorhabenträger reden. Frau Geppert führt aus, dass Vorhabenträger mit ihren Vorstellungen auf die Stadt zukommen würden. Dennoch plane die Stadt nicht wunschgemäß sondern nach städtebaulichen Gesichtspunkten und gehe verantwortungsbewusst mit der bei ihr liegenden Planungshoheit um.

Gefragt wird, ob man von den ‚Stelzen‘ (dem aufgeständerten Gebäude) wegkomme und ob grundsätzlich Alternativen zum Standort geprüft worden seien. An der Morgenbreite z. B. gebe es genug Flächen. Frau Geppert antwortet, dass sich nicht jede freie Fläche im Umfeld der Universität, wohl aber die in Planung stehende, im Eigentum des Studierendenwerkes befinde und somit verfügbar sei. **Beantragt wird eine komplette Verlegung des Standortes für das Studentenwohnheim.**

Es wird festgestellt, dass die Stadt nicht verpflichtet sei, einen Bebauungsplan zu ändern; damit einhergehend wird der Vorwurf erhoben, dass ausschließlich im Interesse eines einzelnen Investors geplant werde. Der geplante Bau sei jetzt schon ein Fremdkörper. Frau Geppert weist darauf hin, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine politische Entscheidung sei und von den entsprechenden Beschlüssen abhängen.

Nachdem zum Schluss gefragt wird, weshalb nicht Herr Knabe die Veranstaltung geleitet habe, teilt Herr Prof. Dr. Sauer mit, dass er der politisch gewählte Stellvertreter sei. Er bedankt sich bei den Teilnehmern für ihr Erscheinen und beendet die Veranstaltung

I. A.


(Neuß)

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 20.04.2017 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 02.06.2017) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
8	<p>moBiel GmbH, Schreiben vom 09.05.2017</p> <p>Wir begrüßen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch Neubebauung innerhalb hochwertiger bebauter Strukturen mit gutem Anschluss an die ÖPNV-Infrastruktur.</p> <p>Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen: Die Linien 21/61/62 bieten an der in ca. 250 m Luftlinienentfernung nordwestlich gelegenen Haltestelle Uni Studentenwohnheim werktags einen 15-Minuten-Takt auf der Relation Werther - Universität/Studentenwohnheim - Jahnplatz an. An Sonn- und Feiertagen fahren diese Linien alle 30 Minuten. In den Abendstunden zwischen ca. 20 und 0:30 Uhr fahren diese Linien täglich im 60-Minuten-Takt.</p> <p>Zudem liegt die Stadtbahnhaltestelle Bültmannshof der Linien 4 und 10 Lohmannshof - UNI - HBF - Jahnplatz - Rathaus (Linie 10 weiter nach Stieghorst) in ca. 500 m nördlich des Plangebietes.</p> <p>In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ergänzt die Nachtbuslinie N1 an der Haltestelle Bültmannshof in ca. 500 m Entfernung in nördlicher Richtung das Tagesnetz zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr. Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV auf und bietet gute Voraussetzungen für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen.</p>	<p>Die grundsätzliche Begrüßung des Vorhabens sowie die weiteren Hinweise zur ÖPNV-Infrastruktur und Anbindung werden zur Kenntnis genommen und sind bereits zum Entwurf zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen worden.</p>
9	<p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 01.06.2017</p> <p>Die Belange der Stadtwerke Bielefeld und der vertretenen Betreiber werden von den beab-</p>	

<p>sichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Elt-Versorgung getroffen werden müssen.</p> <p>Hierzu regen wir an, den in dem beigegeführten Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen und Gelbfärbung gekennzeichneten Standort gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - in der Größe von 3,00 x 5,50 m nachrichtlich festzusetzen.</p> <p>Darüber hinaus regen wir an, auf die Leitungstrasse zum Stationsgebäude, die wir in der Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt haben, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB mit einer Breite von 3,00 m zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH ebenfalls nachrichtlich festzusetzen.</p> <p>Bezüglich der vorhandenen Netztrafostation fand am 15.05.2017 eine Bestandsaufnahme statt. In diesem Zusammenhang möchten wir Ihnen zu Ihrer Kenntnis noch Folgendes mitteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die vorhandene Trafostation (Bautyp: Garage) ist bautechnisch in einem ordentlichen Zustand • Die elektrische Einrichtungen (10-kV-Schaltanlage/Trafo/1-kV-Verteilung) sollten vor Beginn der Bauphase ausgetauscht werden. Kostenträger: SWB • Der Standort und die Anschlusskabel sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. <p>Die Station sollte daher unbedingt weiterhin am Standort erhalten bleiben. Um Streitigkeiten hinsichtlich potenzieller Bauschäden auszuschließen, sollte vor Beginn der örtlichen Arbeiten eine nochmalige Beweisaufnahme über die Bausubstanz durchgeführt werden.</p> <p>Da die geplante Baugrenze nur in einem Abstand von ca. 1,00 m vom Stationsgebäude festgesetzt wurde, sind Vorsorgemaßnahmen bauseits zu treffen, damit die Bausubstanz geschützt werden kann.</p> <p>Hierzu gehören ggfs.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spundwände oder Verbau bei den Gründungsarbeiten • Schutzmaßnahmen gegen Beschädigung 	<p>Im Bebauungsplan-Entwurf ist der Standort der vorhandenen Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt und somit gesichert worden. Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Für die Sicherung der Leitungstrasse ist eine entsprechende Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Entwurf aufgenommen worden. Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Die Hinweise zur Netztrafostation und deren Beachtung während der Bauphase sind zur Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung an den Vorhabenträger weitergeleitet worden und werden im Übrigen insgesamt zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

der Außenwände

Weiterhin muss bauseits sichergestellt werden, dass zum Zwecke der kurzfristigen Entstörung der Zugang zur Station während der gesamten Bautätigkeit jederzeit und ungehindert gewährleistet wird.

Bezüglich der umweltrelevanten Immissionen weisen wir vorsorglich daraufhin, dass von dieser elektrischen Betriebsstätte Schall- und elektromagnetische Immissionen ausgehen, die im Nahbereich der Wohnbebauung als Beeinträchtigung empfunden werden könnten. Wir weisen jedoch besonders darauf hin, dass die Grenzwerte nach den gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung:

In der Ratssitzung am 27.1.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert.

Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:

- Senkung des CO₂-Ausstoßes für Bielefeld
- Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020
- Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung

Mit dem zertifizierten, günstigen „Primärenergiefaktor“ der Fernwärme in Bielefeld können die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung problemlos erfüllt werden. Zur Erzeugung von 1 kWh Nutzwärme im Haus wird rechnerisch lediglich 0,105 kWh Primärenergie bei Nutzung der Bielefelder Fernwärme aufgewendet. Da die Fernwärme zu über 96% in umweltfreundlicher und hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, ist sie im EEWärmeG als Versorgung den Regenerativen gleichgestellt und ist als gültige Ersatzmaßnahme anerkannt.

Zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele ist daher insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden

Die Begründung ist zum Entwurf bezüglich der Prüfung zur Nutzung einer Fernwärmeversorgung mittels Fernwärmeausbaumaßnahmen ergänzt worden. Darüber hinaus ist der Hinweis an den Vorhabenträger weitergeleitet worden. **Der Anregung wird insoweit gefolgt.**

	<p>Fernwärme notwendig, d. h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet • Fernwärmeausbaumaßnahmen • Nahwärmekonzepte wie <ul style="list-style-type: none"> • Nahwärmeinseln • Objekt BHKW d. h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter, größerer Gebäude • Mikro BHKW d. h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser <p>Mit Bezug auf den v. g. Sachverhalt regen wir an, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen.</p> <p>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p> <ul style="list-style-type: none"> • wird die Fernwärmeversorgungsmöglichkeit mittels Fernwärmeausbaumaßnahmen zur Zeit geprüft.“ <p>Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.</p>	
10	<p>Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 31.05.2017</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH.</p> <p>Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH im Planbereich vorhanden sind. Eine Lageinformation zu den Anlagen enthält die Stellungnahme nicht.</p> <p>Der Hinweis, dass der Versorgungsträger an einer Erweiterung seines glasfaserbasierten Kabelnetzes in Neubaugebiete hinein interessiert ist, bezieht sich auf die Umsetzung. Er wird daher zur Behandlung im Rahmen der Umsetzung zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
11	<p>Stadt Bielefeld, Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 30.06.2017</p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die 1. Ände-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine</p>

	<p>zung des Bebauungsplanes.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist auch auf die Auswirkungen der Planung auf das südlich, in ca. 160 m Entfernung liegende FFH - Gebiet DE-4017-301 „Östlicher Teutoburger Wald“ einzugehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes können aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden. Dies begründet sich darin, dass sich zwischen dem FFH-Gebiet und der südlichen Grenze des Plangebiets die stark befahrene Wertherstraße, eine 1-2-reihige Wohnbebauung entlang der Wertherstraße mit gut eingegrüntem Hausgärten und teilweise dem FFH-Gebiet vorgelagertem Wald befindet.</p> <p>Die Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind nachvollziehbar und in Ordnung. Sofern die entlang der Wertherstraße befindlichen Linden von der Planung betroffen sind, sind diese im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin (bspw. Spalten und Höhlen) zu prüfen und ggf. diesbezüglich ein artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen. Die Anordnung der Gebäude sollte so erfolgen, dass auch im Rahmen der Bauausführung ein ausreichender Abstand zu den Bäumen gewahrt bleibt, so dass eine Beeinträchtigung der diesen Bereich prägenden, gliedernden und belebenden Elemente mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann (siehe auch Punkt 2 der Stellungnahme des Umweltamts).</p>	<p>Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung bestehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Begründung ist zum Entwurf bezüglich der dargelegten fachlichen Einschätzung angepasst worden, dass keine negativen Auswirkungen auf das nahe gelegene FFH-Gebiet zu erwarten sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen fachlich als ausreichend angesehen werden.</p> <p>Die angesprochenen Linden stehen außerhalb des Plangebiets. Die künftige Bebauung wird einen Abstand von ca. 6 m zu den Baumstandorten halten. Da die Kronentraufen in das Plangebiet hineinragen, sind diese zur Erhaltung festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen berühren die Kronentraufen nicht. Weiterer Handlungsbedarf wird in der Bauleitplanung dazu nicht gesehen.</p> <p>Die erforderliche Berücksichtigung in der Umsetzung bleibt davon unbenommen.</p>
12	<p>Stadt Bielefeld, Umweltamt - Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 30.06.2017</p> <p>Grundwasserschutz/WSG, Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz:</p> <p>Aus Sicht der o. g. Belange bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>Gewässerökologie: Gewässer sind nicht betroffen.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Das Plangebiet kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Es entwässert im Trennsystem über die Einleitungsstelle 3/104 in ein NG des Schloßhofbaches.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gewässerökologie nicht betroffen ist.</p> <p>Der Hinweis ist zum Entwurf zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen worden.</p>

	Hochwasserschutz Nicht betroffen	Es wird zur Kenntnis genommen , dass der Hochwasserschutz nicht betroffen ist.
13	<p>Stadt Bielefeld, Bauamt - Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 26.04.2017</p> <p>Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.</p> <p>Ich bitte folgenden Hinweis im B-Plan aufzunehmen: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p>	Der angeregte Hinweis ist zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen worden. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 20.04.2017 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 02.06.2017) sind auch von den städtischen Ämtern und Betrieben zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Äußerungen der städtischen Ämter und Betriebe (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
14	<p>Stadt Bielefeld, Umweltamt, Abteilung Umweltplanung, Schreiben vom 30.06.2017</p> <p>1. Untere Naturschutzbehörde (s. o.)</p> <p>2. Grünplanung</p> <p>Den Anforderungen des § 9 Abs. 2 BauO NRW im Hinblick auf Spielflächen wird nicht entsprochen. Auch stehen andere beispielbare Freiflächen wegen der hohen Ausnutzung des Grundstücks nicht zur Verfügung.</p>	Die Anforderungen des § 9(2) BauO NRW im Hinblick auf Spielflächen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entsteht zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielflächen. Wie dieser außerhalb des Bebauungsplangebietes gedeckt werden, ist im weiteren Verfahren zu untersuchen und festzulegen.

Die Linden auf der Böschung zur Wertherstraße sind im Bebauungsplan II/1/33.00 als anzupflanzende Bäume innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. In diesem Zusammenhang sollte der Kronentraufbereich der Bäume, der in den Änderungsbereich hereinragt zzgl. 1,50 m (vgl. DIN 18920) gem. § 9 (1) 25b BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Kronenentwicklung (Kronendurchmesser ca. 15m), sollte der Abstand zwischen Baugrenze bzw. hervorkragenden Balkonen und Baumstamm mindestens 8 m betragen. Damit wird auch die Notwendigkeit regelmäßiger Rückschnittmaßnahmen minimiert.

Es ist zu prüfen, inwieweit Bäume im Bereich der vorhandenen, nicht zu überbauenden Stellplätze im nördlichen Bereich des Grundstücks erhalten werden können. Alternativ oder ergänzend ist eine neue Begrünung des Stellplatzes mit Bäumen o. ä. vorzusehen.

3. Untere Wasserbehörde (s. o.)

4. Lärmschutz

Die Immissionspegel erreichen lt. Umgebungslärmkarten im Einwirkungsbereich der Wertherstraße $> 65 - \leq 70$ dB(A) LDEN und $> 55 - \leq 60$ dB(A) LNight (s. Anlage 1). Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 sowie die Schwelle der

Durch die konkret bekannte Nutzung des Studierendenwohnheims, die durch eine Baulast gesichert wird, wird vorerst kein Spielflächenbedarf ausgelöst. Bei einer möglichen zukünftigen Nutzung des Studierendenwohnheims im Rahmen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets fällt jedoch der Spielflächenbedarf an und ist durch entsprechende Maßnahmen zu decken. Diese sind mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen.

Die Bereiche der Kronentraufen der Linden entlang der Wertherstraße wurden eingemessen und sind zum Entwurf zur Erhaltung festgesetzt worden. Da die Festsetzung in diesem Fall die Erhaltung von bestehenden Bäumen außerhalb des Plangebiets betrifft, kann sie sich nur auf den eingemessenen Bestand beziehen. Daher wird der zu erhaltende Kronentraufbereich nicht um 1,50 m erweitert. Der durchschnittliche Abstand der Baugrenze zu den Baumstämmen beträgt etwa 6 m. Zu den Kronentraufbereichen wird bis auf Ausnahmen in zwei Fällen ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten. Ebenfalls berücksichtigen die vorgesehenen Eingänge die Lücken zwischen den Bäumen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der beengten Grundstückssituation werden die Belange der Entwicklung der Bäume damit als ausreichend beachtet angesehen. Die Bebauung für das studentische Wohnen wird unterstützt und als sinnvoll und angemessen erachtet. **Den Anregungen wird aus den genannten Gründen teilweise gefolgt.**

Die Möglichkeiten der Erhaltung einzelner Bäume werden im Zuge der Umsetzung geprüft. Darüber hinaus ist zum Entwurf eine Festsetzung zur Stellplatzbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die besagt, dass je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Bei abgestimmtem Gestaltungskonzept können abweichend auch andere Maßnahmen getroffen werden. **Weiterer Handlungsbedarf in der Bauleitplanung wird nicht gesehen.**

Die Hinweise zum Lärmschutz sind zum Entwurf, soweit noch nicht erfolgt, **in die Begründung aufgenommen worden.**

potentiellen Gesundheitsgefährdung $\geq 65/55$ dB(A) tags/nachts werden in der Tendenz deutlich überschritten und die Auslöseschwelle 70/60 dB(A) LDEN / LNight gemäß Lärmaktionsplan Bielefeld, Stufe 2 (2015) erreicht. Die Lärmbelastung ist insgesamt hoch bis sehr hoch, konfliktreich und im Straßennahbereich für Wohnen nicht zumutbar.

Wir bitten im Weiteren zu prüfen, ob auch eine weniger lärmsensible Nutzung (z. B. für Verwaltung) innerhalb des Plangebietes umsetzbar ist.

Die Möglichkeit einer Abstandshaltung zur Straße und Umsetzung einer Lärmschutzanlage (z. B. Wand) sehen wir aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der im Gesamtplangebiet hohen Lärmbelastung als wenig gegeben. Es wäre zu prüfen, inwiefern das Planungsziel unter Beachtung von baulich und wirtschaftlich sehr aufwendigem passivem Lärmschutz (z. B. vorgehangene Glasfassaden für Wohn- und Schlafräume, Ausschluss von Terrassen und Balkonen) weiter aufrecht erhalten werden kann. Sofern eine Wohnnutzung weiterverfolgt werden soll, ist ein Schallgutachten erforderlich, was darlegt, wie ausreichender Lärmschutz sichergestellt werden kann.

Wir bitten die vorgenannten Ausführungen innerhalb der Planbegründung zu dokumentieren.

Eine alternative Nutzung ist nicht vorgesehen. An der Planung für ein Studierendenwohnheim wird festgehalten.

Zum Entwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung sowie ihre Fortschreibung erstellt, welche die Geräusch-Immissionen ermittelt, die vom Kfz-Verkehr der Wertherstraße auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Darin kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet erhöhten Schallimmissionen ausgesetzt ist, sich die Immissionsituation jedoch aufgrund der verkehrsregelnden Maßnahmen durch ein Durchfahrtsverbot für LKW über 20 t auf der Wertherstraße verbessert hat. Die Schallimmissionssituation entspricht typischen Verkehrslärmsituationen im städtischen Kontext. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Planungsrechtlich ist daher im Bebauungsplan passiver Schallschutz nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 festgesetzt worden. Die entsprechenden Maßnahmen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der weiteren Stellungnahme des Umweltamts zum Verkehrslärm im Rahmen der formalen Beteiligung werden als Änderung nach der Offenlage zusätzlich Vorgaben zum Ausschluss bzw. für den Schutz von straßenzugewandten Freisitzen in die Festsetzungen aufgenommen. Dadurch sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, auch ist lediglich der Projektträger betroffen, dieser hat der zusätzlichen Festsetzung mit Schreiben vom 21.09.2018 zugestimmt. Die Planänderung nach der Offenlage erfolgt somit im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB, eine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung ist nicht erforderlich. **Den Anregungen wird insoweit gefolgt. Weiterer Handlungsbedarf wird in der verbindlichen Bauleitplanung nicht gesehen.**

Die Hinweise sind zum Entwurf soweit erforderlich in die Begründung aufgenommen worden.

5. Energieeffizienz

Die beabsichtigte Bebauung einer bereits versiegelten Fläche wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit begrenzten Flächenressourcen begrüßt. Im Zuge der Nachverdichtung sind Verschattungswirkungen mit Einschränkungen der Belichtung und Besonnung des Gebäudebestandes zu berücksichtigen. Zum Ausschluss ertragsmindernder Solarverluste ist ein 2,5-facher Bebauungsabstand (schattenwerfende Kante zur Solarfassade) einzuhalten. Im vorliegenden Einzelfall halten wir unter Berücksichtigung der Innenentwicklung und begrenzter Grundstücksgröße die Einhaltung eines 1,8fachen Gebäudeabstandes mit dem Ziel maximaler Solarverluste von 20 % für ausreichend. Die nördliche Baugrenze ist daher bei Aufrechterhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m in einem Abstand von mindestens 22,5 m zur angrenzenden Bestandsbebauung vorzusehen.

Darüber hinaus bietet die vorgesehene Dachform (Flachdach) optimale Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung, da hierdurch eine individuelle Ausrichtung der Solarmodule ermöglicht wird. Weiterhin ergeben sich durch die geplante Dachbegrünung mit Synergie zum Stadtklima energetische Vorteile in Form von verbesserten Wärmedämmeigenschaften im Winter sowie Kühleffekten im Sommer. Auch trägt die Kombination aus begrünten Dächern und PV-Anlagen zur Erhöhung des Wirkungsgrades einer Solaranlage bei.

Nicht zuletzt könnte in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung als Studentenwohnheim das sogenannte „Mieterstrommodell“ von Interesse sein. Der auf dem Dach des Gebäudes erzeugte PV-Strom wird direkt vor Ort durch die Bewohner (bzw. Mieter) verbraucht. Da eine Nutzung des öffentlichen Stromnetzes aufgrund der Eigennutzung entfällt, ergeben sich für den Gebäudeeigentümer bzw. Anlagenbetreiber - trotz der aktuell noch vollständig zu entrichtenden EEG-Umlage - finanzielle Vorteile (z. B. in Form von entfallenden Netzentgelten/Umlagen/Konzessionsabgaben). Eine genaue Betrachtung der Rahmenbedingungen und Wirtschaftlichkeit sollte im weiteren Verfahren auch unter Beteiligung des Energieversorgers sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden verringerten EEG-Umlage (EEG Novelle 2017) erfolgen. Wir bitten, uns hierzu zu

In Bezug auf die Belichtung ist festzustellen, dass die geplante Bebauung mindestens einen Abstand von 24 m zum bestehenden Wohnhaus Nr. 156-158 nordwestlich des Plangebiets sowie mindestens 29 m zum Wohnhaus 152-154 direkt nördlich des Plangebiets einhält. Der geforderte Abstand von 22,5 m wird eingehalten bzw. zum Teil deutlich überschritten. Bei der festgesetzten maximalen Gesamthöhe von 151,0 m über NHN ergibt sich somit ein mehr als 1,9facher Bebauungsabstand zum nordwestlich angrenzenden Wohnhaus 156-158 bzw. ein mehr als 2,3facher Bebauungsabstand zum Wohnhaus 152-154. Der angesprochene, mindestens 1,8fache Bebauungsabstand wird somit deutlich überschritten. **Die Anregung wird somit berücksichtigt.**

Die Installation von Solaranlagen, die ebenfalls zum Klimaschutz beitragen, ist durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz als eine der Möglichkeiten zu der geforderten Nutzung erneuerbarer Energien festgeschrieben. Eine darüber hinausgehende Vorgabe zur Nutzung von Sonnenenergie im Bebauungsplan wird nicht getroffen, sie ggf. mit erhöhten Kosten in der Umsetzung und für die künftigen Nutzer verbunden sein kann.

Eine Dachbegrünung ist wie beschrieben bereits in der Planung berücksichtigt.

Es besteht das Interesse des Studierendenwerks, weitere dem Klimaschutz dienliche Maßnahmen umzusetzen. In Bezug auf die energetischen Belange ist ein Energieberater beauftragt. Ob die Installation von Solaranlagen und ggf. ein „Mieterstrommodell“ zum Tragen kommen können, ist anhand der weiterzuentwickelnden Projektplanung außerhalb der Bauleitplanung zu prüfen.

Insgesamt ist die Stellungnahme zur Beachtung im Zuge der Umsetzung an den Vorhabenträger weitergeleitet worden und wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.

beteiligen und die Solarfestsetzung entsprechend abzustimmen.

Darüber hinaus bitten wir um Prüfung der Anschlussmöglichkeiten an das nördlich bestehende Fernwärmeversorgungsgebiet, da der Geltungsbereich an das mögliche Fernwärmeausbaugesamt der Stadtwerke Bielefeld grenzt und in Anbetracht der Anschlussdichte hier wirtschaftlich sein könnte. Die Prüfergebnisse sind uns zum nächsten Beteiligungsschritt mitzuteilen.

6. Stadtklima

Die stadtklimatischen Ausführungen innerhalb der Planbegründung erfolgen sachgerecht. Vor dem Hintergrund eines Stadtrand-Klimatopes und der damit einhergehenden Tendenz zur sommerlichen Überwärmung sind die geplanten Maßnahmen zur Dachbegrünung und Teilversiegelung von Stellplätzen erforderlich.

In diesem Zusammenhang bitten wir um Formulierung der textlichen Festsetzungen gemäß folgendem Wortlaut:

„Die Dächer der geplanten Neubauten sind komplett und mindestens extensiv naturnah zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.“

„Die Oberflächengestaltung der Stellplatzflächen ist in Form wasserdurchlässiger Befestigungen (Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) vorzunehmen.“

Darüber hinaus sind die verbleibenden nicht überdachten Stellplätze mit Bäumen oder auf sonstige Weise (begrünte Carports, Pergolen o. ä.) zu begrünen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausführungen zum Stadtklima als sachgerecht angesehen werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist in den Entwurf aufgenommen worden. Der Anregung wird somit gefolgt.

Der Projektträger beabsichtigt eine offenporige Gestaltung der Stellplatzflächen. Da es sich jedoch bei dem Studentenwohnheim um ein gefördertes Projekt handelt, muss von dort im Einzelnen geprüft werden, in wie weit dies aufgegriffen werden kann, da bereits eine Festsetzung zur Dach- und Stellplatzbegrünung im Bebauungsplan aufgenommen wurde. Darüber hinaus soll ein angemessener Spielraum für die Außenraumgestaltung offen gehalten werden. Von einer zusätzlichen Festsetzung zur Oberflächengestaltung wird daher abgesehen.
Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

Eine Festsetzung zur Stellplatzbegrünung ist in den Entwurf aufgenommen worden. Der Anregung wird somit gefolgt.

	<p>7. Luftreinhaltung</p> <p>Die Luftschadstoffbelastung wird maßgeblich durch die südlich des Geltungsbereichs verlaufende Wertherstraße bestimmt. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (offene Bebauung, hoher Baulückenanteil, Straßenquerschnitt) ist derzeit trotz erhöhter Verkehrsbelastung von keiner problematischen Luftschadstoffbelastung auszugehen. Durch die beiden geplanten Baukörper entlang der maßgeblichen Emissionsquelle werden sich die Luftaustauschbedingungen geringfügig verschlechtern. Allerdings wird aufgrund der weiterhin bestehenden Durchlüftung und Möglichkeit des Abtransportes Kfz-bedingter Luftschadstoffe nicht davon ausgegangen, dass sich die lufthygienische Situation durch die Neuplanung wesentlich verschlechtert. Es bestehen daher keine Bedenken gegenüber der Änderungsplanung. Wir bitten vorgenannte Ausführungen in der Begründung zu ergänzen.</p> <p>8. Anlagenbezogener Immissionsschutz</p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von keiner problematischen Luftschadstoffbelastung auszugehen ist. Die Begründung ist zum Entwurf wie angeregt zur Thematik der Luftreinhaltung ergänzt worden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.</p>
15	<p>Stadt Bielefeld, Umweltbetrieb, Schreiben vom 31.05.2017</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.</p> <p>1. Schmutzwasser Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche - Gellershagen“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Neuverlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in dem öffentlichen Erschließungsstich erforderlich.</p> <p>2. Niederschlagswasser Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche</p>	<p>Die Hinweise zur Schmutzwasser- und Niederschlagsentwässerung sind zum Entwurf zur umfassenden Information in die Begründung eingearbeitet worden. Die weiteren Inhalte werden zur Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung zur Kenntnis genommen.</p>

<p>noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.</p> <p>Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:</p> <p>Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.</p> <p>Die Bebauung im betroffenen Bereich der Wertherstraße und entlang der nördlichen Erschließungsstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/110. Für die Einleitung in den Schmiedebach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.09.2026. Das Plangebiet ist hierin bereits vollständig berücksichtigt.</p> <p>Die private Parkplatzfläche wird durch einen öffentlichen Regenwasserkanal durchkreuzt. Durch die Planung würde dieser RWK teilweise überbaut und könnte zukünftig nicht mehr ordnungsgemäß betrieben werden. Daher soll dieser in die angrenzenden Straßenflächen verlegt werden.</p> <p>Die geplante Bebauung kann dann an die Trennkanalisation im öffentlichen Erschließungsstich angeschlossen werden.</p> <p>Von einer Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann u. E. abgesehen werden, da aufgrund der Flächen-nutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.</p> <p>2.1 Überflutungsvorsorge Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:</p>	<p>Die Informationen zur Überflutungsvorsorge sind zum Entwurf zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen worden.</p>
--	---

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Wohnwegen, Zugwegen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

3. Rechtliche Voraussetzungen

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

4. Kosten

Für die innere Erschließung des Baugebietes sind keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Für die erforderliche Umverlegung der betriebsbereiten öffentlichen Kanalisation betragen die Kosten nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 100.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:
Regenwasserkanalisation ca. 100.000.- €

Diese Kosten sind teilweise vom privaten Projektentwickler (Studierendenwerk Bielefeld) zu übernehmen. Hierzu sind vertragliche Regelungen zu treffen.

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2016 und im Finanzplan 2017 sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

5. Folgekosten

Für die Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen keine zusätzlichen Folgekosten.

Der Hinweis ist zum Entwurf zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen worden.

Der Hinweis zu den Kosten der Umverlegung des Regenwasserkanals ist zum Entwurf zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen worden. Regelungen zur Kostenübernahme sind in einem Erschließungsvertrag mit dem Projektträger getroffen worden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine zusätzlichen Folgekosten durch die Planung erwartet werden.

	<p>6. Anregungen und Forderungen Bei unseren Belangen machen wir folgende Anregungen und Forderungen geltend und bitten, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.</p> <p>Die unter Ziffer 1, 2 und 3 getroffenen Aussagen sind inhaltlich in die Satzungsbegründung aufzunehmen. Die unter Ziffer 6 aufgeführten Anregungen und Forderungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. in den Erschließungsvertrag aufzunehmen.</p> <p>Wir bitten, die Führung bestehender und geplanter öffentlicher Entwässerungseinrichtungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffer 13 in den Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Aufgrund der beschriebenen Problematik - Kostenbeteiligung bei der Umverlegung betriebsbereiter Kanäle - empfehlen wir eine frühzeitige Abstimmung zwischen Projektentwickler (Studierendenwerk Bielefeld) und Stadtentwässerung -700.4 -.</p>	<p>Bislang verläuft ein Regenwasserkanal quer durch das Plangebiet. Für diesen ist eine Umverlegung in die umliegenden Straßenräume außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Weitere vorhandene Kanäle liegen nach den vorgelegten Leitungsplänen ebenfalls außerhalb des Plangebiets in den umgebenden Fahrbahnen und Gehwegen, sodass im Plangebiet keine Regelungen in Bezug auf ggf. tiefwurzelnde Bepflanzungen erforderlich sind.</p> <p>Die Aussagen unter Ziffer 1, 2 und 3 wurden zum Entwurf zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen. Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Die mitgeteilten Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle werden als sonstige Darstellungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung gemäß § 9(1) Nr.13 wird nicht für erforderlich gehalten. Der Anregung wird somit teilweise gefolgt.</p> <p>Die angeregten Abstimmungen wurden durchgeführt, entsprechende Regelungen sind in einem Erschließungsvertrag mit dem Projektträger getroffen worden. Der Anregung wird somit gefolgt.</p>
16	<p>Amt für Verkehr, Schreiben vom 15.05.2017</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Stichstraße (Planstraße 1773) noch nicht um eine gewidmete Straßenfläche nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen handelt. Es ist vorgesehen, dass die Stichstraße noch in diesem Jahr gewidmet wird.</p> <p>Der Neubau des Studierendenwohnheims löst die Nachweispflicht für Fahrrad-Stellplätze aus (§ 51, BauO NRW). Die Fahrrad-Abstellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die nachzuweisende Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze richtet sich nach den entsprechenden technischen Regelwerken (hier: Hinweise zum Fahrradparken, FGSV, 2012). Daraus resultiert für das Studierendenwohnheim mit Platz für ca. 62 Studierende gem. Tabelle A 1, Ziffer „1 Wohnnutzung“ die Nachweispflicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Projektträger beabsichtigt die Unterbringung der erforderlichen Fahrradstellplätze unter dem Gebäude und/oder im Nahbereich des Gebäudes. Die Begründung ist zum Entwurf hinsichtlich der notwendigen Fahrradstellplätze ergänzt worden. Die Begründung wird nun anhand der fortentwickelten Projektplanung weiter zu dem Thema ergänzt. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht gesehen.</p>

	<p>für ca. 62 Fahrradabstellplätze.</p> <p>Die Fahrradabstellplätze sollten aus Witterungsschutzgründen in der Kfz-Stellplatzebene im Erdgeschoss des aufgeständerten Gebäudekörpers errichtet werden.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung und Darstellung in den Unterlagen im Rahmen der weiteren Planungen.</p>	
17	<p>Amt für Geoinformation und Kataster, Schreiben vom 09.05.2017</p> <p>Sicherung von Vermessungspunkten: Die städtebauliche Planung macht keine weitere Verdichtung des AP-Feldes erforderlich. Kosten/Folgekosten entstehen nicht.</p> <p>Geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen: Eine Aussage zur geometrischen Eindeutigkeit der maßlichen Festlegungen kann erst in einem späteren Verfahrensschritt erfolgen, wenn die städtebauliche Planung als Nutzungsplan vorliegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
18	<p>Abt. Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht, Schreiben vom 31.05.2017</p> <p>Zur Deckung der Nachfragetendenzen nach bezahlbarem studentischen Wohnraum in der gewachsenen Struktur des Stadtbezirkes Schildesche halte ich es für erforderlich, hier städtebauliche bzw. bauplanungsrechtliche Bebauungsmöglichkeiten bzw. Änderungen zu schaffen, die die vg. Wohnformen auch mit Unterstützung der Wohnungsbauförderung (Landesförderung NRW) ermöglichen.</p> <p>Das Studierendenwerk Bielefeld, Frau hat bei uns das geplante Projekt vorgestellt und eine Förderanfrage für das geplante Studierendenwohnheim in der Werther Str. gestellt. Das Studierendenwohnheim soll nach den Studierendenwohnheimbestimmungen SWB des Landes NRW von der Wohnungsbauförderung der Stadt Bielefeld gefördert werden. In Bezug auf die „Neuentwicklung“ des o. g. Bebauungsgebiets möchte die Wohnungsbauförderung der Stadt Bielefeld hiermit ein positives Votum abgeben und das geplante Wohnprojekt des Studierendenwerks Bielefeld unterstützen und fördertechnisch</p>	<p>Die der Planung grundsätzlich zustimmende Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung und wird daher insgesamt zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>begleiten.</p> <p>Wohnheime für Studierende werden vom Land NRW öffentlich gefördert, wenn insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse haben. 2) Ein Drittel der Grundstücksfläche nutzbare Grünfläche ist. 3) Die Bauflächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen oder Sonderbauflächen für Universitäten/Hochschulen dargestellt sind. 4) Die Standortqualitäten (Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, etc.) gegeben sind. 5) Die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. 6) Die Gebäude und Außenanlagen barrierefrei errichtet werden. 7) Die Gebäude max. 60 Wohnheimplätze an einem Hauseingang aufweisen. 	
19	<p>Bauamt, Schreiben vom 05.05.2017</p> <p>Zum o. g. Bebauungsplanverfahren werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weitergehenden bauordnungsrechtlichen Anregungen bzw. Bedenken geäußert.</p> <p>Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Der Bitte um weitere Beteiligung im Planverfahren wird nachgekommen. Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen.</p>

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Plankonzeption (Vorentwurf) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 wurde zum Entwurf überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

- **Gestaltungsplan**
 - Erstmalige Erstellung des Gestaltungsplans
- **Nutzungsplan**
 - Festsetzung der GRZ mit 0,4 und GFZ mit 1,2 anhand der Obergrenzen des § 17 BauNVO.
 - Festsetzung einer Versorgungsfläche im Bereich der vorhandenen Trafostation.
 - Festsetzung abweichender Tiefe der Abstandfläche in Richtung Nordwesten.
 - Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereichen.
 - Erhaltungsfestsetzung Kronentraufen entlang der Wertherstraße.
- **Textliche Festsetzungen**
 - Erstmalige Erstellung der textlichen Festsetzungen, dabei u. a.:
 - Klärung, dass das „Stellplatzgeschoss“ als Vollgeschoss zu werten ist und Aufnahme der Festsetzung, dass es nicht bei der Berechnung der GFZ anzurechnen ist.
 - Festsetzung abweichender Tiefe der Abstandfläche in Richtung Nordwesten.
 - Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereichen.
 - Erhaltungsfestsetzung Kronentraufen entlang der Wertherstraße.
 - Festsetzung Dachbegrünung.
 - Festsetzung Stellplatzbegrünung.
- **Begründung**
 - Erstmalige Ausarbeitung anhand der konkreten Festsetzungen.