

Anlage

C	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <p>- Begründung</p> <p>Planungsstand: Satzungsberatung, Oktober 2018</p>
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

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

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Verfahrensstand: Satzungsberatung, Oktober 2018

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

Inhaltsverzeichnis:

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

II. Begründung

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten
3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
4. Planungsgrundsätze, Planinhalte und abwägungsrelevante Aspekte
 - 4.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 4.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 4.4.1 Belange des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der Infrastruktur
 - 4.4.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung
 - 4.4.3 Belange der Verkehrs
 - 4.4.4 Belange des Immissionsschutzes
 - 4.4.5 Belange des Klimas
 - 4.4.6 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 4.4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbilds
 - 4.4.8 Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes, Eingriffsregelung
 - 4.4.9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 4.4.10 Belange der Wirtschaft
 - 4.4.11 Umweltprüfung
5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

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

In der Stadt Bielefeld besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum für Studierende. Das Studierendenwerk Bielefeld beabsichtigt daher im Bielefelder Westen, in unmittelbarer Nähe zur Universität, ein neues Studierendenwohnheim an der Wertherstraße zu errichten. Das Plangebiet wird schon seit langer Zeit durch das Studierendenwerk als Stellplatzfläche genutzt. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Universität, die in wenigen Minuten fußläufig erreichbar ist, eignen sich die Flächen besonders zur Errichtung einer studentischen Wohnanlage. Die konkrete Projektplanung sieht die Errichtung von zwei Gebäudekörpern mit Ausrichtung zur Wertherstraße vor. Diese sollen sich insgesamt ins bauliche Umfeld einfügen und gleichzeitig den Straßenraum entlang der stark frequentierten Straße durch die zusätzliche Bebauung städtebaulich deutlicher fassen. Die Überplanung und ergänzende Überbauung der bereits versiegelten Fläche ist im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung städtebaulich zu befürworten. Die Maßnahme im bestehenden Wohnsiedlungsbereich in unmittelbarer Nähe zur Universität wird für sinnvoll erachtet.

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

2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten

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

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

Im Plangebiet besteht eine Stellplatzanlage des Studierendenwerks. Teile dieser Stellplätze sind dem Verwaltungsgebäude des Studierendenwerks an der Morgenbreede 2 (Flurstück 209, Flur 39) und dem vorhandenen Studentenwohnheim Wertherstraße 148 in direkter nordöstlicher Nachbarschaft zugeordnet. Die übrigen Stellplätze sind frei zugänglich, sie werden von Studierenden sowie auch von Bewohnern und Besuchern der umgebenden Mehrfamilienhäuser genutzt. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Die Stellplatzreihen sind durch Pflanzbeete mit einzelnen Laubbäumen aufgelockert. Im Osten und Südosten befinden sich in Randlage zudem eine Trafostation mit dem Volumen einer Garage und eine Einzelgarage. Zur Wertherstraße besteht eine relativ dichte Randbegrünung durch eine Böschung mit alleeartig gepflanzten Laubgehölzen.

Das Plangebiet ist, wie die umliegenden Flächen der Mehrfamilienhäuser, über eine Stichstraße an die Wertherstraße angebunden.

Im Westen grenzt eine eingeschossige Parkpalette mit zusätzlichen Stellplätzen im Untergeschoss an, die über eine Zufahrtsrampe im Nordwesten der Wendeanlage der Stichstraße erschlossen ist. Nördlich dieser Stichstraße befinden sich drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss. Im nordöstlichen und östlichen Anschluss bestehen eine 7-8 geschossige Zeilenbebauung mit Flachdach (Studierendenwohnheim Wertherstraße Nr. 148) sowie ein 4-5 geschossiges, gegliedertes Mehrfamilienhaus, jeweils mit Satteldächern auf den einzelnen Gebäudeabschnitten. Diesen Gebäuden ist ebenfalls eine Parkpalette vorgelegt.

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

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

3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Der nördlich angrenzende Bereich ist als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* ausgewiesen und mit der Darstellung der Freiraumfunktion *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* überlagert.

Die südlich verlaufende Wertherstraße (L 785) ist darüber hinaus als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* verzeichnet. Die effektivere bauliche Ausnutzung innerhalb des bestehenden allgemeinen Wohngebiets ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Beibehaltung der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. II/1/33.00, der auf der vorliegenden Fläche bislang Stellplätze und anzupflanzende Bäume innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets festsetzt. Das Umfeld ist ebenfalls i. W. als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dieser Grundlage haben sich die bestehenden Parkpaletten/Stellplatzanlagen und Mehrfamilienhäuser sowie das vorhandene Studierendenwohnheim im Umfeld entwickelt. Die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft entspricht mit einzelnen, lediglich eher geringen Abweichungen z. B. in Bezug auf überbaubare Flächen den rechtskräftigen Festsetzungen.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und/oder Schutzobjekte bestehen im Plangebiet nicht. Gleiches gilt für gesetzlich geschützte Biotop gemäß BNatSchG bzw. Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten. Südlich der Wertherstraße in etwa 160 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301).

Das FFH-Gebiet 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). Etwa 250 m westlich des Plangebiets entlang der Wertherstraße liegt eine im Alleenkataster NRW geführte Laubbaumallee.

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

4. Planungsgrundsätze, Planinhalte und abwägungsrelevante Aspekte

4.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

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

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

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

a) Art der baulichen Nutzung

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

b) Maß der baulichen Nutzung

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

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Die geplante Bebauung wird somit auf dem schmalen, langgezogenen Grundstück ermöglicht. Aufgrund des Planungsziels der Erhaltung der vorhandenen Stellplatzanlage werden die zu erwartenden versiegelten Außenanlagen, insbesondere mit Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19(4) BauNVO von bis zu 50 % deutlich übersteigen. Daher wird eine Ausnahmeregelung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen aufgenommen, die eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von bis zu 0,95 zulässt. Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem Bestand i. W. nicht verändern. Durch die weiter unten aufgeführten Begrünungsmaßnahmen (bspw. Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung) wird die Versiegelung gemindert. Das Plangebiet wird somit weiterhin in den insgesamt stark durchgrünten Bereich eingebettet sein.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** soll die geplante dreigeschossige Wohnbebauung ermöglichen und wird daher analog zur GRZ mit 1,2 festgelegt. Somit wird ebenfalls die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze eingehalten. Die Flächen der Stellplatzebene, die bauordnungsrechtlich aufgrund ihrer lichten Höhe von über 2,30 m als Vollgeschoss zu betrachten ist, sind aufgrund der Festsetzung nach § 21a(4) BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen. Somit ist die angesetzte Geschossflächenzahl ausreichend. Die getroffenen Festsetzungen sind hier sinnvoll, um zum einen die in das stark durchgrünte Gesamtgebiet eingebundene Stellplatzanlage aufrechtzuhalten sowie gleichzeitig eine effektive bauliche Ausnutzung im Sinne der Innentwicklung zu ermöglichen. Aufgrund des Höhenversprungs zwischen Wertherstraße und der Stichstraße bzw. Stellplatzebene wird nur die 3-geschossige Bebauung optisch wirksam, die sich wiederum städtebaulich in das Umfeld entlang der Straße einfügt.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** soll in Bezug auf das bauliche Umfeld und das konkrete Projekt auf maximal vier Vollgeschosse festgesetzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stellplatzebene unterhalb der aufgeständerten Neubauten aufgrund der lichten Höhe von mehr als 2,30 m nach Landesbauordnung NRW ebenfalls als Vollgeschoss zu betrachten ist und somit bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt werden muss. Zur Wertherstraße entfaltet dieses „Parkgeschoss“ aufgrund des vorhandenen Höhenversprungs keine relevante optische Wirkung. Insgesamt bewirkt die Festsetzung eine verträgliche Einfügung in das bauliche Umfeld und bereitet ein harmonisches Siedlungs- und Straßenbild vor. Dies wird durch ergänzende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Dachform weiter unterstützt.

- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird i. W. als maximale **Gesamthöhe (GHmax)** festgesetzt, um in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse eine Anlehnung an die baulichen Höhen im südlichen und nördlichen Umfeld zu sichern. Die maximale Gesamthöhe soll bei angemessener Geschosshöhe sowie unter Berücksichtigung einer Attikaausbildung die Ausschöpfung der vier Vollgeschosse (Erdgeschoss als Stellplatzebene und drei Wohngeschosse) ermöglichen. Oberhalb der im Mittel rd. 138,70 m hohen Geländeoberkante der Stellplatzanlage sollen die Gebäude somit eine Höhe von maximal knapp 12,50 m aufweisen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der verringerten Abstandflächen in Richtung der westlich benachbarten Parkpalette wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche (siehe auch Punkt 4.2 c) festgesetzt. Die Vorgehensweise wird hier aus städtebaulichen Gründen als sinnvoll und vertretbar angesehen, um in der beengten Grundstückssituation zwischen Wertherstraße und deren Stichstraße eine straßenräumlich wirksame Bebauung zu ermöglichen.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und weitere planungsrechtliche Vorgaben

- Durch die künftigen Festsetzungen von **Baulinien und Baugrenzen** wird auf Grundlage des Plankonzepts ein langgezogenes Baufeld gebildet. Entlang der Wertherstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um eine einheitliche, straßenraumprägende Bauflucht zu erzielen. Die Baukörper sind an dieser Linie auszurichten, um den Straßenraum städtebaulich stärker zu fassen.

Im Westen rückt das Baufeld bis auf 3 m an die Grundstücksgrenzen der bestehenden Parkpalette heran. Um das Studierendenwohnheim planungsrechtlich zu ermöglichen, setzt die vorliegende Bebauungsplanänderung entlang der westlichen Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m eine **vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche** fest. Ein Abstand von mindestens 3,0 m zum westlichen Nachbargrundstück ist einzuhalten. Mit Blick auf die Entwicklung der Bebauung von Osten sowie die bestehende Nutzung im Westen durch die Parkpalette bleiben hier geordnete städtebauliche Verhältnisse gewahrt. Eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Westen durch etwa das Anknüpfen eines ähnlichen Baukörpers wie die des geplanten Studierendenwohnheims bleibt dadurch möglich. Die Vorgehensweise wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der möglichst effektiven Grundstücksnutzung und der möglichst deutlichen Straßenraumfassung als angemessen angesehen. Im Ergebnis wird keine unzumutbare Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung gesehen, so dass die angestrebte Innenentwicklung für studentisches Wohnen für angemessen gehalten wird.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die BauO NRW eine Unterschreitung der Abstandflächen in überwiegend bebauten Gebieten zulässt, u. a. wenn besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen. Diese Voraussetzungen sind hier nach Auffassung der Stadt für die angestrebte Nachverdichtung mit Blick auf die obigen Ausführungen gegeben. Auf die BauO NRW wird diesbezüglich ergänzend verwiesen.

- Grundsätzlich wird aus den o. g. Gründen eine gegliederte Bauweise mit Gebäuden unter 50 m Länge angestrebt. Daher wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Das konkret bekannte Vorhaben der Wohnanlage für Studierende kann in diesem Rahmen umgesetzt werden.
- **Stellplätze, Garagen und Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die übrigen Flächen, die i. W. die Randbereiche umfassen, sollen in diesem bereits im Bestand stark versiegelten Plangebiet freigehalten werden, um dort etwa Begrünungen unterbringen zu können.

d) Örtliche Bauvorschriften

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

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

- Die prägende Dachform im Umfeld ist das Satteldach. Vereinzelt sind auch Flach- und Walmdächer vorzufinden. Für die geplante städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Höhen im Umfeld wird das **Flachdach** als Dachform angestrebt und entsprechend festgesetzt.
- **Solaranlagen** (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sowie **Dachbegrünungen** auf den Dächern sind aus Gründen des Klimaschutzes und der umweltverträglichen Energieversorgung als wünschenswert zu bewerten und grundsätzlich zulässig. Um das bislang nahezu vollversiegelte Plangebiet aus siedlungsstruktureller Sicht und auch aus Sicht des Klima- und Umweltschutzes nachhaltig aufzuwerten, wird eine Dachbegrünung festgesetzt, durch die die geplanten Neubauten extensiv naturnah zu begrünen sind. Von dieser Begrünungspflicht sind erforderliche technische Einrichtung und Lichtkuppen ausgenommen.

e) Grünordnung

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

Im Sinne einer effektiven Grundstücksnutzung und mit Blick auf die zu erhaltenden Stellplätze sind nur bedingt grünordnerische Regelungen möglich. Dennoch wird versucht, eine stärkere Durchgrünung des Plangebiets und eine teilweise Aufbrechung der versiegelten Stellplatzflächen durch etwa Rasenfugensteine zu bewirken. Im Zuge der Umsetzung soll geprüft werden, ob bestehende Gehölze erhalten werden können. Darüber hinaus ist neben der o. g. Festsetzung zur Dachbegrünung eine Regelung zur Stellplatzbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, wodurch je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Die Baumpflanzungen können dabei zwischen den Stellplätzen oder etwa entlang der Stichstraße im Norden erfolgen. Von der Regelung ausgenommen sind die Stellplatzflächen, die durch die Gebäude überdeckt werden, da dort keine Baumpflanzung möglich ist. Diese Bereiche werden dennoch gegenüber der Bestandssituation durch die o. g. Dachbegrünung aufgewertet. Bei einem mit dem zuständigen Amt abgestimmten Gestaltungskonzept können abweichend auch andere Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung ergriffen werden.

4.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Der Geltungsbereich 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.

Nach WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des Bebauungsplangebiets in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

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.

Die private Parkplatzfläche wird durch einen öffentlichen Regenwasserkanal (RWK) gekreuzt. 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. Der bestehende Verlauf sowie die geplante Trasse des Regenwasserkanals, abknickend aus dem durchgängigen Verlauf der

Wertherstraße in die am Geltungsbereich anliegende Stichstraße, sind in der Plankarte mit Hinweisfunktion markiert. In einem Erschließungsvertrag ist dazu u. a. geregelt worden, dass mit der Bebauung im Plangebiet erst nach der Fertigstellung der Kanalbauarbeiten begonnen werden darf und dass der Kanal vor Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein muss. Daneben ist insbesondere die Übernahme der aufgrund des Vorhabens anfallenden Kosten für die Verlegung des Kanals durch den Projektträger vereinbart worden.

Die geplante Bebauung kann an die Trennkanalisation im öffentlichen Erschließungsstich angeschlossen werden. Von einer Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Wassers gerechnet werden muss.

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

b) 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:

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

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

c) Sonstige Ver- und Entsorgung

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

Der vorhandene Trafo im Osten des Plangebiets wird durch Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan gesichert. Ebenso wird für die Leitungstrasse, die östlich vom Trafo durch einen kleinen Teilbereich des Plangebiets verläuft, etwa zur Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld im Plan eingetragen.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung des Bestands und der für die Neubebauung ggf. angepassten, weiteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

d) Brandschutz

Die Brandschutzbelange werden in Plangebiet inmitten des Siedlungszusammenhangs grundsätzlich als gesichert angesehen. Feuerlöschwasser ist im erforderlichen Umfang bereitzustellen. Insgesamt sind die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen, insbesondere die DVGW-Arbeitsblätter.

e) Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird die Fernwärmeversorgungsmöglichkeit mittels Fernwärmeausbaumaßnahmen geprüft. Nach derzeitigem Stand wird für das konkrete Projekt eine Fernwärmeversorgung angestrebt.

4.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

4.4.1 Belange des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der Infrastruktur

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft ein bestehendes Baugebiet. Wesentliche Änderungen liegen in der Nachverdichtung durch die Ergänzung der Baukörper für das Studierendenwohnheim in Anlehnung an die umgebenden baulichen Strukturen. Die Nutzungsart bleibt durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets unverändert. Die konkrete Projektplanung sieht den Neubau eines Studierendenwohnheims aus zwei Baukörpern mit etwa 62 Wohnheimplätzen vor.

Nach der aktuellen Beschlusslage in Bielefeld ist im Rahmen der Bauleitplanung für Wohnbauprojekte als Beitrag zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an günstigem Wohnraum ein Anteil von mindestens 25 % der neuen Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten. Hierzu werden ergänzend zur vorliegenden „Angebotsplanung“ vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Projektträger getroffen. Für das hier konkret vorgesehene Studierendenwohnheim wird vom Projektträger insgesamt eine vollständige Förderung angestrebt.

Im neuen Wohnheim soll untergeordnet auch familiäres Wohnen ermöglicht werden. Daraus ergibt sich kein konkreter neuer Bedarf an Kindergarten- oder Schulplätzen. Auch darüber hinaus wird kein Bedarf an weiteren Angeboten der sozialen Infrastruktur gesehen.

Grundsätzlich werden durch die Planung einer ergänzenden Bebauung im allgemeinen Wohngebiet Spielflächenbedarfe insbesondere für Kleinkinder ausgelöst (BauO NRW). In diesem Fall ist jedoch konkret ein Studierendenwohnheim geplant, dessen Nutzung in Kombination mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel durch eine Baulast gesichert wird. Das Studierendenwohnheim ermöglicht nur in untergeordnetem Umfang familiäres Wohnen. Daher ist z. Z. nicht davon auszugehen, dass real

neue Spielflächenbedarfe entstehen werden. Im Falle einer späteren möglichen Nutzung des Studierendenwohnheims im Rahmen des allgemeinen Wohngebiets ist der Spielplatzbedarf jedoch zu decken. Die Maßnahmen dazu sind dann mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen. Im nahen Umfeld im Nordwesten besteht bereits ein Kinderspielplatz, der im Einzelfall die Möglichkeit eröffnet, wohnortnah einen Spielplatz aufzusuchen. Dieser Spielplatz bietet sich ebenfalls für mögliche Aufwertungen oder Erweiterungen im Zuge der Deckung des Spielflächenbedarfs an.

4.4.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

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

4.4.3 Belange der Verkehrs

a) Äußere Erschließung

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

b) Plankonzept und innere Erschließung

Mit der Planung wird die Überbauung einer vorhandenen Stellplatzanlage durch zwei Wohngebäude an der Wertherstraße vorbereitet. Die Stellplatzanlage soll dabei erhalten und im Zuge der Planung insgesamt neu geordnet werden. Die bestehende Anbindung an die Stichstraße im Norden kann weiterhin genutzt werden. Dort ist künftig nur noch eine zentrale Ein- und Ausfahrt zu der Stellplatzfläche geplant. Eine öffentliche innere Erschließung für Kfz ist daher nicht erforderlich. Bereits aufgrund des Höhenunterschieds wird davon ausgegangen, dass auch künftig keine Kfz-Anbindung an die durchgängige Wertherstraße erfolgt. In der Einmündung der Stichstraße der Wertherstraße wird im Kurvenbereich ebenfalls von keinen Zu- und Abfahrten für Kfz ausgegangen, hier erfolgt ein entsprechender Ausschluss. Die Festsetzung dient in dem Straßenabschnitt mit abnehmendem Höhenunterschied zwischen Gelände und öffentlicher Verkehrsfläche i. W. der Klarstellung.

Die neu geordnete Stellplatzanlage wird in etwa den gleichen Umfang aufweisen, wie der Bestand. Die dem Verwaltungsgebäude des Studierendenwerks an der Morgenbreite 2 und die dem Studierendenwohnheim Wertherstraße 148 zugeordneten Stellplätze können weiterhin am bisherigen Standort gesichert werden. Für das Vorhaben hat der Bauherr in Abhängigkeit von der konkreten Hochbauplanung und Nutzung im Baugenehmigungsverfahren ein schlüssiges Stellplatzkonzept nachzuweisen. Bei der Nutzung als Studierendenwohnheim kann aufgrund der Nähe zur Universität sowie der guten ÖPNV-Anbindung nach der projektbezogenen Genehmigungspraxis der Stadt Bielefeld vermutlich ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 4 Studierenden an-

gewandt werden. Bei Wohneinheiten, die den Studenten auch familiäres Wohnen erlauben, kann voraussichtlich von einem Stellplatzschlüssel von „1 zu 1“ ausgegangen werden. Es ist daher absehbar, dass der bauordnungsrechtliche Stellplatzbedarf im Plangebiet gedeckt werden kann. Aufgrund der bekannten Nutzung ist zu erwarten, dass über den bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarf hinaus noch weitere Stellplätze für eine freie Nutzung zur Verfügung stehen werden. Da die vorhandene Stellplatzfläche nach den Beobachtungen des Studierendenwerks in der Regel nicht gänzlich besetzt ist, wird keine Verschärfung der örtlichen Stellplatzsituation durch die geplante Nutzungsintensivierung erwartet. Die Bündelung der bisher vier Zu-/Abfahrten aus dem öffentlichen Raum in künftig nur noch einer Zu-/Abfahrt wird sich hingegen positiv auf die örtliche Verkehrssituation auswirken.

Bei einem Neubau eines Studierendenwohnheims wird darüber hinaus eine Nachweispflicht für Fahrradstellplätze ausgelöst. Diese liegt nach den entsprechenden Regelwerken bei je einem Fahrradstellplatz pro Studierenden. Im Rahmen der bekannten, konkreten Projektplanung ist die Unterbringung der erforderlichen Fahrradstellplätze unter dem Gebäude und/oder im Nahbereich des Gebäudes vorgesehen.

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

c) Öffentlicher Personennahverkehr

Etwa 200 m nordwestlich befindet sich die Bushaltestelle „Uni/Studentenwohnheim“, welche durch die Linien 21, 61 und 62 angefahren wird. Diese wird werktags in einem 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. Zudem liegt die Stadtbahnhaltestelle „Bültmannshof“ der Stadtbahnlinien 4 und 10 Lohmannshof - UNI - HBF - Jahnplatz - Rathaus (Linie 10 weiter nach Stieghorst) etwa 500 m nördlich des Plangebiets.

4.4.4 Belange des Immissionsschutzes

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

Straßenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet

Durch den Straßenverkehr aus der Wertherstraße als Hauptverkehrsstraße wirken randlich Immissionen auf das Plangebiet ein.

Die Immissionspegel erreichen lt. Umgebungslärmkarten im Einwirkungsbereich der Wertherstraße $> 65 - \leq 70$ dB(A) LDEN und $> 55 - \leq 60$ dB(A) LNight. Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 sowie die Schwelle der 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 danach insgesamt hoch bis sehr hoch, konfliktreich und im Straßennahbereich für Wohnen nicht zumutbar.

Um die Schallimmissionssituation aufgrund des KFZ-Verkehrs der Wertherstraße genauer zu untersuchen, wurde bereits im August 2017 ein Schallgutachten¹ erstellt. Dieses hat anhand von damals vorliegenden Daten der Stadt Bielefeld mit einem Prognosehorizont 2025 und EDV-gestützten Schallausbreitungsberechnungen Immissions-schallpegel für die Fläche des Plangebiets ermittelt, die eine Belastung von 70/62 dB(A) tags / nachts am südlichen Rand der Plangebietsfläche und 63/55 dB(A) tags / nachts an der nördlichen Plangebietsfläche ergaben.

Aufgrund verkehrslenkender Maßnahmen, die die Durchfahrt für LKW über 20 t auf der Wertherstraße verbieten, hat sich der LKW-Anteil auf der Wertherstraße gegenüber den Daten der Stadt Bielefeld stark verringert. Daher hat das Studierendenwerk Bielefeld eine einwöchige Verkehrszählung beauftragt, um aktuelle Zähl-daten zu erheben. Die dort erhobenen Zähl-daten der Firma RTS GmbH & Co. KG sind für die Fortschreibung des Schallgutachtens² zu Grunde gelegt worden. Anhand dieser Zähl-daten unter anderem zu den durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) hat der Schallgutachter wiederum EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Aus diesen ergeben sich folgende Immissionsschallpegel für die Fläche des Plangebiets:

Tag ≤ 65 dB(A) am südlichen Rand der Plangebietsfläche bis
≤ 58 dB(A) am nördlichen Rand der Plangebietsfläche

Nacht ≤ 58 dB(A) am südlichen Rand der Plangebietsfläche bis
≤ 51 dB(A) am nördlichen Rand der Plangebietsfläche

Gegenüber den Ergebnissen des ersten Schallgutachtens ergibt die neue Berechnung eine Verringerung der Schallpegel von jeweils 5 dB(A) am Tag bzw. 4 dB(A) in der Nacht.

Diese Werte überschreiten weiterhin die Orientierungswerte nach DIN 18005 zur Beurteilung von Verkehrslärm sowohl für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) als auch für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts). Ebenfalls werden die Grenzwerte nach der 16. BImSchV für Wohnen (WR/WA) von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht eingehalten. Die Grenzwerte für Misch- und Kerngebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts werden jedoch bis auf einen schmalen, südlich gelegenen Randbereich tagsüber auf der gesamten Fläche eingehalten. Auch nachts können diese Grenzwerte auf dem Großteil der Flächen, bis auf Bereiche im Süden, eingehalten werden.

¹ AKUS GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstraße 144“ der Stadt Bielefeld, Bielefeld, 01.08.2017.

² AKUS GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstraße 144“ der Stadt Bielefeld – Fortschreibung, Bielefeld, 11.12.2017.

Die Verkehrslärmpegel liegen unter der sogenannten enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle des Bundesgerichtshofs für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und für Dorf- bzw. Mischgebiete 72/62 dB(A) tags/nachts. Die Lärmsituation ist im vorliegenden Fall nachts kritischer als tagsüber.

Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass weiterhin eine starke Verlärmung des Plangebiets vorliegt, die sich jedoch aufgrund der durchgeführten verkehrslenkenden Maßnahmen deutlich verringert hat. Da ein aktiver Schallschutz aufgrund zu großer Ausmaße (Höhe, Flächenverbrauch) und der damit verbundenen, inmitten des Siedlungszusammenhangs aber nicht gewollten städtebaulichen Trennwirkung in dieser beengten Situation nicht in Frage kommt, empfiehlt er passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden, um gesundes Wohnen im Sinne des BauGB zu gewährleisten. Die Lärmpegelbereiche sind dabei auf Basis der Verlärmung in der Nacht ermittelt worden, weil diese Lärm-Situation kritischer ist als tagsüber.

Die Stadt ist der Ansicht, dass die Lage eines Studierendenwohnheims an dieser Stelle, in direkter Nähe zur Universität und innerhalb des umgebenden Wohngebiets, richtig gewählt ist. In der Stadt besteht weiterhin der Bedarf auch an kostengünstigem Wohnraum für Studenten. Die Nachfrage nach studentischen Wohnraum ist generell anhaltend hoch. Aus städtebaulicher Sicht kann darüber hinaus das Straßenbild entlang der Wertherstraße fortentwickelt und arrondiert werden. Die geplante Bebauung würde gleichzeitig auch einen zusätzlichen Schallschutz für die nördlich angrenzende Bebauung bedeuten. Die Verlärmung entspricht typischen Situationen innerhalb eines städtischen Siedlungskontexts.

Daher wird der Empfehlung des Gutachters gefolgt und in der vorliegenden Bebauungsplanänderung zur planerischen Konfliktbewältigung gemäß DIN 4109 passiver Schallschutz nach Lärmpegelbereichen festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen ergeben sich für die jeweiligen Bereiche des Bauvorhabens konkrete Schalldämm-Maße für die Außenbauteile. Diese sind dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ergänzend werden Vorgaben zum Ausschluss bzw. für die bauliche Abschirmung von straßenzugewandten Freisitzen als Bestandteil der Festsetzung zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch wird eine angepasste Platzierung bzw. ein angemessener Schutz des Außenwohnens bereits im Bebauungsplan gesichert.

Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung

Durch die Bauleitplanung wird eine ergänzende Bebauung der bestehenden Stellplatzfläche ermöglicht. Aufgrund der vorhandenen Stellplatznutzung und der geplanten Nutzung durch das Studierendenwohnheim wird von keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrslärms ausgegangen. Bei einer im Rahmen der vorliegenden „Angebotsplanung“ alternativ auch denkbaren Neubebauung mit einer Baustruktur des Geschosswohnungsbaus wären gegenüber dem konkret bekannten Projekt der Studierendenwohnanlage weniger Wohneinheiten zu erwarten. Um eine mögliche Schallreflexionswirkung der neuen Bebauung für die südlich der Wertherstraße ge-

legenen Wohnhäuser zu überprüfen, wurde eine schalltechnische Ermittlung³ durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Steigerungen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen und somit nicht relevant sind. In Bezug auf die nördlich angrenzende Bebauung ist sogar von einer Verbesserung der Verkehrslärsituation auszugehen, da eine Neubebauung eine schallabschirmende Wirkung für diese Gebäude einnehmen wird. Somit werden bislang keine relevanten negativen Auswirkungen der Planung auf das Umfeld gesehen.

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

Gewerbliche Nutzungen

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

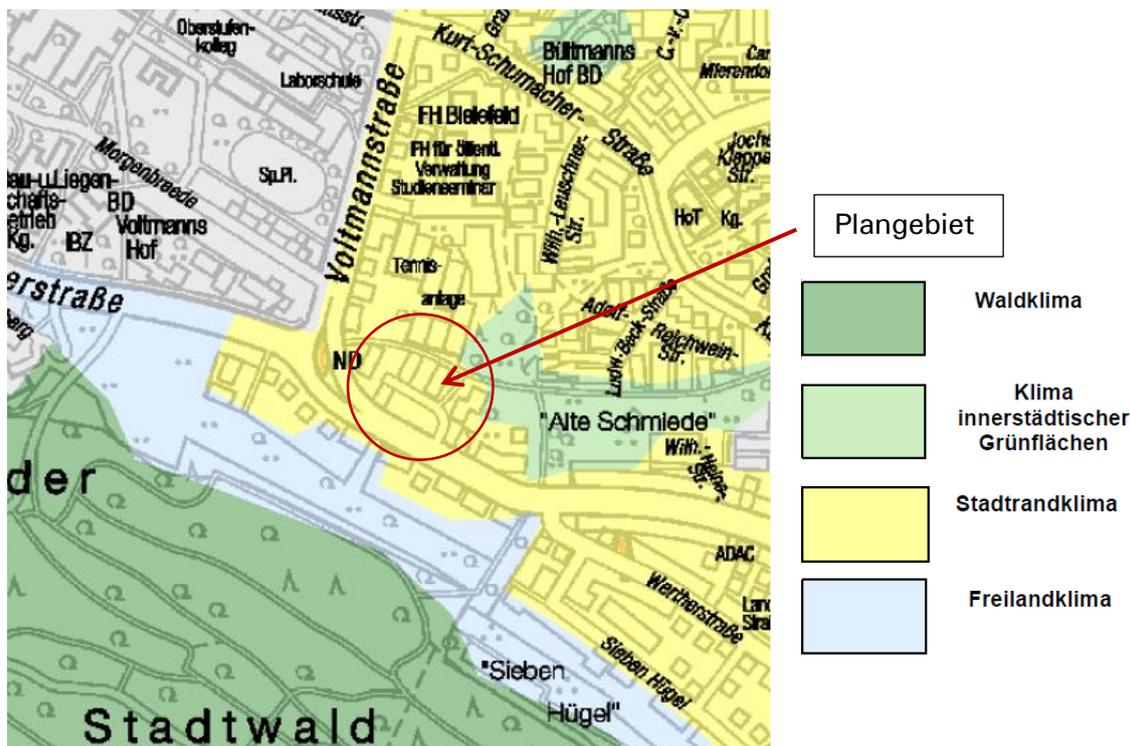
Landwirtschaft

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

4.4.5 Belange des Klimas

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

³ AKUS GmbH (2016): Schalltechnische Ermittlung der durch Reflexionen der Verkehrslärmpegel am geplanten Bauvorhaben „Wertherstraße 150“ in Bielefeld auf die Wohnhäuser „Wertherstraße 171 bis 177“ einwirkenden Geräuschimmissionen, Bielefeld, 23.08.2016.



Auszug aus Klimatopkarte Bielefeld, Stand 2013

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

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

Luftreinhaltung

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.

4.4.6 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts Westfalen-Lippe hat eine potenzielle Kampfmittelbelastung ergeben. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Die Anlage 1 TVV ist im Bereich der Bombardierung anzuwenden.

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ 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 kartiert⁵.

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

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

4.4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt keinen direkten Bezug zum Landschaftsraum, da es inmitten des Siedlungskörpers liegt. Durch die Einfügung in die bauliche Umgebung werden auch keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorbereitet. Hinsichtlich des Ortsbilds wird der Straßenraum der Wertherstraße durch die geplante Bebauung weiter gefasst und somit sinnvoll städtebaulich arrondiert. Dies fördert einen einheitlichen Charakter der Straße.

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

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

Das Plangebiet selbst ist durch die bisherige Stellplatznutzung belegt und im Umfeld von Bebauung umgeben. Offene Freiflächen liegen nicht vor. Zwischen den Stellplätzen und entlang der östlichen Grenze stocken einzelne Laubbäume in schmalen Pflanzbeeten. Die Neuplanung führt zu einer zusätzlichen Bebauung des Plangebiets und voraussichtlich zum Verlust von einzelnen Laubbäumen. Durch die o. g. Regelungen zur Stellplatz- und Dachbegrünung wird der Bereich weiterhin begrünt und der Versiegelung in Teilen entgegengewirkt.

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

b) Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Entlang der Böschung an der Wertherstraße verläuft eine Baumreihe aus Linden, die direkt an das Plangebiet angrenzt. Die inzwischen vorhandenen Bäume sind nach der Ursprungsplanung zur Anpflanzung festgesetzt. Die Kronentraufbereiche ragen in den vorliegenden Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. II/1/33.00 hinein. Um diese Bäume nachhaltig zu sichern, werden die eingemessenen, in den Geltungsbereich hineinragenden Bereiche der Kronentraufen nun zur Erhaltung festgesetzt. Diese sind, ebenso wie die Bäume insgesamt fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (vgl. DIN 18920). In der konkret bekannten Projektplanung wird der Baumbestand trotz beengter Grundstücksverhältnisse berücksichtigt, indem möglichst große Abstände zu den Baumstämmen und Kronentraufen eingehalten werden und die geplanten „Zugangsbrücken“ aus der durchgängigen Wertherstraße zwischen den vorhandenen Bäumen platziert werden. Dies schlägt sich im Bebauungsplan auch in der Abgrenzung der überbaubaren Flächen nieder. In der Umsetzung sind erforderliche Maßnahmen zum Baumschutz zu ergreifen, wie z. B. die Ummantelung von Stämmen und weitere technische Maßnahmen zum Schutz des Wurzel- und Kronentraufbereichs.

Südlich des Plangebiets in etwa 160 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301). Dieses FFH-Gebiet ist durch die stark befahrene Wertherstraße sowie die ein- bis zweireihige Wohnbebauung südlich der Straße mit gut eingegrünten Hausgärten vom Plangebiet abgesetzt. Ebenso sind dem Schutzgebiet teilweise Waldflächen vorgelagert. Somit können nach fachlicher Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

Die Planflächen an sich unterliegen heute bereits erheblichen Störeinflüssen durch die vorhandene Stellplatznutzung, die Wohnbebauung im Umfeld und die umgebenden Straßen. Aus Sicht des Artenschutzes besitzen die i. W. versiegelten Flächen sowie die Einzelbäume keine ggf. relevante Bedeutung für Populationen der wild lebenden Tiere und der wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten. Für die im Siedlungsbereich üblicher Weise vorkommenden typischen „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) wird der örtliche Lebensraum nach der Realisierung voraussichtlich mindestens ein vergleichbares Potenzial bieten, wie der bisher vorhandene.

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

c) Eingriffsregelung

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

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und den bisher bestehenden Baurechten einerseits sowie der Neuplanung andererseits von besonderer Bedeutung. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Dies ist auch anzuwenden für Innenentwicklungsmaßnahmen, die auf Grundlage des § 13a BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereitet werden. Ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 daher nicht ausgelöst.

4.4.9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

4.4.10 Belange der Wirtschaft

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

4.4.11 Umweltprüfung

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

Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt hier unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Da die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB gegeben sind, soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstraße 144“ entsprechend als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann daher verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

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

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

Für die erforderliche Umverlegung der betriebsbereiten öffentlichen Kanalisation betragen die Kosten nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 115.000.- € (einschließlich Mehrwertsteuer, ohne Bauverwaltungskosten). Die aufgrund des Projekts anfallenden Kosten sind vom privaten Projektentwickler (Studierendenwerk Bielefeld) zu übernehmen. Hierzu sind konkrete vertragliche Regelungen getroffen worden. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2016 und im Finanzplan 2017 sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

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

6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha*
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO	0,24
Gesamtfläche Plangebiet	0,24

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

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