Anlage

A1

Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Satzung, März 2019

Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“
– Gestaltungsplan Vorentwurf –

Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert
Stand Vorentwurf, Okober 2017

N

A.1
Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Allgemeines:

Die Bezirksvertretung Dornberg und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 30.11.2017 bzw. am 05.12.2017 auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen über den Bebauungsplan Nr. III1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 28.02.2018 im Foyer der Grundschule Babenhausen, Babenhauser Straße 155, sowie durch die Möglichkeit vom 19.02.2018 - 09.03.2018 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.02.2018 um Stellungnahme bis zum 15.03.2018 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen sind in den folgenden Abschnitten zusammengefasst (A.1.1: Stellungnahmen der Fachbehörden etc., A.1.2: Stellungnahmen der Öffentlichkeit, A.1.3: Vermerk über den öffentlichen Unterrichtungs- und Erörterungstermin). Die Anregungen und Hinweise wurden insgesamt unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Darüber hinaus ist unter A.1.4 eine Übersicht über wesentliche Änderungen zum Entwurf beigefügt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden verschiedene Anregungen sowohl im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung, als auch in schriftlichen Stellungnahmen mehrfach geäußert. Daneben wurden auch individuelle Stellungnahme abgegeben. Schriftliche Stellungnahmen liegen von 38 Einwendern vor. Die Einwendungen sind gekürzt und nach Themen geordnet aufgeführt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Zu folgenden Hauptthemen wurden Einwendungen abgegeben:

1. Dichte, Siedlungsstruktur und städtebauliche Qualität
2. Verkehr und Mobilität
3. Grünzug, Naherholung, Tiere
4. Immissionen und Klima
5. Wertverlust
6. Einzelthemen
7. Verfahren, insbesondere Durchführung nach § 13a BauGB

A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	**Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)**	**Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung**
1	Polizeipräsidium Bielefeld, Schreiben vom 15.03.2018 Bei der polizeilichen verkehrlichen Bewertung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ fielen die folgenden Punkte auf: Die Stellplatzplanung erscheint unterdimensioniert. Laut Punkt 4.4.4 Belange des Verkehrs, b) „Plankonzept und innere Erschließung“ des Vorentwurfs zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 ist angedacht, erforderliche Stellplätze u. a. in Tiefgaragen unterzubringen. Laut dem Vorentwurf des Gestaltungsplans ist lediglich eine Tiefgarage vorgeplant. Sie befindet sich im südlichen Bereich bei der Gebäudegruppe I, und kann damit nur über die Holbeinstraße erschlossen werden. Wie viele Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden sollen, ist nicht bekannt. Im nordöstlichen Teil des Plans (Gebäudegruppe C) sind auffallend wenige Stellplätze vorgeplant. Bei allen im Plan eingezeichneten Stellplätzen im Bereich der Gebäudegruppe C sind diese als private Stellplätze ausgewiesen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Überlegung, dort die Ansiedlung von „kleinteiligen Einrichtungen, die der allgemeinen wohnortnahen Versorgung dienen sollen“ zuzulassen, kann dies nicht nachvollzogen werden. Ebenso wird von hier zu Bedenken gegeben, dass die Nähe zu der Endhaltestelle der Linie 4 weitere Bedarfe an verfügbaren Parkplätzen auslösen könnte. Im Bereich des studentischen Wohnens geben Erfahrungswerte eine Quote von einem Stellplatz für 4-5 Wohneinheiten vor. Das „studentische Wohnen“ umfasst 60 % der Planungen. Ob für die Bewertung des Stellplatzbedarfs für die verbleibenden 40% der 700 Wohneinheiten ebenfalls diese Quote angesetzt werden kann, bleibt fraglich. Zudem entsteht bei 700 Wohneinheiten ein gewisser Bedarf an freien Stellplätzen für Besucher, Handwerker, Pflegedienste, etc. Zusätzlich beschreiben Sie in Ihren Aus-	Das städtebauliche Konzept ist gegenüber dem Vorentwurf weiter ausgearbeitet worden. Dabei ist auch ein Mobilitätskonzept entwickelt worden. Dieses bezieht sich ausdrücklich auch auf die günstige Lage des geplanten Wohnquartiers in einem bereits im Bestand sehr gut durch den ÖPNV (überwiegend 10-Minuten-Takt) sowie das umgebende Netz an Fuß- und Radwegen erschlossenen Umfeld. Diese Anbindung wird sich bei Umsetzung der geplanten Stadtbahnlinie 4 bis zum Kreisverkehr Schloßhofstraße/Dürerstraße weiter verbessern. Das Mobilitätskonzept legt damit den Schwerpunkt ausdrücklich nicht auf den individuellen Kfz-Verkehr. Gleichzeitig werden die Anregungen zur weitergehenden Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs teils berücksichtigt, insbesondere durch zusätzlich vorgesehene Tiefgaragen. Die konkrete Zahl der Stellplätze ist im Rahmen der auf die Bauleitplanung folgenden Bauanzeige- bzw. Bauantragsverfahren mit dem dann zu erarbeitenden Stellplatzschlüssel zu definieren. Wegen der räumlichen Relevanz sind hier jedoch im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept bereits erste konkrete Überlegungen angestellt worden. Danach ist für das Studierendenwohnen direkt am geplanten Stadtbahnhaltepunkt ein Stellplatzschlüssel von 1:5 vorgesehen, ebenso wie für das südlich anschließende Quartier, in dem insbesondere ein Wohnangebot für Hochschulangehörige/Dozenten vorgesehen ist. Für alle übrigen Teilflächen wird ein Stellplatzschlüssel von 1:1 angesetzt. Vor diesem Hintergrund werden knapp 200 Stellplätze in Tiefgaragen und etwa 155-160 Stellplätze straßenbegleitend einbezogen. Mit Blick auf die gute Einbindung des Quartiers wird dies insgesamt, auch unter Einbeziehung von Besucherverkehr und mit Blick auf den Bestand an der Grünewaldstraße, als angemessen und ausreichend angesehen. Im Umfeld der geplanten Stadtbahnhaltestelle sind straßenbegleitend entlang der Dürerstraße und der Schloßhofstraße insgesamt 16 P+R-Parkplätze in die Konzeption einbezogen worden, von denen 7 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 liegen und durch Erweiterung der festgesetzten Straßenfläche der Schloßhofstraße gesichert werden. Ein weiterer Bedarf wird im direkten Umfeld der Stadtbahnhaltestelle nicht gesehen, da die hier angedachten, kleinteiligen Versorgungsnutzungen einen deutlichen Bezug zu Fußgängern/Radfahrern und zum ÖPNV haben

	führungen, dass im aktuellen Zustand der Bereich der Grünewaldstraße als Kfz-Stellfläche von Anwohnern aus dem Umfeld genutzt wird. Dieser bereits jetzt vorhandene Bedarf an Parkraum kommt zu den Bedarfen der 700 neuen Wohneinheiten hinzu. Das Gebäude im äußersten Westen (lt. Gestaltungsplan Gebäudegruppe J) im vorliegenden Bebauungsplan ist nur über einen Fußweg zu erreichen. Nach der Legende des Gestaltungsplans handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss, welches als Mehrfamilienhaus genutzt werden soll. Hier bleibt die Frage nach Rettungswegen, Anleiter- bzw. Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge offen. Gleiches gilt bei für die Gebäude G2, I1 und I2, die über ein Geschoss mehr verfügen sollen. In eigener Sache möchte ich Sie für zukünftige Anschreiben bitten, die 2. Adresszeile in meiner Dienststellenanschrift zu verändern: bitte ersetzen Sie in Ihren Anschreiben Direktion V / VUP/O durch Direktion V/ Führungsstelle-Anhörung. Vielen Dank.	(z. B. Café, Fahrradladen, Waschbar). Die vorgesehenen Gebäude im Nordwesten werden nicht über einen über Fußweg, sondern über einen untergeordneten, privaten Anliegerweg angebunden. Eine Wendemöglichkeit ist auf privaten Flächen vorgesehen und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Die erforderliche Breite wird nach Beratungen mit dem Amt für Verkehr bei 4,75 m gesehen. Gebäude im Südwesten werden für Kfz über eine Tiefgarage und ergänzende ebenerdige Stellplätze aus der Holbeinstraße erschlossen und sind im Übrigen fuß-/radläufig angebunden. Der Nachweis weiterer Flächenbedarfe für wesentliche Erschließungsbedürfnisse, wie z. B. Feuerwehraufstellflächen, ist Gegenstand der folgenden Verfahren (Bauanzeige/Baugenehmigung). Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die diesem Nachweis auf folgender Planungsebene entgegenstehen. **Zusammenfassend sind die inhaltlichen Anregungen bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts berücksichtigt worden und werden soweit erforderlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen** bzw. sind im Rahmen der folgenden Planungsebenen (Bauanzeige/Bauantrag) bzw. der Umsetzung zu berücksichtigen.
2	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 27.02.2018 Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ sind forstbehördliche Belange nur indirekt betroffen. Genauer geht es dabei um die nordöstlich an das Bebauungsgebiet angrenzende Buchenwaldfläche. Aus dem Gestaltungsplan ist zu entnehmen, dass das geplante Gebäude auf dem direkt an die Waldfläche angrenzenden Grundstück lediglich einen Abstand von 12 m zum Wald aufweist. Dieser Abstand ist bei Betrachtung der erreichten Baumhöhen des Buchenbestandes von über 25 Metern im Hinblick auf sicheres Wohnen und auf den Erhalt gerade des Waldrandbereiches als nicht ausreichend zu bewerten. Ich bitte hier dringend zu prüfen, ob durch eine Änderung der überbaubaren Fläche die Wohnhäuser so angeordnet werden	Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts ist die Bebauung im Nordwesten um einen Baukörper auf jetzt noch drei Baukörper verringert worden, auch werden diese drei Baukörper gegenüber dem Vorentwurf enger gestellt. Damit ist der Abstand sowohl gegenüber dem westlich anschließenden Waldbestand, als auch gegenüber dem nordöstlichsten Wohngrundstück im Bereich der Cranachstraße jeweils vergrößert worden. Demnach ist im städtebaulichen Konzept zu dem benachbarten Waldbestand nun ein Abstand von mindestens knapp 30 m vorgesehen. Die vorgesehenen Baugrenzen lassen demgegenüber noch einen gewissen Spielraum für die Umsetzung. Zwischen den geplanten Baugrenzen und dem Waldbestand verbleibt damit ein Abstand von mindestens etwa 28 m. **Der Anregung zur Vergrößerung des Abstands zwischen der geplanten Bebauung und dem nordwestlich benachbarten Waldbestand auf mindestens 20 m wird somit gefolgt**.

	können, dass ein Abstand von rund 20 Metern, der als Gartenraum zu nutzen ist, eingehalten wird. Dieser Abstand entspricht in etwa der Baulinie, die durch das vorhandene, nördlich angrenzende Wohnhaus in der Siedlung Cranachstraße vorgegeben ist.	
3	<u>Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 01.03.2018</u> Zu der vorbezeichneten Planung nehme ich für die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Herford-Bielefeld wie folgt Stellung: Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden von hier aus keine Bedenken vorgetragen. Die möglichen Beeinträchtigungen durch die nördlich des Plangebiets weiterhin stattfindende Bewirtschaftung der Ackerflächen sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden. **Die Begründung wird um einen Hinweis auf die im ortsüblichen Umfang hinzunehmenden Immissionen aus der Bewirtschaftung nördlich benachbarter landwirtschaftlicher Ackerflächen ergänzt**.
4	<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 02.03.2018</u> Zur o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen TK-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der TK-Linien vermieden werden können. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den TK-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrs-	Die mitgeteilten TK-Linien liegen im Süden der Grünewaldstraße sowie in der Holbeinstraße innerhalb öffentlicher Straßenflächen, die in den betroffenen Abschnitten auch künftig als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Im zentralen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine Hausanschlussleitung der dortigen alten Hofstelle, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 zurückgebaut werden wird. Festsetzungen zur Berücksichtigung vorhandener Leitungsbestände sind somit nicht erforderlich. Neue Telekommunikationsleitungen können im Rahmen der Umsetzung in den festgesetzten Straßen- und Wegeflächen verlegt werden. Gesonderte Festsetzungen für neue Telekommunikationstrassen sind daher nicht erforderlich. **Die Begründung wird zu den Hinweisen in Bezug auf die Umsetzung und den Betrieb von TK-Linien im neuen Wohnquartier ergänzt**. Die in Bezug auf wirtschaftliche Gründe angeführte Option einer oberirdischen Verlegung von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem gänzlich neuen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum. **Daher wird im Bebauungsplan i. W. klarstellend festgesetzt, dass Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen**

	wegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung, z. B. eines Neubaugebietes, mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise oder in anderer technischer Bauweise erfolgt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	**sind**. Die Vorgehensweise dient der Sicherung einer attraktiven, harmonischen Siedlungsentwicklung auch in Bezug auf Anlagen der Infrastruktur.
5	<u>Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 01.03.2018</u> Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind	Das Interesse des Unternehmens, sein glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern, wird zur Kenntnis genommen. **Weitere Maßnahmen sind zu der Stellungnahme**

	grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer (Vorgangsnummer: 297364) an.	**im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich**.
6	<u>Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 15.03.2018</u> Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie und Wasserversorgung getroffen werden müssen. Hierzu regen wir an, die in der beigefügten Anlage durch graue Färbung und Planzeichen dargestellte Erdgashochdruckleitung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen darzustellen. In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen mit, dass die vorgenannte Erdgashochdruckleitung erst im Zuge des Stadtbahnbaus – siehe auch Bebauungsplan II/G 21 „Stadtbahn zum Campus Nord“ – neutrassiert wird. Weiterhin regen wir an, die in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen und Gelbfärbung gekennzeichneten Standorte gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität – in der Größe von 3,00 m x 5,00 m festzusetzen. Darüber hinaus regen wir auch an, auf die privaten Verkehrsflächen und Zuwegungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der	<u>Gashochdruckleitung</u> **Der aktuelle Verlauf der mitgeteilten Leitungstrasse wird mit Hinweisfunktion in den Bebauungsplan eingetragen**. Damit wird die erforderliche Anstoßwirkung zur Berücksichtigung des Leitungsbestands erreicht. Da im Zuge des Stadtbahnbaus ohnehin eine Verlegung der Leitung vorgesehen ist, wird eine Festsetzung des aktuellen Verlaufs nicht für erforderlich gehalten. <u>Trafo-Standorte</u> Das städtebauliche Konzept ist gegenüber dem Stand des Vorentwurfs weiterentwickelt worden. Daher ist davon auszugehen, dass Trafo-Stationen an anderer Stelle, als in der Anlage der Stellungnahme vorgeschlagen, umgesetzt werden. Trafo-Stationen in der genannten Dimension können in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zugelassen werden. Daher wird eine Flächenfestsetzung im Bebauungsplan hier nicht für sinnvoll oder erforderlich angesehen. **Zur umfassenden Information erfolgt aber ein Hinweis im Bebauungsplan und in der Begründung auf zwei im Nord- und Südteil erforderliche Trafo-Stationen zur Versorgung des geplanten Gesamtquartiers**. <u>Rückwärtige Erschließungen</u> Nach der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts sind nur noch wenige, überwiegend fuß-/radläufige rückwärtige Privaterschließungen vorgesehen. **Soweit erforderlich, erfolgt hierfür die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträ-**

	Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Bezüglich der Baumpflanzungen bitten wir darüber hinaus das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung des Bebauungsplans mit aufzunehmen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass wir im Plangebiet die Aufstellung von Elektroladesäulen vorgesehen haben. Die drei Standorte haben wir in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf durch grüne Färbung und Planzeichen dargestellt. Bezüglich der Raumwärmeversorgung des Plangebiets 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.	**ger**. <u>Pflanzungen im Umfeld von Versorgungsleitungen</u> Die Hinweise zu den Anforderungen an Pflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen sind im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen. **Zur umfassenden Information werden sie in die Begründung aufgenommen**. <u>Elektroladesäulen</u> Die Absicht der Stadtwerke GmbH, im Plangebiet Elektroladesäulen aufzustellen, wird ausdrücklich begrüßt. Sie ist in das Mobilitätskonzept für das geplante Wohnquartier eingeflossen. Dieses sieht neben den Ladesäulen im Straßenraum weitere auch in den Tiefgaragen vor, auch soll ein Angebot für Elektrofahrräder vorgesehen werden. **Die Begründung wird zum Mobilitätskonzept insgesamt einschließlich der in der Stellungnahme angesprochenen Elektroladesäulen ergänzt**. <u>Raumwärmeversorgung</u> Die Überlegungen zur Energieversorgung des geplanten Gesamtquartiers sind noch nicht abgeschlossen. Bei den bisherigen Überlegungen stehen derzeit die in der Stellungnahme empfohlene Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH wie auch die Integration von BHKW in Gebäude im Vordergrund. **Die Begründung wird dazu ergänzt**. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. **Zusammenfassend wird die Stellungnahme teilweise berücksichtigt**.

	Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u. a. nachfolgende Schwerpunktziele vor: − Senkung des CO_2-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 hei 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 Fernwärme notwendig. d. h.: − Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet − Fernwärmeausbaumaßnahmen − Nahwärmekonzepte wie o Nahwärmeinseln o Objekt BHKW, d. h. Versorgung eines/mehrerer benachbarter. größerer Gebäude o Mikro-BHKW, d. h. Versorgung einzelner 1 bis 2-Familienhäuser 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. „Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung • durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.“ Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4(2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.	

7	<u>moBiel GmbH, Schreiben vom 14.02.2018</u> Wir begrüßen die städtebauliche Entwicklung durch die Aktivierung von Restflächen zur Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung mit Anschluss an vorhandene Strukturen bzw. an die neu geplante Stadtbahn-Infrastruktur. Eine Innenentwicklung im Siedlungsbestand trägt dazu bei, vorhandene und geplante Infrastrukturen besser auszulasten. In diesem Fall werden Fahrten in Gegenlastrichtung auf der geplanten Stadtbahnlinie generiert. Das Gebiet ist derzeit an die bestehende Buslinie 25/26 über die Haltestellen Altdorfer Straße und Leiblstraße in ca. 200 bis 300 m Fußwegeentfernung angebunden. Diese Linien verbinden werktags im 10-Minutentakt das Siedlungsgebiet Dürerstraße über den Bielefelder Westen mit der Innenstadt, dem Jahnplatz und weiter mit dem dicht besiedelten Bereich Mitte und Heepen (Linie 26) bzw. Baumheide (Linie 25). Abends bis gegen 23 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen fahren diese Linien alle 15 Minuten. Bis zum Betriebsschluss gegen 0:30 Uhr wird ein Halbstundentakt angeboten. Die Linie 31 verbindet das Plangebiet mit der Universität und dem dortigen Stadtbahn-Verknüpfungspunkt (Linie 4) mit den weiteren Stadtbahn-Verknüpfungspunkten Babenhausen Süd (Linie 3), Schildesche und Deciusstraße (jeweils Linie 1). Hierbei werden mit dem Versorgungsbereich Babenhausen Süd und dem Schildescher Ortskern auch Geschäftsstandorte und einwohnerstarke Wohngebiete erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Schneiderstraße der Linie 31 liegt in ca. 400 m Luftlinienentfernung. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird das Gebiet durch die Nachtbuslinie N2 über die Haltestelle Am Brodhagen in ca. 500 m Entfernung erschlossen. Diese ergänzt das Tagesnetz an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr. Mit der geplanten Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 (B-Plan Nr. II/1/G 21) über die heutige Endhaltestelle Lohmannshof hinaus zum Campus Lange Lage sowie weiter zur Endhaltestelle Schloßhofstraße als	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die geplante Reaktivierung und Nachverdichtung von der moBiel GmbH aus sich des ÖPNV begrüßt wird. **Die Begründung wird zu der positiven Wirkung der Generierung von Fahrten in Gegenlastrichtung der geplanten Stadtbahnlinie 4 sowie zu den bereits gegebenen Rahmenbedingungen des ÖPNV im Bereich des geplanten Wohnquartiers ergänzt**. Die mitgeteilten Informationen zeigen, dass der Bereich schon im Bestand sehr gut durch den ÖPNV erschlossen ist. Das Erschließungskonzept sieht eine angemessene Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer vor, wobei ausdrücklich zwischen öffentlichen und „halböffentlichen“ Wegen („Bewohnerwege“) unterschieden wird. Ob jeder „Bewohnerweg“ an den öffentlichen Grünzug angeschlossen werden wird, ist im Rahmen der Umsetzung zu klären. Dabei ist auch die Wahrung einer gewissen Privatheit künftiger Freisitze u. ä. zu berücksichtigen. Insgesamt wird eine qualitätvolle, einladende, attraktive Ausgestaltung aller verschiedenen Wegeverbindungen im Gesamtquartier angestrebt. Dazu werden in der Umsetzung Regelungen getroffen werden im Zuge der Ausbauplanungen für öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie im erforderlichen Umfang durch vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Investor. **Die Stellungnahme wird somit berücksichtigt**.

	nördliche Begrenzung des Plangebiets erhält das Siedlungsgebiet Grünewaldstraße eine zusätzliche Erschließung mit der Stadtbahn sowie eine dicht getaktete Verbindung zum Campus Lange Lage, zur Fachhochschule, zur Universität und weiter zum Hauptbahnhof, Jahnplatz und Rathaus. Für die große Anzahl von ca. 700 WE, davon ca. 420 WE für Studenten, ist dies eine neue leistungsstarke Direktverbindung. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Ausschlaggebend für die Nutzung des ÖPNV sind u. a. attraktive, direkte, sichere und beleuchtete Rad-und Fußwegebeziehungen zu den nächstgelegenen Haltestellen an der Schloßhofstraße und Dürerstraße sowie zur zukünftig geplanten Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 4 im Bereich Schloßhofstraße/Dürerstraße. Eine derartige Wegeverbindung ist über das Grünzugsystem grundsätzlich gegeben. Die Fußwegeinfrastruktur durch den westlichen Grünzug muss feingliedriger an alle Stichwege zu den Gebäuden an der Grünewaldstraße angebunden werden. Auch diese Fußwege im Grünzug müssen z. B. durch eine gepflasterte Oberfläche bei jeder Witterung nutzbar und beleuchtet sein.	
8	<u>LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 21.03.2018</u> Gegen die o. g. Planung bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen unter Beachtung folgender Auflage keine Bedenken. Voraussetzung dafür ist, dass der folgende Text als Festsetzung in den Planungsbeschluss aufgenommen wird. Im Planungsgebiet können nach den Erfahrungen der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bebauungsarbeiten werden den weiteren Ausbau im Planungsgebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern. Um dieser oben genannten Situation vorzubeugen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte sinnvoller-	**Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen, dass mindestens 8 Wochen vor den Erschließungs- und Bebauungsarbeiten auf den geplanten Straßentrassen archäologische Untersuchungen durchzuführen sind**. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information. **Die Stellungnahme wird somit berücksichtigt**.

	weise auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Dadurch entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und der Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muss. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.	
9	<u>Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 06.02.2018</u> zum o.g. Vorgang gebe ich einen Hinweis zum Umgang mit Mutterboden: Mutterboden: Ich bitte darum, noch den folgenden Hinweis im B-Plan mit aufzunehmen: Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	**Der gewünschte Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen**. Der Hinweis dient der umfassenden Information. **Die Stellungnahme wird somit berücksichtigt**.
10	<u>Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.04.2018</u> Die Forderung in unserer Stellungnahme vom 19.10.2017 im Rahmen der Vorabbeteiligung zur Frage der Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wird beibehalten. Da sich die geplante neue Bebauung auch auf Flächen erstreckt, für die bisher kein Baurecht besteht, sollte die Aufstellung im normalen Verfahren mit der Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flächen erfolgen, für die der Bebauungsplan Nr. II/1/24.00 und der Bebauungsplan Nr. II/1/37.00 bisher kein Baurecht sondern öffentliche Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen hat. Für das normale Aufstellungsverfahren ist	<u>Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“</u> Der § 13a BauGB eröffnet ausdrücklich auch die Möglichkeit der Nachverdichtung. Es ist im § 13a BauGB nicht gefordert, dass sich solche Nachverdichtungsmaßnahmen nicht auch auf Flächen im Siedlungszusammenhang beziehen dürfen, die noch nicht für eine Bebauung vorgesehen waren. Für Innenentwicklungsmaßnahmen kommen nach dem BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg grundsätzlich auch z. B. Grünflächen in Betracht (siehe dort, § 13a, z. B. Rn 30). Es wird hier dabei ausdrücklich festgehalten, dass die grundlegende Plankonzeption der bisher geltenden Bebauungspläne mit der Verteilung zwischen Baugebiets- und Grünflächen nicht grundlegend aufgegeben, sondern in der Gewichtung verschoben wird. Es bleibt ausdrücklich bei einem wesentlichen Grünzug in Nord-Süd-Richtung und einem

	die Eingriffsermittlung nach dem Bielefelder Modell durchzuführen. Dabei ist der Ausgleichsflächenbedarf für die Bereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne, auf die sich der Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Grünewaldstraße“ erstreckt dem Ausgleichsflächenbedarf für den neuen Bebauungsplan gegenüber zu stellen. Für den Mehrbedarf an Ausgleichsfläche ist vom Investor außerhalb des Bebauungsplangebiets eine geeignete, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmende Ausgleichsfläche bereitzustellen und ökologisch aufzuwerten. Für die dauerhafte Bereitstellung der Ausgleichsfläche und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist zwischen dem Investor und der Stadt ein Folgemaßnahmenvertrag nach § 11 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB abzuschließen. <u>Artenschutz</u> Da im näheren Umfeld des Plangebiets Vorkommen von Kiebitz, Feldsperling und Turmfalke festgestellt worden sind, ist die Durchführung einer qualifizierten Brutvogelkartierung nach Südbeck et al (2005) erforderlich. Dabei ist u. a. zu untersuchen, ob die Schaffung neuer Wohnbauflächen bspw. zu einer Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Turmfalken führen könnte, da durch eine Bebauung der freie Anflug des Nistplatzes nicht mehr gewährleitstet sein könnte. Nach Absprache mit dem Stadtplaner kann der Untersuchungsaufwand auf 6 Begehungen gem. des Angebots des Kölner Büros für Faunistik vom 15.02.2018 reduziert werden, wenn der Fachgutachter zu dem Ergebnis kommt, dass 6 Begehungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ausreichend sind und deshalb von der Brutvogelkartierung nach Südbeck et al (2005) abgewichen werden kann. Der der frühzeitigen Behördenbeteiligung zugrunde liegende Gestaltungsplan sieht vor, einen Teil der alten Hofanlage Holbeinstraße 7a/7b abzureißen. Aus diesem Grund ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag um die Untersuchung der abzureißenden Gebäude zu erweitern. Da Gebäude Fledermäusen und Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können, ist zu prüfen, ob sich in den abzurei-	untergeordneten Grünzug in Ost-West-Richtung. Auch liegt der Planbereich klar im Siedlungszusammenhang zwischen der bestehenden Bebauung um Cranachstraße, Holbeinstraße, Grünewaldstraße im Süden, Schloßhofstraße und dem Bereich nördlich der Dürerstraße. Der Siedlungsbereich wird auf diesen Flächen organisch fortentwickelt, ohne Überschreitung relevanter Zäsuren. In der Gesamtschau ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB hier angemessen. Der Schwellenwert von maximal 2 ha Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO wird auch nach der Weiterentwicklung der Planung zum Stand des Entwurfs deutlich unterschritten. Somit erfolgt die Planaufstellung nach § 13a(1) Nr. 1 BauGB. In diesem sogenannten „Fall 1“ nach § 13a BauGB gelten die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig. Die Ermittlung dieser zusätzlichen Eingriffe und die Zuordnung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. **Die Anregungen werden somit nicht berücksichtigt**. <u>Artenschutz</u> Die Stellungnahme ist an den beauftragten faunistischen Gutachter weitergegeben worden. Gleichzeitig wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt und sieht nun einen vollständigen Rückbau der alten Hofstelle im Geltungsbereich vor. Die ergänzend erforderlichen Artenschutzuntersuchungen sind unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingung veranlasst und durchgeführt worden. Die bisherigen Ergebnisse zeigen nach einer mündlichen Zwischenmitteilung des faunistischen Gutachters am 28.06.2018 sowie ergänzenden Informationen zum Stand der Untersuchungen aus der 37. Kalenderwoche 2018 (Anfang September 2018) keine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten und keine Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, denen nicht durch Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) begegnet werden könnte. Der Untersuchungsraum hat für die Dohle und den Turmfalken keine essentielle Bedeutung als Nahrungsraum. Brutplätze befinden sich nicht in den vorhabenbedingt beanspruchten Flächen. Im Plangebiet wurde der Feldsperling nachgewiesen. Im Bereich der Hofstelle in der Holbeinstraße 7 sind Quartiernutzungen durch die Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus beo-

	ßenden Gebäuden Wochenstuben von Fledermäusen oder Nistplätze von planungsrelevanten Vogelarten befinden. Herr ….. und Frau ….. haben mit Schreiben vom 08.03.2018 Einwände gegen die geplante Bebauung des geplanten Bebauungsplans Nr. I/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ erhoben. U. a. weisen sie auf eine Dohlenpopulation hin, die im Bereich der Universitätsgebäude ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte hat und das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzt (Ziffer 6 des Schreibens vom 08.03.2018). Die Nutzung dieses Bereichs als Nahrungshabitat ist vom Gutachter im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote hin zu überprüfen. Die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Darüber hinaus sind die Bereitstellung der zur Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen notwendig. Die erforderlichen Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	bachtet worden. Durch das Vorhaben kommt es folglich zu einem Eingriff in Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings und in Quartierverdachtsbereiche für gebäudebewohnende Fledermausarten. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen, werden daher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Gutachter empfiehlt, Maßnahmen des Rückbaus und der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zu beschränken. Sofern eine Durchführung solcher Maßnahmen in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unvermeidbar ist, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Auf die weiteren Empfehlungen zur Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme und zur Absicherung von Fassaden gegen Vogelschlag wird im Bebauungsplan hingewiesen. Als Ausgleichsmaßnahme für die betroffenen Fledermausarten und den Feldsperling wird das Angebot von jeweils 6 Ersatzquartieren erforderlich. Diese können an den jeweils geeigneten Stellen im Plangebiet im Bereich der vorgesehenen Bebauung sowie des künftigen öffentlichen Grünzugs untergebracht werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Die Untersuchung ist inzwischen abgeschlossen, der Untersuchungsbericht wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen. Die Begründung wird dazu im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens ergänzt. **Die Anregungen werden somit berücksichtigt**.
11	<u>Untere Wasserbehörde, untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 05.04.2018</u> <u>Grundwasserschutz/WSG, Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz</u> Die Aktivierung des Wohnbaulands wird aus Sicht des Bodenschutzes begrüßt, da hierdurch bereits planungsrechtlich festgesetzte Bauflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen und so die Inanspruchnahme anderer bisher unbebauter Flächen reduziert wird.	**Die der Planung zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**.
12	<u>Unteren Denkmalbehörde, Schreiben vom 16.03.2018</u>	<u>Denkmalpflege</u>

	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. Aufgrund der aktuellen Überlegungen die Hofstelle Grünewaldstraße 7a und 7b zu überplanen, wird diese in Kürze mit einer Mitarbeiterin des Amtes für Denkmalpflege (LWL) besichtigt, um sicher zu gehen, dass die Denkmalwert-Voraussetzungen nicht vorliegen. 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine eingetragenen Bau- und/oder Bodendenkmale befinden. Der Hinweis auf denkmalpflegerische Belange bei Bodenfunden wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Besichtigung der Hofstelle Grünewaldstraße 7a/7b hat inzwischen stattgefunden, ein Denkmalwert wurde dabei nicht festgestellt. Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich eine gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung des landschafts- und kulturprägenden Charakters der Hofstelle eingeholt (Dipl. Ing. Klaus Beck, Büro für Architektur und Stadtplanung, Bielefeld, Mai/Juni 2018). Im Ergebnis wird die Hofstelle nicht als kultur- und landschaftsprägend eingestuft, vor allem da besonders prägende Gestaltmerkmale und ein durch traditionelle Landwirtschaft entstandenes Landschaftsbild um die Hofanlage fehlen sowie auch weil bauliche Veränderungen eine mögliche baukulturell wertvolle Aussagekraft aufgelöst haben. **Zusammenfassend wird die Stellungnahme berücksichtigt**.

A.1.2 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Dichte, Siedlungsstruktur und städtebauliche Qualität

1.1 Die Prägung des umgebenden Siedlungsbereichs durch mehrgeschossige Bebauung wird in Frage gestellt. Es gäbe vielmehr eine Prägung durch ein- bis zwei-, allenfalls dreigeschossige Bebauung. Auch wird betont, dass die Dachform des Satteldachs für das Umfeld charakteristisch sei, zumindest mehr als die des Flachdachs. Die Bebauung aus den 1970er Jahren könne wegen ihrer Hässlichkeit nicht zu Grunde gelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Für das Umfeld des B-Plans Nr. II/1/36.00 ist sowohl die kleinteilige Bebauung z. B. um die Cranachstraße mit Sattel- und Flachdächern als auch die verdichtete Bebauung im Süden der Grünewaldstraße und an Teilen der Schloßhofstraße, ebenfalls mit Sattel- und Flachdächern, prägend. Dies gilt auch, wenn sie aus heutiger Sicht zumindest in Teilaspekten städtebaulich nicht mehr „gefällt".

1.2 Die Abstände zwischen den Neubauten seien zu gering und die Gebäude zu hoch geplant, überwiegend um zwei Geschosse. Die geplanten Gebäude seien zu lang und unmaßstäblich.

Eine reine Nord-Süd-Ausrichtung der Studentenwohnheime sei nicht sinnvoll, da 50 % der Wohnungen ausschließlich nach Norden orientiert sein würden. Die Schallimmissionen der zukünftig stark befahrenen Schloßhofstraße würden der Wohnqualität nicht sonderlich förderlich sein.

Die bestehende Bebauung entlang der Grünewaldstraße werde durch die neu geplante viergeschossige Zeilenbebauung verschattet, der Ausblick in den geplanten Grünzug werde völlig versperrt.

Die Chance, den Grünzug zur Steigerung der Wohnqualität im gesamten Quartier zu nutzen (auch für den Bestand), werde auf diese Weise werde verpasst. Der geplante Grünzug entspräche mit einer Breite von 26 m nicht einmal der Breite der Gartenfläche zwischen den Bestandsbauten entlang der Dürerstraße.

Stellungnahme der Verwaltung

Das städtebauliche Konzept ist parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten und im Anschluss daran weiterentwickelt worden. Die zum Stand des Entwurfs vorbereitete Dichte und die Gebäudedimensionen werden angesichts des anhaltenden, hohen Wohnungsbedarfs in Bielefeld insgesamt sowie auch konkret im Umfeld der Hochschulen als erforderlich angesehen. Gleichzeitig werden die vorbereiteten Abstufungen mit höheren Geschosszahlen im Bereich Schloßhof- und Grünewaldstraße und niedrigeren Geschosszahlen in Richtung des von Nord nach Süd ausgerichteten Grünzugs und der Cranachstraße als angemessen und umgebungsverträglich angesehen. Entgegen der Stellungnahme werden sowohl gegenüber dem umgebenden Bestand als auch innerhalb des Gebiets angemessene Abstände zwischen den Gebäuden vorgesehen. Dies gilt insbesondere auch in der solarenergetisch besonders relevanten Nord-Süd-Richtung. In Bezug auf den umgebenden Bestand ergeben sich durch die zwischenliegenden, teils relativ breiten Straßenräume etc. bereits große Abstände, bauordnungsrechtliche Abstandserfordernisse werden eingehalten und weit überwiegend deutlich übererfüllt.

Da hier teilweise die Westrichtung der bestehenden Bebauung betroffen ist, ist unabhängig davon ergänzend ein Gutachten zu den künftigen Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen eingeholt worden. Dieses zeigt im Ergebnis, dass die gewählte Gebäudestellung und die Abstände im Plangebiet und gegenüber der Nachbarschaft deutlich ausreichend sind. Gegenüber der unverbauten Sicht werden die Besonnungszeiten der Bestandsbebauung kaum merklich eingeschränkt.

Insgesamt wird ein zwar relativ verdichtetes, aber gleichzeitig deutlich durchgrüntes Wohngebiet entwickelt. Die bestehenden Gebäude an der Grünewaldstraße sind i. W. nach Süden ausgerichtet. Durch eine starke Begrünung der Westseite der Grundstücke selbst gehen die Ausblicke hier im Bestand ins Grüne, sind aber weitgehend auf die eigenen umgebenden Freiflächen begrenzt. Das Plangebiet bietet derzeit einen Anblick als ausgeräumter Intensivacker. Die geplante Bebauung sowie die vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum werden die bisherige Situation daher mindestens nicht verschlechtern.

Die Breite und Ausprägung des geplanten Grünzugs mit dem Stand des Entwurfs wird einen deutlichen positiven Beitrag zur Wohnqualität sowohl für die künftigen als auch die bereits ansässigen Bewohner bieten. Dabei wird die absolute Breite des Grünzugs gegenüber dessen Ausstattung und Gestaltung als weniger entscheidend angesehen. Dies zeigen auch die vorhandenen Grünzüge im Umfeld mit deutlich unterschiedlichen Breiten, mit denen der Grünzug im aktuellen Plangebiet vernetzt werden wird. Eine qualitätvolle Grünraumgestaltung wird in den Ausbauplanungen für öffentliche Grünflächen im Rahmen der Umsetzung sowie im erforderlichen Umfang z. B. durch vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Investorengruppe gesichert.

Festsetzungen zum Schallschutz sind anhand eines Schallgutachtens zum Verkehrslärm (Straße und geplante Stadtbahn) in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf dieser Grundlage und mit der konkreten Grundrissgestaltung kann der Nähe zu den Verkehrstrassen angemessen begegnet wird. Analog gilt dies in Bezug auf die Besonnung von einzelnen Gebäuden mit teilweiser Nordausrichtung.

1.3 Um die vier quadratischen Gebäude nördlich der Cranachstraße zu erschließen, werde parallel zur Dürerstraße und der Stadtbahnlinie eine weitere Straße geplant. Da wird als massierte Erschließung in der Breite einer Autobahn gesehen, die der ursprünglich an dieser Stelle vorgesehenen Grünfläche widerspräche.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante kleinteilige Bebauung nördlich der Cranachstraße wird nicht durch eine „autobahnähnliche“ Zuwegung erschlossen, sondern durch einen untergeordneten, privaten Anliegerweg. Dessen Breite ist zum Entwurfsstand auf das Erforderliche (4,75 m) reduziert worden. In der Umsetzung ist eine an den Grünzug angepasste Gestaltung vorgesehen.

Darüber hinaus ist eine deutliche verkehrliche Zäsur zwischen dem Bereich südlich der Dürerstraße mit dem dort vorgesehenen Grünzug und dem freien Landschaftsraum im Norden bereits durch die hier geplante Stadtbahntrasse vorgesehen. Diese Zäsur liegt nicht in der mit dem Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 reaktivierten Wohnsiedlungsentwicklung um die Grünewaldstraße begründet.

1.4 Ein Einwender regt an, auf die nördlich der Cranachstraße geplanten Häuser zu verzichten. Hier gäbe es gegenüber den Eigentümern im nördlichen Teil der Cranachstraße Zusagen der Stadt darüber, dass dieser Teil nicht bebaut werden solle. Die Stadt solle hier ihre Glaubwürdigkeit nicht aufs Spiel setzen. Auch das geplante Gebäude südlich der Holbeinstraße solle entfallen. Warum solle hier der Grünstreifen bebaut werden?

Stellungnahme der Verwaltung

Der Umfang der geplanten Bebauung nördlich des Bereichs Cranachstraße ist gegenüber dem Stand des Vorentwurfs unter Berücksichtigung eines angemessenen Abstands zum westlich anschließenden Waldstück sowie zu den Gartenflächen des benachbarten Bestands weiter verringert worden. Ein vollständiger Verzicht auf diese Bebauung sowie auf das geplante Gebäude südlich der Holbeinstraße erfolgt aufgrund des anhaltenden Wohnungsbedarfs jedoch nicht.

1.5 Ein Einwender regt an, die geplante Neubebauung nördlich der Cranachsiedlung in einem größeren Abstand anzuordnen (Vermeidung von Verschattung). Die Gebäude mit 3 aufgehenden Geschossen (2 Vollgeschosse und zurückspringendes Staffelgeschoss mit Flachdach, Gebäudehöhe ca. 9–10 m) fügen sich nicht in den angrenzenden Bestand ein (erdrückende Wirkung).

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung zur Vergrößerung des Abstands zwischen der geplanten Bebauung im Norden der Cranachstraße und dem dortigen Bestand wird zum Entwurfsstand gefolgt. Die somit vorbereitete Situation wird als örtlich angepasst und eingebunden bewertet. Eine Verschattung der Bestandsgebäude durch die künftige Nachbarschaft ist durch deren Nordlage zum Bestand nicht zu erwarten. Auch im zwischenzeitlich eingeholten Verschattungsgutachten haben sich keine anderen Erkenntnisse dazu ergeben.

1.6 Die geplante Bebauung berücksichtige das Umfeld nicht, zumindest nicht in ausreichendem Umfang, sei für das umliegende Stadtbild absolut untypisch und diene einzig und allein der Gewinnmaximierung der Investoren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Bebauung in ablesbaren Teilquartieren mit Flachdächern sowie teilweise mit Staffelgeschossen wird entgegen der Einwendungen in dem oben angesprochenen Umfeld als ortsangemessen und vertretbar angesehen.

Sie ist in Art und Umfang nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf einen Interessenausgleich zwischen dem bestehenden hohen Wohnraumbedarf und der angemessenen Integration in das Umfeld ausgerichtet.

1.7 Die geplante Bebauung übersteige sowohl in der Bebauungsdichte als auch in der Geschoßzahl signifikant die im zurzeit gültigen Bebauungsplan für diesen Bereich vorgesehenen Werte. Die geplante Dichte sei wesentlich höher als in den anderen Teilen des zurzeit gültigen Bebauungsplans II/1/24.00 und entspräche eher einer innerstädtischen Bebauung als einer Bebauung in einer Stadtrandlage.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorbereitete Dichte wird angesichts des anhaltenden, hohen Wohnungsbedarfs in Bielefeld insgesamt sowie auch konkret im Umfeld der Hochschulen als erforderlich angesehen.

1.8 Die Frage, wie die neue Stadtbahnhaltestelle bestmöglich in das Stadtquartier integriert werden könne, bleibe offen. Nur durch eine integrative Planung der Stadtbahnhaltestelle im Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet werde dies gelingen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich des geplanten Stadtbahnhaltepunkts ist eine übergreifende Platzgestaltung vorgesehen. Das hier angedachte Teilquartier mit dem Schwerpunkt Studierendenwohnen ist neu geordnet worden mit einer Blockrandbebauung und einem innenliegenden Hof als Treffpunkt und Ort der Kommunikation. Es ist vorgesehen, dass sich der Platz am Stadtbahnhaltepunkt im Nordosten mit dieser Hofsituation verzahnt. Wegeführungen für Fußgänger und Radfahrer sollen hier über den geplanten Platz geführt werden. Auch sollen im direkten Gegenüber der Stadtbahnhaltestelle kleinteilige Versorgungsangebote integriert werden (z. B. Café, Fahrradladen, Waschbar). Damit werden die Grundvoraussetzungen für einen belebten Raum gelegt, der auch als Adresse für das Gesamtquartier fungiert. Auch der Gedanke der städtebaulichen Dominante aus der ersten Beratung des Konzepts im Beirat für Stadtgestaltung wird mit einer bis auf sechs Vollgeschosse anwachsenden Bebauung an dieser Stelle aufgegriffen.

1.9 Ein Einwender befürchtet, dass der zur Dürerstraße hin geplante Gebäuderiegel den Schall von Stadtbahn und neuer Dürerstraße zur Seite der Einwender reflektiere. Um diese zusätzliche Belastung in Grenzen zu halten, solle das Gebäude niedriger und in einer aufgelösten Bauweise geplant werden. Eine noch höhere Lärmschutzwand auf Seite der Einwender löse das Problem nicht, sondern schaffe neue.

Stellungnahme der Verwaltung

Relevante Schallreflexionen der geplanten, im Entwurfsstand bis zu sechsgeschossigen Bebauung im Norden in Richtung der bestehenden Bebauung nördlich der Dürerstraße sind mit Blick auf die insgesamt aufgelockerte bauliche Situation und die vorbereiteten Abstände von mindestens mehr als 50 m nicht zu erwarten. Im Schallgutachten wird *„die erste Reflexion der Schallwellen an den Reflexionsflächen (Hauswände, Mauern) berücksichtigt, die in einem Abstand von bis zu 30 m von den Schallquellen oder dem berechneten Aufpunkt oder Rasterpunkt liegen.“* Bei größeren Entfernungen erwartet der Schallgutachter somit keine relevanten Auswirkungen. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an.

Eine Verringerung der geplanten Geschossigkeit erfolgt hier daher nicht. Hinzuweisen ist jedoch auch darauf, dass sich die der Dürerstraße nächstgelegenen, geplanten Gebäude bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts gegenüber dem Stand des Vorentwurfs nun kürzer und mit Zwischenräumen versehen sind, was potenzielle Reflexionen weiter verringert.

Eine Erhöhung der für die Stadtbahntrasse geplanten Lärmschutzanlagen ist aufgrund der geplanten Bebauung im Quartier Grünewaldstraße nicht erforderlich.

1.10 Ein Einwender regt an, Einrichtungen zur Nahversorgung so zu gestalten, dass sie für ein reines Wohngebiet verträglich seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Norden des Plangebiets sind lediglich kleinteilige Nahversorgungsfunktionen vorgesehen, daher geht die Stadt davon aus, dass diese auf Grundlage der vorgesehenen Baugebietsfestsetzung grundsätzlich umgebungsverträglich entwickelt werden können. Abschließend ist dies im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.11 Die zum Vorentwurf dargestellten Schnitte in Ost-West-Richtung suggerierten ein ausgewogenes Höhenkonzept. Dies gelte nur für die Ost-West-Richtung. In Nord-Süd-Richtung sähe das ganz anders aus. Hier erscheint mit Blickrichtung von der Holbeinstraße nach Norden, bedingt durch den Anstieg des Geländes ab der Holbeinstraße um ca. drei Meter, die vierstöckig geplante Bebauung wie eine hohe Wand. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die Nähe der geplanten Häuser zur Holbeinstraße - nur ca. 10 m. Das erste bestehende Haus rechts neben der Grünewaldstraße steht im Vergleich dazu im Abstand von ca. 50 m zur Straße. Hier sollte sowohl eine Reduzierung der Geschoßhöhe als auch eine signifikante Vergrößerung des Abstands zur Holbeinstraße vorgesehen werden. Eine entsprechende Begrünung zwischen der Straße und den Gebäuden ist dann auch sinnvoll.

Stellungnahme der Verwaltung

Die gewünschte Schnittdarstellung ist anhand des weiterentwickelten städtebaulichen Konzepts erstellt worden, ebenso wie weitere Prinzipschnitte und ein Modell im Maßstab 1:1.000. Die Darstellungen bestätigen die verträgliche Einfügung der geplanten Bebauung in das Umfeld. Die geplanten, teils viergeschossigen Gebäude liegen auf der Nordseite der angesprochenen Bebauung südlich der Holbeinstraße. Nach örtlichem Augenschein sind diese Bestandsgebäude mit den Wohnräumen gleichzeitig deutlich nach Süden ausgerichtet. In der Gesamtschau wird die hier vorbereitete Nachbarschaft als verträglich auch für die nächstgelegenen Gebäude südlich der Holbeinstraße angesehen. Unabhängig davon ist der südlichste viergeschossig geplante Baukörper im Entwurfsstand gegenüber dem Stand des Vorentwurfs noch etwas nach Norden verlagert worden.

1.12 Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs wird angeregt. Der Beirat für Stadtgestaltung solle eingebunden werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das städtebauliche Konzept ist unter fachlicher Beratung und unter Einbeziehung diverser Anregungen aus den städtischen Gremien sowie der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden weiterentwickelt worden.

Das städtebauliche Konzept ist bereits zum Stand des Vorentwurfs wie angeregt im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und besprochen worden. Es wurden Empfehlungen für die weitere Bearbeitung ausgesprochen, die, soweit im Rahmen der Planungsziele möglich, bei der Weiterentwicklung zum Stand des Entwurfs berücksichtigt worden sind. Das weiterentwickelte städtebauliche Konzept wurde in der Sitzung des Beirats für Stadtgestaltung im Juli 2018 wiederum vorgestellt und besprochen. Es wurde daraufhin in einzelnen, dort angesprochenen Details nochmals weiterentwickelt.

Der dem Entwurf zu Grunde gelegte Stand wird als qualitätvoll und der gegebenen Örtlichkeit angemessen angesehen. Die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens erfolgt daher nicht.

1.13 Die Schaffung von Wohnraum wird grundsätzlich befürwortet, insbesondere auch für Studenten. Der Bedarf sei mit Sicherheit groß. Dafür scheine die Lage in der Nähe der Uni und der FH auch geeignet. Bei der Sichtung der Planung entstehe jedoch sehr stark der Eindruck, dass es hier an städtebaulicher Qualität mangelt und den derzeitigen Anwohnern eine massive Verschlechterung ihrer Wohn- und Lebensqualität zugemutet wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Schaffung von Wohnraum, insbesondere auch für Studenten, begrüßt wird. Das Thema der städtebaulichen Qualität wird zu den vorangehenden Punkten (insbesondere 1.1, 1.2, 1.6, 1.7, 1.8, 1.11 und 1.12) behandelt.

1.14 Bei der Planung sei nicht zu erkennen, dass es in dem Gebiet Begegnungsstätten für die Bewohner geben solle. Um dem Anspruch gerecht zu werden, ein neues Wohnquartier zu schaffen, sollten solche Begegnungsräume, an denen man sich gerne aufhält und trifft, unbedingt mitberücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Entgegen der Einwendung sind bereits im Vorentwurf im Gebiet verteilt Spielbereiche und Treffpunkte aufgezeigt worden. Deren Einbindung ist zum Entwurfsstand weiter herausgearbeitet worden, sie werden gut integriert an den Hauptwegeführungen durch die Grünbereiche verteilt. Im Bereich des schwerpunktmäßigen Studierendenwohnens soll der Innenhof des Gevierts entsprechend ausgebildet werden. Im Nahbereich der geplanten Kindertagesstätte ist ein weiterer, platzartiger Kommunikationsort vorgesehen. Darüber hinaus ist in der Bebauung am Stadtbahnhaltepunkt die Einbindung von Nahversorgungspunktionen und eine vorgelagerte Platzgestaltung vorgesehen.

1.15 Von Einzelnen wird eine Ghettobildung befürchtet. Dies zeige sich schon in der Bezeichnung des Gebiets als „Wohnquartier“, was nach „Kaserne“ oder „Unterkunft“ klinge.

Stellungnahme der Verwaltung

Das städtebauliche Konzept ist unter fachlicher Beratung und unter Einbeziehung diverser Anregungen aus den städtischen Gremien sowie der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden weiterentwickelt worden. Der dem Entwurf zu Grunde gelegte Stand wird als qualitätvoll und der gegebenen Örtlichkeit angemessen angesehen.

Der Begriff „Quartier“ ist in der städtebaulichen Planung eher positiv besetzt und spiegelt die angestrebte Qualität und nicht eine „Kasernenatmosphäre“ o. ä. wieder. Eine Ghettobildung wird nicht erwartet.

1.16 Ein Einwender hält die Schaffung von Studentenwohnheimen in dieser Lage für unsinnig, wenn man bedenke, dass einige Hundert Meter weiter an der Stennerstraße gerade ein Studentenwohnheim abgerissen worden sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Studierendenwohnheim an der Stennerstraße ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Es wird dazu lediglich darauf hingewiesen, dass für einen angemessenen, aktuellen Ersatz des Studierendenwohnheims an der Stennerstraße vor kurzer Zeit der dort geltende Bebauungsplan geändert worden ist.

1.17 Ein Einwender fragt, warum nicht eine nur zweigeschossige Bebauung vorgesehen werde, wie auf der Fläche zwischen Leihkamp und Jacques Weindepot entlang der Babenhauser Straße. Auch fragt er, wie der Lückenschluss der Stadtbahnlinien 3 und 4 umgesetzt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 bietet sich aufgrund seiner Lage und des Umfelds für eine stärker verdichtete Bebauung im Geschosswohnungsbau sowie mit Schwerpunkt auf „hochschulbezogenes“ Wohnen an. Die städtebauliche Planung für jeden konkreten Standort erfolgt einzelfallbezogen. Die städtebauliche Struktur anderer erforderlicher Entwicklungsflächen der Stadt, wie z. B. der an der Babenhauser Straße, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Aufstellungsverfahrens. Gleiches gilt für den Lückenschluss der Stadtbahnlinien 3 und 4.

1.18 Es wird angeregt, nicht nur Geschosswohnungsbau, sondern z. B. auch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vorzusehen. Damit solle eine breite Nutzerstruktur und soziale Durchmischung unterstützt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Um einen angemessenen Beitrag zur Deckung des anhaltenden Wohnbedarfs in Bielefeld zu leisten, werden dafür verdichtete Wohnformen im Geschosswohnungsbau als angemessen und erforderlich angesehen. Die vorbereitete Dichte wird angesichts des anhaltenden, hohen Wohnungsbedarfs in Bielefeld insgesamt sowie auch konkret im Umfeld der Hochschulen als erforderlich angesehen. Gleiches gilt für die durchgängige Vorbereitung von Geschosswohnungsbau. Eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern würde dem nicht ausreichend gerecht.

Dabei wird ausdrücklich festgehalten, dass auch im Geschosswohnungsbau an sich sehr verschiedene Wohnformen umgesetzt werden können. Dies ist hier auch konkret vorgesehen. Neben dem geplanten Schwerpunkt des Studierendenwohnens im Nordosten soll z. B. in dem südlich anschließenden Teilquartier an der Schloßhofstraße ein Angebot für die Zielgruppe der Dozenten und sonstigen Uniangehörigen geschaffen werden. Hier spielt das bequeme, gut angebundene Wohnen für einen ggf. eher begrenzten Zeitraum eine wesentliche Rolle, aber auch das typische „Familienwohnen“. Anteilig wird - wie in Bielefeld heute grundsätzlich vorgegeben - öffentlich geförderter Wohnungsbau eingebunden. Daneben soll ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowohl zur Miete als auch teilweise zum Kauf unterbreitet werden. Das städtebauliche Konzept zum Stand des Entwurfs unterstützt somit die angestrebte breite Nutzerstruktur.

1.19 Sollte im Baugebiet auch eine Kindertagesstätte vorgesehen werden, müsse diese in die Planung mit einbezogen werden, damit die Bewohner der Cranachstraße sehen könnten, in welchem Bereich die Kindertagesstätte geplant sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungsschritte wird im Plangebiet tatsächlich eine voraussichtlich 4-zügige Kindertagesstätte erforderlich. Das städtebauliche Konzept platziert diese zentral im neuen Wohnquartier, wobei der Außenbereich der Kindertagesstätte an den von West nach Ost ausgerichteten Grünzug anschließen soll.

Ergänzend wird ausdrücklich festgehalten, dass eine Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist und das Kinderlärm als sozialadäquat anzusehen und hinzunehmen ist.

2. Verkehr und Mobilität

2.1 Der Schwerpunkt der Anordnung von oberirdischen Stellplätzen wird kritisiert. In Anbetracht der geplanten, massiven Bebauung mit rund 700 Wohnungen sei die Anzahl der dargestellten Parkplätze viel zu gering. Das monotone Aneinanderreihen von straßenbegleitenden Parkplätzen ohne größere Unterbrechungen und die Anordnung von Parkplätzen im Innenhofbereich der geplanten Neubauten werden kritisiert. Für das gesamte Plangebiet wird ein Nachweis entsprechenden Parkraums gefordert.

Wenn die Nähe zur Stadtbahn als mindernder Faktor für den Nachweis der Stellplätze geltend gemacht werden solle, dürfe mit dem Bau des neuen Wohngebiets erst nach Fertigstellung der Stadtbahn begonnen werden. Ansonsten bestehe die Gefahr, dass die Straßenzüge in der Umgebung bis zur Fertigstellung der Stadtbahn komplett zugeparkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts ist auch ein Mobilitätskonzept entwickelt worden. Dieses bezieht sich ausdrücklich auch auf die günstige Lage des geplanten Wohnquartiers in einem bereits im Bestand sehr gut durch den ÖPNV (überwiegend 10-Minuten-Takt) sowie das umgebende Netz an Fuß- und Radwegen erschlossenen Umfeld. Diese Anbindung wird sich bei Umsetzung der geplanten Stadtbahnlinie 4 bis zum Kreisverkehr Schloßhofstraße/Dürerstraße weiter verbessern.

Das Mobilitätskonzept legt damit den Schwerpunkt ausdrücklich nicht auf den individuellen Kfz-Verkehr. Gleichzeitig werden die Anregungen zur weitergehenden Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs teils berücksichtigt, insbesondere durch zusätzlich vorgesehene Tiefgaragen. Die oberflächige Versiegelung wird dadurch gemindert, die Durchgrünung unterstützt.

Die konkrete Zahl der Stellplätze ist im Rahmen der auf die Bauleitplanung folgenden Bauanzeige- bzw. Bauantragsverfahren mit dem dann zu erarbeitenden Stellplatzschlüssel zu definieren. Wegen der räumlichen Relevanz sind hier jedoch im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept bereits erste konkrete Überlegungen angestellt worden.

Danach ist für das Studierendenwohnen direkt am geplanten Stadtbahnhaltepunkt ein Stellplatzschlüssel von 1:5 vorgesehen, ebenso wie für das südlich anschließende Quartier, in dem insbesondere ein Wohnangebot für Hochschulangehörige/Dozenten vorgesehen ist. Für alle übrigen Teilflächen wird ein Stellplatzschlüssel von 1:1 angesetzt. Vor diesem Hintergrund werden knapp 200 Stellplätze in Tiefgaragen und etwa 155-160 Stellplätze straßenbegleitend einbezogen. Mit Blick auf die gute Einbindung des Quartiers wird

dies insgesamt, auch unter Einbeziehung von Besucherverkehr und mit Blick auf den Bestand an der Grünewaldstraße, als angemessen und ausreichend angesehen.

Bei den straßenbegleitenden Stellplätzen war bereits zum Stand des Vorentwurfs eine alleeartige Bepflanzung vorgesehen, dies ist zum Stand des Entwurfs grundsätzlich beibehalten und weiter ausgearbeitet worden.

In den Innenhöfen sind zum Entwurfsstand keine Sammelstellplätze mehr vorgesehen.

2.2 Aufgrund der Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 bis zur Dürerstraße sollten P+R Parkplätze einbezogen werden und deutlich gekennzeichnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Umfeld der geplanten Stadtbahnhaltestelle sind straßenbegleitend entlang der Dürerstraße und der Schloßhofstraße insgesamt 16 P+R-Parkplätze in die Konzeption einbezogen worden, von denen 7 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 liegen und mit einer entsprechenden Erweiterung der festgesetzten Straßenfläche der Schloßhofstraße gesichert werden. Darüber hinaus wird die Lage der geplanten P+R-Parkplätze zum Entwurfsstand in der Plankarte markiert.

2.3 Das innere Erschließungskonzept des Vorentwurfs mit einer Abbindung der Grünewaldstraße zwischen dem Nord- und Südteil des Plangebiets wird kritisiert. Die Ausbildung einer Stichstraße aus der Holbeinstraße wird nicht als sinnvoll angesehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung, aus der Holbeinstraße keine Stichstraßenerschließung für den Südteil des Plangebiets vorzusehen, sondern eine weiterhin durchgängige Grünewaldstraße, ist bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts gefolgt worden. Vorgesehen sind ein Anschluss an die Schloßhofstraße und einer an die Holbeinstraße. Damit kann das neue Quartier organisch in das umgebende Straßenverkehrsnetz eingebunden werden. Die erforderlichen Erschließungsfunktionen können so auch in Bezug auf Notfälle sinnvoll gewährleistet werden.

2.4 Es fehle jeglicher Nachweis, mit welcher zusätzlichen Verkehrsbelastung in der Holbeinstraße und der Schloßhofstraße zu rechnen sei. Da derzeit davon auszugehen sei, dass auch ein Großteil des Universitätsverkehrs über die Schloßhofstraße abgewickelt werde, sei zu befürchten, dass der neu gebaute Kreisverkehr für das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ausreichen werde. Das Verkehrsaufkommen durch P+R seit einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das frühzeitig zu der Planung veranlasste Verkehrsgutachten liegt inzwischen vor. Es ist unter Berücksichtigung der Verkehrssituation im Umfeld wie auch des Zusatzverkehrsaufkommens aus dem Plangebiet erstellt worden. Es wurde auf Grundlage des vorliegenden, aktuellen Verkehrsmodells der Stadt erstellt. Diese bezieht verkehrlich relevante Entwicklungen im Stadtgebiet insgesamt ein. Gleichzeitig wurde die Betrachtung um aktuelle Entwicklungen ergänzt. Das Vorgehen wird als sinnvoll und sachgerecht angesehen. Im Ergebnis zeigt sich laut Gutachter:

„Aus verkehrlicher Sicht ist das Vorhaben in der geplanten Form grundsätzlich umsetzbar. Die Verkehrszunahmen durch das Bauvorhaben (plus 2.000 Kfz DTV) auf sämtlichen Straßen im Umfeld des Bauvorhabens sind als gering, verkehrlich unkritisch und umfeldverträglich zu bewerten.
An den angrenzenden Knoten wird eine Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsmengen durch das geplante Bauvorhaben problemlos möglich sein.
Die Schloßhofstraße ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsmengen als Sammelstraße gemäß RASt06 anzulegen."

Die Planung wird aus verkehrlicher Sicht daher als verträglich angesehen.

2.5 Die einzige im Vorentwurf geplante Tiefgarage liege im Bereich der Holbeinstraße. Die Zu- und Ausfahrt dieser Garage befände sich direkt gegenüber der bestehenden Reihenhausbebauung in der Holbeinstraße. Es sei davon auszugehen, dass die Bewohner dieser Häuser empfindlich durch den Lärm gestört und durch das Scheinwerferlicht der Autos am Abend geblendet würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage im Süden ist zum Entwurfsstand auf die Westseite des geplanten Gebäudes verlegt worden, so dass sie nicht mehr im Gegenüber zu bestehenden Wohngebäuden an der Holbeinstraße liegen wird.

2.6 Im Hinblick auf die Stadtbahnendhaltestelle der Linie 4 wird gefragt, ob und wo ein P+R Parkplatz vorgesehen sei? Es sei davon auszugehen, dass die Bahnstation auch für Pendler aus Werther, Dornberg, Kirchdornberg usw. genutzt werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Umfeld der geplanten Stadtbahnhaltestelle sind straßenbegleitend entlang der Dürerstraße und der Schloßhofstraße insgesamt 16 P+R-Parkplätze in die Konzeption einbezogen worden, von denen 7 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 liegen und mit einer entsprechenden Erweiterung der festgesetzten Straßenfläche der Schloßhofstraße gesichert werden. Dies wird in der gegebenen örtlichen Situation als angemessen und ausreichend angesehen.

2.7 Es wird die Frage gestellt, ob die Mobilität von Fußgängern berücksichtigt worden sei. In diesem Zusammenhang werden Gehwege genannt, die gefahrlos von Senioren (mit Gehhilfen/Rollatoren) und Kindern genutzt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Mobilität von Fußgängern wird im Plangebiet umfassend berücksichtigt, insbesondere durch ausreichend breite Geh- und Fuß-/Radwege in den künftigen Grünzügen wie auch entlang der Erschließungsstraßen. Diese werden ergänzt durch das Netz der privaten, fußläufigen Hauszuwegungen. Die Anregung der besonderen Berücksichtigung der Begehbarkeit für Senioren und Kinder bezieht sich auf die Umsetzung und wird zur Berücksichtigung in diesem Zuge zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Normen zur Barrierefreiheit werden in dem Zuge berücksichtigt.

2.8 Der geplante Fußgänger- und Radweg im Grünzug ende an den Straßenbahnschienen der geplanten verlängerten Linie 4. Es fehle ein Anschluss des Wegs an die Dürerstraße in Richtung Hausnummern 92/94. Eine Abstimmung mit dem Bebauungsplan „Stadtbahn zum Campus Nord -- II/G 21" seit hier unbedingt notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich der geplanten Stadtbahnhaltestelle sind wie angeregt Anbindungen an die dortigen fuß-/radläufigen Verbindungen auch nach Norden vorgesehen. Im Osten der geplanten Stadtbahnhaltestelle ist dabei eine Integration in einen Platz vorgesehen.

3. Grünzug, Naherholung, Tiere

3.1 Der im gültigen Flächennutzungsplan vorgesehene, ca. 50 m breite Grünzug sei in der Breite quasi halbiert worden. Zehn geplante Gebäude lägen vollständig (fünf) oder teilweise (fünf) im Grünzug. Im gültigen Bebauungsplan lägen zwischen dem Grünzug und der vorgesehenen Bebauung noch einmal viele Meter. Auch eine weitere Bebauung südlich der Holbeinstraße – im Grünzug – sei bisher nicht vorgesehen gewesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 im Westen Grünfläche, im Nordwesten Fläche für die Landwirtschaft und im Osten Wohnbaufläche dar. An der Grenze zwischen den Grün- und Wohnbauflächen besteht keine eindeutige Zäsur z. B. durch eine Straße, einen Bach o. ä. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die angestrebte Nachverdichtung in Bezug auf den FNP weiterhin im Rahmen von dessen Grundkonzeption bewegt. Unabhängig davon kann bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB der Bebauungsplan auch vor Änderung oder Ergänzung des FNP aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall. Der FNP ist dann „im Wege der Berichtigung anzupassen“.

3.2 Die Grünewaldstraße werde zurzeit von sehr vielen Spaziergängern, Joggern, Radfahrern, Hundebesitzern usw. als Teil eines „grünen Spazierweges“ – quasi als Teil eines Naherholungsgebiets – genutzt. Dieses Erlebnis sei mit dem reduzierten Grünzug nicht mehr gegeben, wenn die geplanten drei- bis viergeschossigen Häuser nah an den Weg für Fußgänger und Radfahrer im Grünzug reichen sollten.

Das Stadtgebiet Bielefeld zeichne sich durch miteinander verbundene Grünverbünde aus. Die Verbünde sorgten sowohl für Frischluftverbindungen wie auch für eine entsprechende Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus seien die Grünschneisen ein wichtiger Baustein im Fahrradnetz der Stadt Bielefeld. Sie seien nahezu im gesamten Stadtgebiet in der Regel im Mittel ca. 50 Meter breit. In dem derzeit gültigen Bebauungsplan für das in Rede stehende Gebiet seien sie im Mittel ca. 60–70 Meter breit.

Teilweise wird angeregt, eine Breite von 50 m nicht zu unterschreiten, um die notwendige Belüftung für die Stadt zu gewährleisten. Angesichts der Problematiken um Luftreinhaltung von Städten wird diese Maßnahme für zwingend notwendig gehalten. Außerdem unterstützte dies den Artenschutz und die Artendiversifizität.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Breite und Ausprägung des geplanten Grünzugs mit dem Stand des Entwurfs wird einen deutlichen positiven Beitrag zur Wohnqualität sowohl für die künftigen als auch die bereits ansässigen Bewohner bieten. Dabei wird die absolute Breite des Grünzugs gegenüber dessen Ausstattung und Gestaltung als weniger entscheidend angesehen. Dies zeigen auch die vorhandenen Grünzüge im Umfeld mit deutlich unterschiedlichen Breiten, mit denen der Grünzug im aktuellen Plangebiet vernetzt werden wird. Die städtische Konzeption der Grünzüge auch als straßenunabhängige Fuß-/Radwege-Vernetzung wird dabei ausdrücklich im Plangebiet fortgeführt. Durch diese Vernetzung wird die Naherholungsfunktion des Bereichs um die Grünewaldstraße gegenüber der bisherigen Situation einer ausgeräumten Ackerflur mit der einzigen Durchwegung durch die bestehende Grünewaldstraße verbessert.

Der Schwerpunkt der „natur- und landschaftsbezogenen“ Grünzüge wird i. W. in den Tälern des Babenhauser Bachs und des Gellershagener Bachs deutlich nördlich der Dürerstraße sowie östlich/südlich der Schloßhof- und Holbeinstraße gesehen - beide Bestandteil kartierter Biotopverbundflächen. Im Rahmen der Entwicklung des Hochschulcampus werden Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, die die beiden Bachtäler zwischen den Hochschulen und der Bebauung um die Cranachstraße ergänzend in Nord-Süd-Richtung verbinden. Diese sind bereits teilweise umgesetzt. Die Grünzüge im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 sollen demgegenüber schwerpunktmäßig der Naherholung sowie der straßenabgewandten Wegeführung für Radfahrer und Fußgänger dienen. Dies ist, erkennbar an den entsprechend eingetragenen, vernetzten Wegeverbindungen, auch nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. II/1/24.00 bereits so vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, auch in dem künftig etwa 25 m bis über 45 m breiten Grünzug in Nord-Süd-Richtung sowie dem nach wie vor diesem untergeordneten Grünzug in Ost-West-Richtung eine entsprechende Freiraumqualität umsetzen zu können. Eine qualitätvolle Grünraumgestaltung wird in den Ausbauplanungen für öffentliche Grünflächen im Rahmen der Umsetzung sowie im erforderlichen Umfang z. B. durch vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Investorengruppe gesichert.

Die künftigen Strukturen mit Bebauung, gestalteten Grünzügen, Garten- und Platzbereichen werden gegenüber der bisher überwiegenden, ausgeräumten und intensiv genutzten Ackerfläche mindestens kein verschlechtertes Lebensraumpotenzial bieten. Auch die lokalklimatische Entwicklung wird nicht als problematisch bewertet.

3.3 Die in der Planung vorgesehenen Spielplätze konzentrierten sich auf den Bereich Cranachstraße 2–8. Diese Konzentration wird für nicht zulässig gehalten, da es erwartungsgemäß zu einem erheblich ansteigenden Geräuschpegel durch die geplanten Spielflächen kommen werde. Die Notwendigkeit der Spielmöglichkeiten für Kinder stehe für den Einwender außer Frage. Allerdings sollten diese Spielmöglichkeiten auf das geplante Gebiet verteilt werden und nicht zulasten weniger Bewohner angrenzender bzw. bestehender Wohngebiete gehen. Der Einwender schlägt deshalb vor, eine der beiden Spielflächen erheblich weiter in Richtung der Dürerstraße vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das städtebauliche Konzept sieht zum Entwurfsstand dezentral in den Grünbereichen verteilt Spielflächen für verschiedene Zielgruppen vor. Insoweit wird die Anregung berücksichtigt.

Ergänzend wird ausdrücklich festgehalten, dass eine Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist und das Kinderlärm in WA- und WR-Gebieten als sozialadäquat anzusehen und hinzunehmen ist.

3.4 Die Beseitigung der Gehölze im Umfeld der Hofstelle Grünewaldstraße 7a/7b in der Vergangenheit wird kritisiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Beseitigung der Gehölze ist durch den privaten Nutzer im Rahmen seiner Flächenbewirtschaftung erfolgt. Seitens der Fachbehörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine zu berücksichtigenden Belange vorgetragen worden.

3.5 Die verbleibende Breite des Grünzugs reiche für die Biotopvernetzung nicht mehr aus. Die bislang im Stadtquartier vorhandene Fauna werde verdrängt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung durch die Stadt sei daher zwingend erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Im hier angewandten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt keine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht, dennoch werden die Umweltbelange geprüft und in der Abwägung behandelt. Dies stellt keinen Widerspruch dar, sondern ergibt sich aus formalen Verfahrensvorgaben.

Dem Grünzug im Plangebiet ist keine Biotopvernetzungsfunktion zugeordnet, er dient i. W. der Naherholung und Wegevernetzung im Siedlungsbereich abseits von Straßen. Gleichwohl wird er auch künftig ein gewisses Lebensraumpotenzial für diverse, Park bewohnende Arten bieten. Eine Artenschutzuntersuchung ist bereits im Frühjahr 2018 angestoßen und begonnen worden. Die Untersuchung ist inzwischen abgeschlossen, der Untersuchungsbericht wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen. Die Begründung wird dazu im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens ergänzt. Nach Zwischenmitteilungen des Gutachters Ende Juni und Anfang September 2018 wurden im Plangebiet zwei Fledermausarten und der Feldsperling festgestellt. Es haben sich bisher keine Artenschutzbelange ergeben, die durchgreifend gegen die Planung sprechen würden.

Der Gutachter empfiehlt, Maßnahmen des Rückbaus und der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zu beschränken. Sofern eine Durchführung solcher Maßnahmen in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unvermeidbar ist, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Auf die weiteren Empfehlungen zur Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme und zur Absicherung von Fassaden gegen Vogelschlag wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die betroffenen Fledermausarten und den Feldsperling wird das Angebot von jeweils 6 Ersatzquartieren erforderlich. Diese können an den jeweils geeigneten Stellen im Plangebiet im Bereich der vorgesehenen Bebauung sowie des künftigen öffentlichen Grünzugs untergebracht werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

3.6 Ein Einwender weist auf die im nahen Umfeld vorhandenen Dohlenpopulationen hin, die zu untersuchen seien. Dohlen gehören zu den nach Europarecht geschützten Vögeln. An der Universität Bielefeld existierten zwei große Dohlenschwärme mit je ca. 300 Tieren. Die Tiere

fänden an der Universität hervorragende Brut- und Lebensbedingungen. Als sogenannte „Kliffbrüter“ seien in den vergangenen Jahrzehnten die möglichen Brutmöglichkeiten durch Abdichtungen von hohen Gebäuden und Kirchtürmen deutlich reduziert worden; das Hauptgebäude der Universität Bielefeld biete hingegen optimale Brutmöglichkeiten. Übliche Dohlenschwärme bestünden in der Regel aus ca. 50–60 Einzeltieren; die beiden Populationen stellten daher eine extrem außergewöhnliche, vielleicht einmalige Situation in Europa dar. Das Umweltamt der Stadt Bielefeld mache strenge Auflagen zum Schutz der Tiere. Der „nördliche Schwarm“ habe auf dem Feld an der Holbeinstraße eine wichtige Nahrungsquelle. Die Tiere säßen zu den entsprechenden Tageszeiten in großer Zahl in den umliegenden hohen Bäumen und nutzten das naheliegende Feld als Nahrungsgebiet.

Am Max-Planck-Institut für Ornithologie in Seewiesen existiere um Frau Prof'in Dr. Auguste von Bayern eine Forschungsgruppe mit dem Forschungsschwerpunkt Rabenvögel. Vielleicht sei eine Kontaktaufnahme sinnvoll.

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten einer geschützten Vogelart handele, scheine auch in diesem Zusammenhang ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB ausgeschlossen zu sein. Die Einwender gehen davon aus, dass hinsichtlich des Schutzes der Dohlenpopulationen im Bebauungsplan Auflagen zu berücksichtigen seien.

Stellungnahme der Verwaltung

In die bereits frühzeitig veranlasste Artenschutzuntersuchung sind auch die angesprochenen Dohlenpopulationen einbezogen worden. Die bisherigen Ergebnisse zeigen nach Zwischenmitteilungen des Gutachters Ende Juni und Anfang September 2018 keine essenzielle Bedeutung des Plangebiets als Nahrungsraum für die Dohlen sowie bisher insgesamt keine durchgreifenden Artenschutzbelange, die gegen die Planung sprechen würden.

Gründe gegen die Durchführung der Planaufstellung nach § 13a BauGB aufgrund der benachbarten Dohlenpopulationen sind nicht erkennbar.

3.7 Es sei zu klären, an welcher Stelle der Fledermausbestand des Wohngebiets beheimatet sei und welche Lebensräume deshalb unbedingt erhalten werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bisherigen Ergebnisse der frühzeitig veranlassten Artenschutzuntersuchung zeigen den Bestand einzelner Fledermausquartiere von zwei Fledermausarten im Bereich der Hofstelle 7a/7b.

Der Gutachter empfiehlt daher, Maßnahmen des Rückbaus und der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zu beschränken. Sofern eine Durchführung solcher Maßnahmen in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unvermeidbar ist, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Auf die weitere Empfehlung zur Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die betroffenen Fledermausarten wird das Angebot von 6 Ersatzquartieren erforderlich. Diese können an den jeweils geeigneten Stellen im Plangebiet im Bereich der vorgesehenen Bebauung sowie des künftigen öffentlichen Grünzugs

untergebracht werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

3.8 Es werden Maßnahmen angeregt, die das „inselartige Waldstück“ vor Beschädigung durch Begehung und Müll von noch mehr Personen schützen. Es habe sich von der letzten umfänglichen Baumfällaktion 2013 schwer erholt und seitdem habe sich, wegen der Zerstörung der Langen Lage durch schwere Fahrzeuge, ein Trampelpfad diagonal durch das Wäldchen etabliert.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Entwurfsstand wird ein größerer Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem westlich anschließenden Wald gehalten. Dies wird auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans als ausreichend angesehen. Inwieweit weitere Maßnahmen zum Schutz des Walds ergriffen werden, ist außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung zu prüfen. Der angesprochene Trampelpfad führt nicht zum vorliegenden Plangebiet, sondern mündet weiter südlich auf den bestehenden Fuß-/Radweg im Zentrum/Westen der Bestandsbebauung an der Cranachstraße.

3.9 Die im Vorentwurf neben den Parkplätzen geplante „Freizeitfläche“ und der Spielplatz werden als wenig einladend bezeichnet. Es bestehe die Gefahr, dass der Spielplatz auf der östlichen Seite der Schloßhofstraße über Gebühr oder gar zweckentfremdet genutzt werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts ist auch die Entwicklung des Grünzugs weiter ausgebildet worden. Gut platziert an den vorgesehenen Wegeführungen werden dezentral Spielflächen und Treffpunkte einbezogen. Im Bereich des schwerpunktmäßigen Studierendenwohnens soll der Innenhof des Gevierts entsprechend ausgebildet werden. Ein weiterer Quartiersplatz wird im Nahbereich der geplanten Kindertagesstätte vorgesehen. Die Anregung der einladenderen Ausprägung solcher Flächen wird somit aufgegriffen.

4. Immissionen und Klima

4.1 Es werden hohe Verkehrslärmbelastungen für die geplante Bebauung ebenso wie für die Anwohner durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grundlage der im Verkehrsgutachten ermittelten Kenndaten ist ein Schallgutachten zum Verkehrslärm eingeholt worden. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein.

4.2 Es werden eine erhöhte Feinstaubbelastung und mehr Luftschadstoffe durch Autos und Heizungsanlagen und entsprechende gesundheitlichen Auswirkungen für die Anlieger befürchtet. Die Frischluftzufuhr vom Teutoburger Wald werde nach der geplanten Hochbebauung gestört sein.

Über die Frischluftschneise Rottmannshof/Gellershagener Bach würden die angrenzenden Wohngebiete mit kühler und frischer Luft vom Teutoburger Wald versorgt. Die geplante Bebauung würde diese Versorgung, sowohl durch die geplanten riegelartigen Baukörper, wie auch durch den nicht ausreichend dimensionierten Grüngürtel deutlich beeinträchtigen und das Klima in allen angrenzenden Wohngebieten negativ verändern. Ein Klimagutachten für die westlichen Stadtgebiete werde dies bestätigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der vorgesehenen, zwar in gewissem Maße verdichteten, aber weiterhin aufgelockerten Bebauung der geplanten alleeartigen Straßenbegrünung im Plangebiet und nicht zuletzt aufgrund des weiterhin überwiegend breiten Grünzugs in Nord-Süd-Richtung und des schmaleren in Ost-West-Richtung werden keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen der Planung auf das Umfeld sowie auch in sich erwartet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte hat das Umweltamt der Stadt Bielefeld zu den Themen Stadtklima und Luftreinhaltung dargelegt, dass sich das bisherige Freiflächenklimatop zwar zu einem Stadtrandklimatop ändern wird, dass die o. g. Maßnahmen aber besonders geeignet sind, bioklimatisch günstige Aufenthaltsbereiche im Freien zu erhalten bzw. zu schaffen. Auch erläutert das Umweltamt, dass im Bestand eine gute Belüftungssituation gegeben ist, die nächstgelegenen größeren Emissionsquellen (Voltmannstraße, Babenhauser Straße) aufgrund ihrer Entfernung nicht auf eine Überschreitung der lufthygienisch relevanten Grenzwerte (vgl. 39. BImSchV) schließen lassen und planbedingter Mehrverkehr die lufthygienische Situation nicht wesentlich verschlechtern wird. Eine planungsrelevante Änderung der Feinstaubbelastung und der Frischluftzufuhr wird vor diesem Hintergrund nicht erwartet. Ein Klimagutachten zu der Planung wird aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse nicht für erforderlich erachtet.

5. Wertverlust

5.1 Die Dimension der geplanten Gebäude nehme der Umgebung das Licht und den Ausblick. Der Wert der bestehenden Immobilien werde dadurch unverhältnismäßig verringert.

Stellungnahme der Verwaltung

Das zum Entwurfsstand weiterentwickelte städtebauliche Konzept sieht zwar weiterhin eine eher verdichtete Bebauung vor, es werden jedoch siedlungsstrukturell angemessene, vielfältige Grünbereiche und weit ausreichende Abstände zu den umgebenden Bebauungen vorbereitet. Durch diese geordnete Fortentwicklung des Siedlungsbestands sind im Umfeld keine planungsrechtlich relevanten Wertminderungen zu erwarten. Im Gegenteil wird eine Steigerung der Attraktivität des Siedlungsbereichs am Gesamtstandort erwartet.

6. Einzelthemen

6.1 Ein Einwender wünscht eine zusätzliche Baumöglichkeit südlich eines bestehenden Gebäudes an der Holbeinstraße, östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vom Einwender für eine ergänzende Bebauung durch ein kleinteiliges Einzelhaus angesprochene Fläche liegt südlich des bestehenden Fuß-/Radwegs auf der Südseite der Holbeinstraße und damit deutlich abgesetzt vom Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00. Eine Einbeziehung in das vorliegende Aufstellungsverfahren wird daher abgelehnt.

Städtebaulich wird eine solche Bebauung nicht befürwortet. Prägend ist südlich der Holbeinstraße die direkt straßenbegleitende Bebauung. Auf die rückwärtigen Gärten folgen danach unmittelbar die Grünbereiche um den Gellershagener Bach. Eine Vorbildwirkung für ein weiteres Hereinrücken von Bebauung in diese Grünbereiche soll ausdrücklich vermieden werden. Auch unabhängig von einer Einbeziehung in den Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 wird die gewünschte Baumöglichkeit somit abgelehnt.

6.2 Ein Einwender regt an, die alte Hofstelle Grünewaldstraße 7a/7b insgesamt zu erhalten. Es wird dargestellt, dass erste Teile der Hofanlage bereits um 1770 erbaut wurden, das Hauptgebäude um 1900. Der Hof sei für die Kulturlandschaft und die gesamte Umgebung prägend. Das städtebauliche Konzept solle so überarbeitet werden, dass der gesamte Gebäudebestand erhalten bleibe und Fuß-und Radwege ausschließlich östlich des Hauptgebäudes vorgesehen würden. Der Grünzug solle wie in allen bisherigen Planungen ausreichend breit sein, um Wegeverbindungen ohne den Abriss von Gebäuden zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hofstelle hat nach aktueller Prüfung durch die Fachämter keinen Denkmalwert und wird aufgrund ihrer bereits gegebenen, deutlichen Überformung auch unabhängig davon nicht als vordringlich erhaltenswert eingestuft. Dies gilt auch, da sie heute ohne typische Hofstrukturen, wie Hofbäume, Hecken, strukturreiche Gartenflächen o. ä. praktisch unmittelbar „im Acker“ liegt. Die Einbindung der Fläche in eine übergreifende Grünraumgestaltung wird daher zum Stand des Entwurfs höher gewichtet, als die Erhaltung der Hofstelle.

Entgegen der Einwendung weist der Grünzug nach der Ursprungsplanung keine ausreichende Breite auf, um die Hofstelle sinnvoll einzubinden. Sie ist bereits seit damals „grün“ überplant.

7. Verfahren, insbesondere Durchführung nach § 13a BauGB

7.1 Die Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB wird als unzulässig angesehen.

Die max. zulässige Grundfläche von 20.000 m^2 werde überschritten, da die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach BauNVO offen gehalten wird.

Nach dem Vorentwurf handele es sich nicht um eine geringfügige Planungsänderung des bestehenden Bebauungsplans, da die Geschossigkeit massiv erhöht werden und die geplante öffentliche Grünfläche deutlich verringert würde. Die verbleibende Breite des Grünzugs reiche für die Biotopvernetzung nicht mehr aus. Die bislang im Stadtquartier vorhandene Fauna werde verdrängt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung durch die Stadt sei daher zwingend erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen seien erforderlich. Umweltbelange müssten insgesamt berücksichtigt werden.

Die Verengung des Grünzugs verstoße gegen den derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 wird für sachgerecht gehalten. Dafür sprechen folgende Gründe:

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang zwischen der bestehenden Bebauung um Cranachstraße, Holbeinstraße, Grünewaldstraße im Süden, Schloßhofstraße und dem Bereich nördlich der Dürerstraße. Der Siedlungsbereich wird auf diesen Flächen organisch fortentwickelt, ohne Überschreitung relevanter Zäsuren. Der wesentliche Schwellenwert von 2 ha Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO wird auch nach der Weiterentwicklung der Planung zum Stand des Entwurfs deutlich unterschritten.

Der § 13a BauGB bezieht sich auf die „Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO“. Die angesprochenen Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen, Stellplätze etc. ergeben sich aus § 19(4) BauNVO und sind für die Frage der Einhaltung des Schwellenwerts von 2 ha daher nicht maßgeblich. Der Umfang der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO liegt zum Stand des Entwurfs aufgerundet bei rd. 1,85 ha und damit deutlich unter 2 ha.

Der § 13a BauGB eröffnet ausdrücklich auch die Möglichkeit der Nachverdichtung.
Anders als nach § 13 BauGB (sogenanntes „vereinfachtes Verfahren“) ist für das Verfahren nach § 13a BauGB keine Voraussetzung, dass „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“. Die angestrebte stärkere Verdichtung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht kann daher auch im Rahmen der Planaufstellung nach § 13a BauGB erfolgen.
Es ist im § 13a BauGB nicht gefordert, dass sich solche Nachverdichtungsmaßnahmen nicht auch auf Flächen im Siedlungszusammenhang beziehen dürfen, die noch nicht für eine Bebauung vorgesehen waren. Für Innenentwicklungsmaßnahmen kommen nach dem BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg grundsätzlich auch z. B. Grünflächen in Betracht (siehe dort, § 13a, z. B. Rn 30).
Es wird hier dabei deutlich festgehalten, dass die grundlegende Plankonzeption der bisher geltenden Bebauungspläne mit der Verteilung zwischen Baugebiets- und Grünflächen nicht grundlegend aufgegeben, sondern in der Gewichtung verschoben wird. Es bleibt ausdrücklich bei einem wesentlichen Grünzug in Nord-Süd-Richtung und einem untergeordneten Grünzug in Ost-West-Richtung.
Im Plangebiet befinden sich keine Biotopverbundflächen, diese erstrecken sich i. W. in den Tälern des Babenhauser Bachs und des Gellershagener Bachs deutlich nördlich der Dürerstraße sowie östlich/südlich der Schloßhof- und Holbeinstraße. Im Rahmen der Entwicklung des Hochschulcampus werden Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, die die beiden Bachtäler zwischen den Hochschulen und der Bebauung um die Cranachstraße ergänzend in Nord-Süd-Richtung verbinden. Diese sind bereits teilweise umgesetzt. Hier sieht die Stadt den Schwerpunkt der „natur- und landschaftsbezogenen“ Grünzüge. Die Grünzüge im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 sollen demgegenüber schwerpunktmäßig der Naherholung sowie der straßenabgewandten Wegeführung für Radfahrer und Fußgänger dienen. Dies ist, erkennbar an den entsprechend eingetragenen, vernetzten Wegeverbindungen, auch nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. II/1/24.00 bereits so vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, auch in dem künftig etwa 25 m bis über 45 m breiten Grünzug in Nord-Süd-Richtung sowie dem nach wie vor diesem untergeordneten Grünzug in Ost-West-Richtung eine entsprechende Freiraumqualität umsetzen zu können. Entscheidend ist diesbezüglich nicht allein die Breite, sondern auch die Ausgestaltung der Grünflächen. Eine entsprechende Qualität wird in den Ausbauplanungen für öffentliche Grünflächen im Rahmen der Umsetzung sowie im erforderlichen Umfang z. B. durch vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Investorengruppe gesichert.

Bei einem Bebauungsplan nach § 13a(1) Nr. 1 BauGB (§ 13a BauGB „Fall 1“) gelten zusätzlich ermöglichte Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig. Das Erfordernis zur Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen besteht für diese Planung daher nicht. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung und ihre Dokumentation in einem Umweltbericht sind damit nicht erforderlich. Dies entbindet gleichwohl nicht davon, abwägungserhebliche Belange und damit auch die Umweltbelange, zu prüfen und zu behandeln. Dies wird so durchgeführt, die Vorgehensweise ist im bisherigen Aufstellungsverfahren bereits wiederholt dargelegt worden. Somit wurden gutachterliche Untersuchungen zur Verkehrsentwicklung, zum Schallschutz und zur Verschattung veranlasst. Diese haben keine Belange ergeben, die grundlegend gegen die Entwicklung sprechen würden.
Gleiches gilt für den bisherigen Stand der ebenfalls frühzeitig veranlassten Artenschutzuntersuchung. Die Untersuchung ist inzwischen abgeschlossen, der Untersuchungsbericht wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen. Die Begründung wird dazu im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens ergänzt. Nach Zwischenmitteilungen des Gutachters Ende Juni und Anfang September 2018 wurden im Plangebiet zwei Fledermausarten und der Feldsperling festgestellt. Es haben sich bisher keine Artenschutzbelange ergeben, die durchgreifend gegen die Planung sprechen würden. Erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet durchgeführt werden und werden entsprechend festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 im Westen Grünfläche, im Nordwesten Fläche für die Landwirtschaft und im Osten Wohnbaufläche dar. An der Grenze zwischen den Grün- und Wohnbauflächen besteht keine eindeutige Zäsur z. B. durch eine Straße, einen Bach o. ä. Es wird davon ausgegangen, dass sich die angestrebte Nachverdichtung in Bezug auf den FNP weiterhin im Rahmen von dessen Grundkonzeption bewegt. Unabhängig davon kann bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB der Bebauungsplan auch vor Änderung oder Ergänzung des FNP aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall. Der FNP ist dann „im Wege der Berichtigung anzupassen“.

7.2 Bei dem zu entwickelnden Gebiet handele es sich um eine mögliche Grundfläche von 18.120 qm. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, seien anzurechnen. Aus Sicht der Einwender sei dies zumindest bei dem Bebauungsplan II/G/21 zur Verlängerung der Straßenbahnlinie gegeben. Inwieweit weitere Planungen jenseits der Dürerstraße zu berücksichtigen seien, entziehe sich der Kenntnis der Einwender. Die Aussagen in der lokalen Presse deuteten aber eindeutig auf einen beabsichtigten Lückenschluss zwischen der Linie 3 und 4 sowie einer Gesamtentwicklung des Bereichs bis Babenhausen hin. Die Einwender gehen davon aus, dass bei einer Überprüfung die Grenze von 20.000 qm überschritten werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Voraussetzungen, nach denen mehrere Bebauungsplanflächen bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 13a (1) Satz 2, Ziffer 1 BauGB zusammen zu rechnen sind, sind vorliegend nicht gegeben. Dies schon deshalb nicht, weil ein nach § 13a (1) Satz 2 Ziffer 1 BauGB erforderlicher „enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang“ nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen kann, nicht aber bei der Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan (im „Normalverfahren“, also mit Umweltprüfung) und auch nicht bei einem einfachen Bebauungsplan (vgl. Kautzberger in:

Ernst/Zinker/Bing/Krautzberger, BauGB § 13a Rn 44; Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, 5. Auflage, Rn 708).

Im Übrigen ist ein enger Zusammenhang im Sinne der Vorschrift nur gegeben, wenn eine Planung in mehrere Teilplanungen aufgeteilt wird, die aber auf ein Vorhaben zielen. Dies zu verhindern, ist Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung. Ein enger Zusammenhang in diesem Sinne mit dem Bebauungsplan Nr. II/G/21 besteht weder in sachlicher noch in zeitlicher Hinsicht. Beide Pläne haben völlig unterschiedliche Ziele und Inhalte und funktionieren unabhängig voneinander. Die Bauleitplanung der Stadtbahntrasse ist viele Jahre vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 begonnen und mit dem Satzungsbeschluss Ende 2017 abgeschlossen worden. Der Umstand, dass beide Pläne in einem kleinen Teilbereich an einander grenzen, schafft keinen Zusammenhang im Sinne des Gesetzes.

7.3 Es wird von den Einwendern festgestellt, dass gemäß Urteil des BVerwG vom 14.11.2015 - BVerwG 4 CN 9.14 - eine Anwendung nur bei allseitig umschlossenen Baugebieten zulässig sei. Nach Städtebaurechtsnovelle 2017 sei hiervon nur eine befristete Ausnahme für kleinere Flächen vorgesehen. Diese Ausnahme sei für die hier geplante Bebauung nicht einschlägig.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang zwischen der bestehenden Bebauung um Cranachstraße, Holbeinstraße, Grünewaldstraße im Süden, Schloßhofstraße und dem Bereich nördlich der Dürerstraße. Der Siedlungsbereich wird auf diesen Flächen organisch fortentwickelt, ohne Überschreitung relevanter Zäsuren. Mit der „befristeten Ausnahme nach Städtebaurechtsnovelle 2017“ spricht der Einwender das Verfahren nach § 13b BauGB zur kleinräumlichen Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereichs an. Dieses Verfahren wird hier nicht angewandt.

Richtig ist, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 04.11.2015, 4 CN 9.14) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsgrundstücke in Anspruch nehmen darf. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a (1) Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Gemessen daran handelt es sich vorliegend nicht um eine nicht zulässige „Innenentwicklung nach Außen“, das Bebauungsgebiet erfasst den Außenbereich nicht. Das Plangebiet wird bereits jetzt durch die Bebauung an der Cranachstraße, der Hohlbeinstraße und der Schloßhofstraße einerseits sowie nördlich durch die Dürerstraße vom Außenbereich abgegrenzt. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich ist zu bestimmen anhand natürlicher Gegebenheiten in der Örtlichkeit. Die Grenze kann durch Bebauung genauso gebildet werden wie durch Bäche, Flüsse, Waldesränder oder auch Straßen. Letzteres ist hier nach Norden hin mit der Dürerstraße der Fall.

Auch dieser Einwand hindert daher die Fortführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB nicht.

7.4 Das Plangebiet sei bereits durch den seit 1963 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. II/1/24.00 „Grünewaldstraße“ überplant. Maßgeblich im Plangebiet sei jedoch, dass hier eine Bebauung bislang nicht stattgefunden habe. Bei der Abgrenzung der Innenentwicklung und der Außenentwicklung sei grundsätzlich auf die tatsächlichen vorhandenen Verhältnisse abzustellen. Die bisherige planungsrechtliche Qualität der Flächen sei nicht entscheidend (Brügelmann,

Kommentar zum BauGB, Februar 2016, § 13a Rd-Nr. 34). Da das Plangebiet bislang unbebaut sei, diene der Bebauungsplan auch nicht der Innenentwicklung. Eine Planänderung nach § 13a BauGB wäre in einem solchen Fall, wenn überhaupt, nur dann zulässig, wenn die Verkehrsanschauung aufgrund der bisherigen Planung noch mit einer Bebauung rechne. Da seit Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes 54 Jahre vergangen seien, sei nicht mehr mit einer Umsetzung der früheren Planung zu rechnen gewesen.

Aufgrund der Örtlichkeit sei das Plangebiet nicht als Bereich der Innenentwicklung anzusehen. Typisches Merkmal eines Bereichs der Innenentwicklung sei eine zusammenhängende, aufeinanderfolgende Bebauung. Lediglich ein kleiner Abschnitt zwischen Grünewaldstraße und Schloßhofstraße sei bereits bebaut. Das Gebiet sei nicht allseitig von Bebauung umschlossen. Auch die Größe des Grundstücks sei ein nicht unwesentliches Merkmal. Das BVerwG gehe davon aus, „dass mit ansteigender Größe das Vorliegen einer Baulücke weniger wahrscheinlich wird“.

Auch bei einer Einstufung als „Außenbereich im Innenbereich“ könne das Plangebiet einem Bereich der Innenentwicklung nicht zugeordnet werden. Sofern eine sogenannte „Außenbereichsinsel“ bisher nicht bebaut gewesen sei, sondern die Fläche bisher als Acker, Wiese, Wasser- oder Grünfläche genutzt worden ist, kämen diese Flächen auch für eine Nachverdichtung grundsätzlich nicht in Betracht (Brügelmann, Kommentar zum BauGB, § 13a, 2008, Rd-Nr. 45).

Darüber hinaus seien durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans und die Überplanung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zahlreiche Umweltbelange wie beispielsweise Klima, Frischluftentstehung, Frischluftschneisen, Verkehrslärm und Zunahme an Verkehr betroffen, die nicht nur das Plangebiet, sondern auch die angrenzenden Wohngebiete beträfen und belasteten.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang zwischen der bestehenden Bebauung um Cranachstraße, Holbeinstraße, Grünewaldstraße im Süden, Schloßhofstraße und dem Bereich nördlich der Dürerstraße. Der Siedlungsbereich wird auf diesen Flächen organisch fortentwickelt, ohne Überschreitung relevanter Zäsuren. Die Möglichkeit der Innenentwicklung ergibt sich hier bereits aus dieser siedlungsstrukturellen Lage im Siedlungszusammenhang. Unabhängig davon ist im vorliegenden Fall entgegen der Einwendung gleichzeitig nicht davon auszugehen, dass eine Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht mehr zu erwarten war.

Im Gegenteil: Mit Ausnahme der aktuell überplanten Flächen sind die anderen Teile des Bebauungsplans Nr. II/1/24.00 insgesamt umgesetzt. Aufgrund der bestehenden öffentlichen Straßen wäre eine weitere Umsetzung der Ursprungsplanung mindestens in Teilbereichen jederzeit möglich. Die Umsetzung des Ursprungsplans ist für die aktuell überplanten Flächen in der Vergangenheit an der Verfügbarkeit dieser Flächen gescheitert. Gleichzeitig haben aber sowohl die Eigentümer als auch die Stadt bereits seit Jahren kontinuierlich daran gearbeitet, eine Umsetzung zu ermöglichen. Dass dafür nach so langer Zeit eine mindestens teilweise geänderte Konzeption erforderlich wird, ist offensichtlich.

Im vorliegenden Einzelfall kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsanschauung nicht mehr mit einer Bebauung rechne. Dies wird auch durch diverse Stellungnahmen aus der aktuellen Beteiligung der Öffentlichkeit bestätigt, in denen geäußert wird, dass klar war, dass über kurz oder lang eine Wohnbebauung im Plangebiet erfolgen wird. Der aktuelle Geltungsbereich ist somit als überplantes Gebiet nach § 30 BauGB zu bewerten und nicht als Außenbereich nach § 35 BauGB.

Es ist im § 13a BauGB nicht gefordert, dass sich Nachverdichtungsmaßnahmen nicht auch auf Flächen im Siedlungszusammenhang beziehen dürfen, die noch nicht für eine Bebauung vorgesehen waren. Für Innenentwicklungsmaßnahmen kommen nach dem BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg grundsätzlich auch z. B. Grünflächen in Betracht (siehe dort, § 13a, z. B. Rn 30).

Umweltbelange sind generell bei jeder Bebauungsplanung betroffen. Wäre dies allgemein ein Ausschlusskriterium für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB, so könnte dieses Verfahren an keiner Stelle angewandt werden. Entscheidend ist hier zum einen, dass - aufgrund der Unterschreitung der oben angesprochenen 2-ha-Schwelle - kein „UVP-pflichtiges Vorhaben“ vorbereitet wird. Die hier berührten Umweltbelange sind geprüft worden. Dabei haben sich bisher keine Umweltbelange gezeigt, die gegen die Planung bzw. eine Planaufstellung nach § 13a BauGB sprechen würden.

7.5 Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans weiche signifikant vom Geltungsbereich des zurzeit gültigen Bebauungsplans II/1/24.00 ab. Dadurch entstehe der Eindruck, dass es sich hier nicht um die Planung der Entwicklung eines Wohnquartiers durch die Stadt Bielefeld, sondern um eine durch einen Investor getriebene Planung handele, die nur zu diesem Zweck aus dem gültigen Bebauungsplan herausgelöst worden sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Geltungsbereich umfasst eine zusammenhängende, wesentliche verbliebene Freifläche innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. II/1/24.00, die städtebaulich sinnvoll zusammenhängend entwickelt werden kann. Die weiteren für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche der geltenden Bebauungspläne sind bereits umgesetzt. Ein Planungserfordernis wird für diese daher aktuell nicht gesehen. Ergänzend wird festgehalten, dass allgemein anerkannt ist, einer Bauleitplanung eine private Planung Dritter zu Grunde zu legen. Entscheidend ist, ob diese den städtebaulichen Zielen der Kommune entspricht. Dies wird hier zum Entwurfsstand als gegeben angesehen.

7.6 Es wird angeregt, die Bebauung in drei Phasen à 150 bis 200 Wohneinheiten umzusetzen, um in den Bestand hinein zu „titrieren“. Dabei könnten Erfahrungen (zu Lärm, Verkehr, Psychosozialem, Unerwartetem etc.) gesammelt werden und bei der Durchführung der nächsten Phase berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ob dem angesichts des hohen Wohnbedarfs nachgekommen werden kann, ist im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens bzw. im Anschluss daran zu klären.

7.7 Einem Einwender fehlt eine intensive öffentliche Diskussion über den Bebauungsplan. Es könne nicht sein, dass im Jahr 2020 nach Vorgaben von 1965 gebaut werde. Hier sei bürgerliches Mitspracherecht umgangen worden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das aktuelle städtebauliche Konzept stellt eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Weiterentwicklung der Planungsansätze der ursprünglichen Bebauungspläne dar. Es wird dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt, der in einem hierfür vorgesehenen öffentlichen Verfahren aufgestellt werden soll. Der Einwender gibt seine Stellungnahme im Rahmen dieses

öffentlichen Verfahrens ab und diese wird entsprechend öffentlich behandelt. Der Vorwurf, bürgerliches Mitspracherecht würde umgangen, wird daher zurückgewiesen.

A.1.3

Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

Vermerk über den öffentlichen Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 13a i. V. m. § 3(1) BauGB

Ort:	Foyer der Grundschule Babenhausen, Babenhauser Straße 155, 33619 Bielefeld
Datum:	28.02.2018, 18:00 Uhr
Verwaltung:	Fr. Mittmann Hr. Imkamp Hr. Hülskötter Hr. Moss (unter den Zuhörern)
Politik:	Fr. Viehmeister (Bezirksbürgermeisterin) ca. 6-8 Politiker (unter den Zuhörern)
Planungsbüro:	Hr. von Beeren Fr. Schrooten (Mitschrift) Fr. Rosenträger

Anwesende Bürger/innen: ca. 50 (darunter 4-6 Vertreter der Eigentümer/Entwickler)

Beginn:	18:04 Uhr
Ende:	20.03 Uhr

Fr. Viehmeister eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet in die Veranstaltung ein. Fr. Mittmann erläutert daraufhin den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und weist auf den Stand des aktuellen Verfahrens sowie auf die Möglichkeiten der Einsicht- und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 09.03.2018 hin.

Mittels Beamerpräsentation erläutert Hr. von Beeren sodann den rechtskräftigen Planstand und den örtlichen Bestand in der Umgebung (verdichtete Bebauung mehrgeschossig im Osten, kleinteiliger im Westen, Grünzug). Er geht auf den aktuellen Planbereich sowie die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNPs) hier und im Umfeld ein (Wohnbauflächen, Grünzug) sowie ergänzend auf die 215. FNP-Änderung (Stadtbahntrasse). Auch anhand eines Luftbilds zeigt er die Fußweganbindung in Richtung Cranachstraße auf und geht auf die Feuchtwiese nördlich des Planbereichs ein, die innerhalb des Planbereichs der Stadtbahntrasse liegt.

Weiterhin stellt Herr von Beeren das städtebauliche Konzept anhand der konkret vorliegenden Projektplanung dar. Dabei bittet er zu Beginn und mehrfach zwischendurch darum, dass erst der Vortrag angehört wird und Fragen im Anschluss gestellt werden. Auch verweist er auf den frühzeitigen Planstand und die Beteiligungsmöglichkeiten im öffentlichen Verfahren.

Ziel der Planung sei es, auf grundsätzlich bereits für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen in direkter Nähe der Hochschulen wegen des zunehmenden Wohnungsbedarfs eine gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Bestand verdichtetere Wohnbebauung zu entwickeln. Dazu solle die Breite des vorgesehenen Grünzugs im Westen verringert werden, Anbindungen an das vorhandene Netz der öffentlichen Grünflächen sowie Fuß- und Radwege sollen aber weiterhin umgesetzt werden. Auch sollen die zulässigen Geschossigkeiten gegenüber dem geltenden Baurecht erhöht werden, wobei Abstufungen unter Berücksichtigung des Umfelds vorgesehen seien. In Anlehnung an umgebende bauliche Strukturen solle die stärkere Verdichtung dabei im Osten vorgesehen werden, im Westen solle die Bebauung kleinteiliger sein. Die

Bebauung im Westen solle sich mit dem weiterhin vorgesehenen Grünzug verzahnen. Auf der Westseite des Grünzugs, entlang der benachbarten, überwiegend eingeschossigen Bebauung um die Cranachstraße, solle eine frei wachsende Hecke den Übergang unterstützen.

Herr von Beeren verweist auf das bewegte Gelände im Planbereich, welches vom zentralen westlichen Teil nach Nordosten um etwa 9 m und nach Südosten um etwa 4 m fällt. Zur Veranschaulichung zeigt er einen Prinzipschnitt in Ost-West-Richtung.

In Bezug auf Wohnformen sei im Nordosten, direkt am geplanten Haltepunkt der Stadtbahn, studentisches Wohnen vorgesehen. Hier stelle man sich eine Art „Campus-Atmosphäre“ vor. Mit Blick auf die Lage am Übergang zur geplanten Stadtbahntrasse (belebter Bereich mit wartenden Menschen, aber auch Verkehrslärm) sei hier die Integration von Versorgungsfunktionen angedacht sowie auch eine städtebauliche Betonung. Im Übrigen seien in dem Wohnquartier verschiedene Wohnformen angedacht, wobei zu etwa 25 % öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden solle.

Ein Mobilitätskonzept mit Berücksichtigung des ruhenden Kfz-Verkehrs sowie des Fahrradverkehrs etc. sei in Entwicklung. Im Quartier sollen Treffpunkte für unterschiedliche Zielgruppen einschließlich von Kinderspielplätzen eingestreut werden. Die genaueren Abstimmungen zur Ausstattung dieser Räume erfolgten in der weiteren Projektplanung. Auch seien ein Verkehrsgutachten, ein Schallgutachten und ein Artenschutzgutachten in Bearbeitung.

Herr von Beeren gibt grundlegende Informationen zu den Flächengrößen der Quartiersentwicklung und geht auf die Wahl des Verfahrens ein: Vorgesehen ist eine sogenannte „Angebotsplanung“, die sich aber an dem konkret vorliegenden Projekt für das Gesamtquartier orientiert. Die Planaufstellung ist mit Blick auf die relevanten Flächengrößen und sonstigen Rahmenbedingungen nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgesehen. Herr von Beeren stellt ausdrücklich klar, dass auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB ohne formalen Umweltbericht die berührten Umweltbelange behandelt werden.

Im Anschluss an seinen Vortrag weist Herr von Beeren auf die Möglichkeit hin, jetzt Fragen und Anregungen vorzutragen.

<u>Zu nachfolgenden Themenbereichen wurden Fragen und Anregungen vorgetragen:</u>

- Geltendes Planungsrecht und städtebauliches Konzept

Die Frage eines Teilnehmers, ob der Bebauungsplan im Bereich Schlosshofstraße rechtskräftig sei beantwortet Herr von Beeren mit ja.

Ein Teilnehmer wendet ein, dass gegenüber dem alten Bebauungsplan aus den 1960er Jahre eine sehr massive Bebauung und eine deutliche Verringerung des geplanten Grünzugs vorgesehen würden. Fr. Mittmann verweist darauf, dass heute in einem Prozess der „neuen Planfindung“ eine Neubetrachtung mit dem Ziel der Nachverdichtung erfolgen würde.

Ein Teilnehmer aus der Cranachstraße stellt die Neubetrachtung in Frage. Er verweist auf den alten Planungsstand, der auch schon verdichtet sei, aber wegen Eigentümerinteressen nie umgesetzt worden wäre. Er fragt sich, warum jetzt eine Neuplanung mit größerer Ausnutzung erfolgen würde. Sei es jetzt lukrativ für die Eigentümer? Fr. Mittmann betont, dass die Flächenverfügbarkeit für die städtebauliche Planung immer von großer Relevanz ist und dass nun nach langer Zeit ein gemeinschaftliches Vorgehen für eine Wohnbauentwicklung im Planbereich insgesamt möglich sei. Daher wird jetzt ein städtebauliches Konzept entwickelt, dass aktuelle Antworten auf bestehende Bedarfe und Anforderungen der städtebaulichen Qualität gibt. Hr. von

Beeren ergänzt, dass sich die Ausgangssituation seit Aufstellung der alten Planungen deutlich verändert habe und dass die alte Planung aktuellen städtebaulichen Überlegungen i. W. nicht mehr entspräche. Auch würden die aktuellen Entwicklungen des Hochschulstandorts berücksichtigt. Einzelinteressen von Eigentümern seien ausdrücklich nicht das Kriterium für die aktuelle Entwicklung, gleichzeitig ginge es ohne die Eigentümer aber auch nicht. Fr. Viehmeister bekräftigt, dass bei der Planung auf Privatflächen auch die jeweiligen Eigentümerinteressen zu berücksichtigen seien.

Eine Teilnehmerin spricht die Politik an und fragt, warum für ein so wichtiges, prestigeträchtiges Projekt kein Wettbewerb ausgeschrieben würde. Wieso würde das einem privaten Investor überlassen? Warum würden nicht verschiedene Ideen eingeholt? Fr. Viehmeister sagt, dass die Eigentümer sich für das vorgelegte städtebauliche Konzept entschieden hätten und die Stadt prüfen würde, ob sie es mittragen könne. Nach diversen Zwischenrufen ruft Fr. Viehmeister die Anwesenden zur Ordnung. Fr. Mittmann betont, dass die Stadt einschließlich des Beirats für Stadtgestaltung sowie das Planungsbüro natürlich die städtebauliche Qualität prüfen würden. Anregungen und Diskussionen dazu aus Politik, diversen Gremien, Verwaltung und Behörden wurden schon teils aufgenommen und werden weiter aufgenommen, die Planung wird entsprechend weiterentwickelt. Auch betont sie, dass diese Veranstaltung der Beginn des Planungsprozesses sei.

Ein Teilnehmer hält eine stärkere Einbindung des Grünzugs für erforderlich, auch sieht er eine zu hohe Dichte zur Nachbarschaft und zum Grünzug. Der Beirat für Stadtgestaltung müsse intensiv eingebunden werden. Er hält den aktuellen Planstand für eine städtebauliche Katastrophe. Ein Teilnehmer verweist darauf, dass es für den Planbereich zwischenzeitlich verschiedene Entwürfe mit unterschiedlicher Dichte gab, die hier vorgestellte Konzeption würde aber als einziges Ziel eine maximal dichte Bebauung bzw. maximale Ausnutzung verfolgen. Ein Teilnehmer ergänzt, die Stadt würde die Planung den Investoren bzw. Privaten überlassen. Ein Teilnehmer merkt an, die Bebauung sein nach dem alten Bebauungsplans überwiegend niedriger geplant, in Richtung Westen eingeschossig und stellt die Änderung des alten Bebauungsplans in Frage.

Ein Teilnehmer hält den Wegfall bisher festgesetzter Stellplätze für äußerst kritisch und fragt nach dem aktuell geplanten Stellplatzschlüssel. Fr. Mittmann verweist dazu auf die Standortgunst der Fläche in der Nähe der Hochschulen und der geplanten Stadtbahntrasse sowie auf das Ziel, ein Quartier mit städtebaulicher Qualität zu entwickeln. Der Stellplatzschlüssel würde daher nach Anforderungen der Bauordnung ausgerichtet. Hr. von Beeren hält fest, dass ein angemessenes Stellplatzangebot geprüft und berücksichtigt werden solle.

Ein Teilnehmer hält das das aktuelle städtebauliche Konzept für sehr gut in Lage, Dichte und Ausrichtung. Er merkt an, dass Studenten heute kaum Autos hätten.

Einige Teilnehmer regen eine stärker abwechslungsreiche Bebauung an, z. B. mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Auch wird die Stichstraßenführung aus Richtung Hohlbeinstraße teils nicht für sinnvoll gehalten. Eine Anbindung an den nördlichen Erschließungsring wäre besser. Ein Teilnehmer bezieht sich auf geänderte Anforderungen an die Planung gegenüber dem Stand der 1960er Jahre. Er hält stattdessen eine weniger dichte Bebauung für sinnvoll. Der Bebauungsplan aus den 1960er Jahren sei moderner als der aktuelle. Es gäbe bestimmt eine noch mildere Form der Bebauung mit geringerer Verdichtung. Ein Teilnehmer aus der Cranachstraße fragt, ob alternativ eine eingeschossige Bebauung möglich wäre. Fr. Mittmann stellt klar, dass dies für die angestrebte Nachverdichtung nicht zielführend und daher nicht denkbar sei. Fr. Viehmeister ergänzt zu dem Thema der kleinteiligeren Bebauung, dass diese wegen des damit einhergehenden, zu großen Flächenverbrauchs nicht denkbar sein. Sie betont, dass dies nicht nur in Bielefeld so sei und sich aus den Erfahrungen der letzten 20 Jahre ergeben habe. Flächensparen sei erforderlich.

Eine Teilnehmerin merkt an, sie wünsche sich eine unispezifischere Ausrichtung des geplanten Quartiers. Warum solle man alte Menschen in Uninähe ansiedeln? Fr. Viehmeister stellt klar, dass eine gemischte Nutzerstruktur gewollt ist.

Ein Teilnehmer verweist darauf, dass in den Planunterlagen von einer Einfügung der geplanten Bebauung in das Umfeld die Rede sei. Er wünsche sich, dass das umgesetzt wird, bezweifelt das aber nach bisherigen Stand. Fr. Mittmann betont, dass die gezeigten Darstellungen, besonders die Visualisierungen als „Massenmodell", das Gebäudevolumen stark hervorheben würden, relevant für die Wirkung vor Ort sei letztlich auch die spätere konkrete Architektur. Ein Teilnehmer kritisiert den eingebundenen Architekten in Bezug auf eine Planung an anderer Stelle.

- Grünzug

Teilnehmer verweisen auf eine größere Breite des vorgesehenen Grünzugs in Nord-Süd-Richtung nach den geltenden Plänen (FNP und B-Plan). Frau Mittmann erläutert, dass die Breite nach den alten Planungen etwa 75 m liege. Ein Teilnehmer merkt an, die mittlere Breite der Grünzüge in Bielefeld läge bei 50 m, nicht bei 25 m. Einige Teilnehmer sehen mit der aktuellen Planung eine ganz deutliche Abweichung von der bisherigen Herangehensweise der Stadt bei den Grünzügen. Es wird erwartet, dass dies aus Sicht der diversen Belange genau geprüft wird. Fr. Mittmann bestätigt das.

Es wird gefragt, mit welchen Kriterien die Prüfung erfolge. Es wird auf die Relevanz als Bewegungsraum für Tiere hingewiesen. Frau Mittmann erläutert, dass nach Vorgesprächen mit dem Umweltamt eine Reduzierung der öffentlichen Grünverbindung auf etwa 30-40 m zu Gunsten von Wohnbauflächen aufgrund der vorwiegenden Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion möglich ist. Der im Bebauungsplan Nr. II/G 20 „Hochschul-Campus Nord" festgesetzte Grünbereich (etwa 130 m) zwischen der neuen Fachhochschule und dem Wohngebiet Cranachstraße wird eine Biotop-verbindende Funktion übernehmen. Hr. von Beeren verweist ergänzend auf die gerade stattfindende Abfrage beim Umweltamt im Rahmen der Behördenbeteiligung. Er betont, dass der Grünzug nach dem städtebaulichen Konzept engere, aber auch breitere Abschnitte habe. Mindestanforderung sei in jedem Fall die bequeme Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Eine Teilnehmerin fragt, ob Klimaaspekte des Grünzugs durch das Umweltamt geprüft worden seien. Fr. Mittmann bestätigt, dass diese Prüfung stattfinden würde.

Ein Teilnehmer fragt, ob der frühere Waldbestand in einem Teil des Plangebiets berücksichtigt würde. Dieser wäre entfernt und nicht ersetzt worden. Fr. Mittmann wiederholt, dass der Grünzug anhand seiner vorgesehenen Funktionen sinnvoll entwickelt werde.

Ein Teilnehmer fragt, ob die Durchwegung in Richtung Cranachstraße geöffnet werden solle. Fr. Mittmann antwortet, es sei eine fußläufige Anbindung an den Bereich Cranachstraße vorgesehen. Der Teilnehmer regt an, darauf zu verzichten.

- Bebauung/Dichte

Ein Teilnehmer regt mehrfach eine Schnittdarstellung in Nord-Süd-Richtung an. Hr. von Beeren sagt, es würde im Weiteren auch ein Modell erstellt. Der Teilnehmer betont, dass der Geländeverlauf in Nord-Süd-Richtung und die Verschränkung mit der Nachbarschaft äußerst relevant

seien, da das Gelände von der Holbeinstraße nach Norden steige. Ein Teilnehmer bittet darum, die Bauhöhen aus Fußgängersicht darzustellen.

Teilnehmer fragen, warum der Wohnbedarf der Hochschulen durch eine so massive Bebauung ausgerechnet auf dieser Fläche gedeckt werden solle und warum stattdessen nicht eine weitere Verteilung vorgesehen würde sowie warum nur Mehrfamilienwohnen vorgesehen würde und keine Einfamilienhäuser. Hr. von Beeren verweist darauf, dass der aktuell hohe Wohnungsbedarf berücksichtigt würde sowie die Einschätzung, dass Geschosswohnungsbau an diesem Standort gut anzusiedeln ist und dass die Integration von Wohnbedarfen der Uni sich hier wegen der großen Nähe besonders anbietet.

Ein Teilnehmer hält die geplante Dichte für übertrieben. Ein Teilnehmer stellt eine bis zu fünfgeschossige Bebauung und ihren Bezug zur Umgebung in Frage. Fr. Mittmann betont, städtebauliche Ziele der Planung seien die Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs sowie auch der Umgebung. Der Teilnehmer ergänzt in Bezug auf eigene Vorhaben, dass die Stadt an verschiedenen Stellen mit unterschiedlichem Maß messen würde.

Eine Teilnehmerin fragt, wie hoch eine viergeschossige Bebauung sei. Herr von Beeren antwortet, dass man im Durschnitt 2,5-3 m je Geschoss ansetzen könne. Er erläutert nochmal die angedachten Höhenverhältnisse anhand des Querschnitts in Ost-West-Richtung: Dabei würden Geländeverlauf, Nachbarschaft und der hohe Bedarf, Wohnraum zu schaffen, berücksichtigt. Er verweist auf die geplante dichte Eingrünung durch eine Hecke in Richtung des Quartiers an der Cranachstraße und die bewusste Beibehaltung der Lage des Grünzugs zwischen dieser kleinteiligen, westlichen Nachbarschaft und der geplanten Neubebauung.

- Zahl der Wohnungen, Park-/Stellplätze

Eine Teilnehmerin sieht Stellplatzprobleme, auch beim „Studentenwohnen“. Hr. von Beeren verweist darauf, dass dazu Erfahrungswerte in Bielefeld vorlägen, auf die aufgebaut werden könne.

Eine Teilnehmerin fragt, wie viele Wohnungen die Politik im Planbereich unterbringen wolle. Fr. Mittmann hält fest, dass die bisher angestrebte Zahl der Wohnungen (ca. 700) insbesondere aus dem hohen Anteil der Wohnungen für Studierende (= Kleinstwohnungen) resultiert. Der Stellplatzbedarf dafür müsse geklärt werden. Wenn im Weiteren weniger Wohnungen für Studierende vorgesehen würden, wäre das Resultat wohl eine Verringerung der insgesamt angestrebten Zahl der Wohnungen. Die Stadt steuere das konkret durch Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ein Teilnehmer fragt, wie viele Menschen bei 700 Wohnungen zu erwarten sind. Ein Teilnehmer merkt an, dass er von etwa 1.000 Personen ausgeht. Allein im Nordosten wären damit wohl 100 Stellplätze unterzubringen. Er fragt, wo P+R-Parkplätze für den Bahnhaltepunkt untergebracht würden.

- Immissionen

Ein Teilnehmer verweist auf die Lärmprüfung zum Bebauungsplan für die Stadtbahntrasse und die danach vorgesehene Lärmschutzwand nördlich der Dürerstraße. Deren Wirkung würde durch den südlich anschließenden Bauriegel konterkariert. Auch werden nördlich der Dürerstraße Schallreflexionen durch diese Bebauung erwartet. Fr. Mittmann bestätigt, dass diese Schallaspekte im Verfahren geprüft werden. Hr. von Beeren ergänzt, dass bei der Bauleitplanung zur Stadtbahntrasse nur diese schalltechnisch begutachtet wurde, das Schallgutachten zur aktuel-

len Planung würde die Stadtbahn und das geplante Wohnquartier untersuchen und auch die Auswirkungen auf die Umgebung einschließlich der Frage nach möglichen Reflexionen prüfen.

- Verfahren

Ein Teilnehmer fragt, ob es eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung gäbe. Hr. von Beeren antwortet, dass diese auf Grundlage des weiter ausgearbeiteten Planstands erfolgen würde, der zuvor in der Bezirksvertretung etc. beraten würde.

Ein Teilnehmer merkt an, dass nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses kein Umweltbericht erstellt wird. Die Darstellung im Vortrag würde dem widersprechen. Hr. von Beeren stellt klar, dass im Verfahren nach § 13a BauGB keine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht erfolgen würden, aber dennoch die Umweltbelange geprüft und in der Abwägung behandelt würden. Fr. Mittmann ergänzt, dass hier trotz Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden etc. mit frühzeitigem und „formalem“ Beteiligungsschritt stattfinden würde. Sofern die frühzeitige Beteiligung ergeben würde, dass ein sogenanntes „Normalverfahren“ mit Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durchgeführt werden müsse, könne daher erforderlichenfalls „umgeschwenkt“ werden.

Ein Teilnehmer hält die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB zunächst für nachvollziehbar. Es solle aber nochmals geprüft werden, ob dies auch im Zusammenhang mit anderen Projekten so gelte. Anliegende Planungen seien mitzurechnen.

Ein Teilnehmer sagt, er habe bereits an mehreren Sitzungen teilgenommen, in denen der gleiche Planstand besprochen worden wäre. Was sei denn der Planstand, wenn alles bisher Gesagte vorläufig sei? Fr. Mittmann stellt klar, dass das Verfahren noch am Beginn stünde. Die aktuelle Frist der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beziehe sich auf den Vorentwurf. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung würden gesammelt und ausgewertet und es würde entschieden, inwieweit sie berücksichtigt werden können. Dies stelle das übliche Verfahren dar. Hr. von Beeren verweist nochmal darauf, dass ich im weiteren Planungsprozess auch das Projekt weiterentwickeln würde.

Einige Teilnehmer fragen sich, wieviel Spielraum es für Veränderungen gäbe. Wäre z. B. eine Planung möglich mit durchgängig zweigeschossiger Bebauung und einem 100 m breiten Grünzug? Welche Sicherheit habe der Investor bzw. wieweit wäre das Projekt dadurch schon vorbestimmt? Hr. von Beeren betont, dass die Öffentlichkeit ohne Vorgaben oder Begrenzungen Anregungen vorbringen könne und dass geprüft würde, inwieweit die Anregungen umsetzbar seien. Fr. Mittmann stellt klar, dass alle Stellungnahmen ausgewertet und in die Abwägung durch die Politik eingestellt würden. Eine Teilnehmerin fragt nochmal nach, ob die Stadt oder der Investor die Planung bestimmen würde. Auf die Frage nach den Spielräumen würde eine Antwort der Politik erwartet.

Ein Teilnehmer fragt, ob mehrheitlich über den Investor beschlossen worden sei. Fr. Viehmeister antwortet, dass die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung anhand der hier vorgestellten Planunterlagen in der Bezirksvertretung mehrheitlich bei vier Enthaltungen und einer Gegenstimme beschlossen worden sei. Dabei seien Anmerkungen gemacht worden, was geändert werden solle. Der Investor dürfe öffentlich nicht genannt werden.

Ein Teilnehmer fragt, ob der Bebauungsplan für die Stadtbahn schon beschlossen sei, er wäre nicht veröffentlicht worden. Fr. Mittmann erläutert, dass der Ratsbeschluss dazu im Dezember 2017 erfolgt sei. Fr. Viehmeister ergänzt, dass der Bebauungsplan zur Stadtbahn das Ergebnis eines sehr offenen Prozesses sei.

Ein Teilnehmer fragt nach, ob es schon weitere Entwicklungspläne im Umfeld gäbe, z. B. für das nördlich angrenzende Gebiet. Hr. von Beeren stellt klar, dass weitere Entwicklungen im Umfeld nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens seien. Wenn hier von „weiteren Entwicklungen“ gesprochen würde, beziehe sich das auf die Weiterentwicklung des Projekts im aktuellen Planbereich.

Fr. Viehmeister hält fest, dass die in der Veranstaltung vorgetragenen Anregungen und Hinweise aufgenommen werden, verweist nochmal auch auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme (z. B. schriftlich) innerhalb der verbleibenden Frist der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie auf den später folgenden Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung, bedankt sich bei allen Anwesenden für die Teilnahme, wünscht allen einen guten Heimweg und schließt die Veranstaltung um 20:03 Uhr.

Verfasserin:
Tanja Schrooten
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB

A.1.4 Übersicht wesentlicher Änderungen zum Entwurf

- **Gestaltungsplan**
  - Das städtebauliche Konzept wurde umfassend überarbeitet, insbesondere folgende Änderungen sind erfolgt:
  - Es wird eine abgestufte, aber durchgängige Erschließung des Gesamtquartiers zwischen Schloßhofstraße und Holbeinstraße vorgesehen, mit ergänzender Sticherschließung in Richtung Norden.
  - Am geplanten Stadtbahnhaltepunkt werden eine städtebauliche Betonung durch bis zu sechsgeschossige Bebauung und ein vorgelagerter, öffentlicher Platz vorgesehen.
  - Die Abstufungen der Geschossigkeiten zwischen dem neuem Quartier und dem Umfeld wurden weiterentwickelt.
  - Die Bildung überschaubarer Kleinquartiere wurde verstärkt.
  - Die hofbildende Bebauung wurde verstärkt.
  - Gebäudeabstände in Nordsüdrichtung wurden vergrößert.
  - Die Unterbringung der Stellplätze wird zu in Tiefgaragen vorgesehen.
  - Die Wegeverbindungen durch das Quartier für Fußgänger und Radfahrer wurden besser strukturiert.
  - Es wurden neben dem geplanten Spielplätzen, den Treffpunkten im Park und dem öffentlichen Platz am geplanten Stadtbahnhaltepunkt an markanten Stellen zwei Bewohner-Quartiersplätze eingefügt.
  - Die Verzahnung zwischen Bebauung und Grünstrukturen wurde weiterentwickelt (Anlehnung an „Gartenstadt-Gedanken“).
  - Die Vorprägung vielfältiger Grünstrukturen wurde weiterentwickelt.
  - Ein untergeordneter, zentraler Grünzug in Ost-West-Richtung wurde eingefügt.
  - Der Grünzug in Nord-Süd-Richtung wird am Knotenpunkt mit dem zusätzlichen Grünzug in Ost-West-Richtung im zentralen Bereich ausgeweitet. Dafür wird die bisherige Hofstelle Cranachstraße 7a/7b in Anspruch genommen.

- **Nutzungsplan**
  - Der Nutzungsplan wurde aufgrund des aktuellen städtebaulichen Konzepts erstmals ausgearbeitet.

- **Textliche Festsetzungen**
  - Der textlichen Festsetzungen wurden aufgrund des aktuellen städtebaulichen Konzepts erstmals ausgearbeitet.

- **Begründung**
  - Die Begründung wurde anhand des aktuellen Nutzungsplans und der textlichen Festsetzungen insgesamt ausgearbeitet.