

## Anlage

**A**

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwi-  
schen Sudbrackstraße und Meller Straße“**

- Übersichtspläne
- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; August 2019

Stadtbezirk Mitte

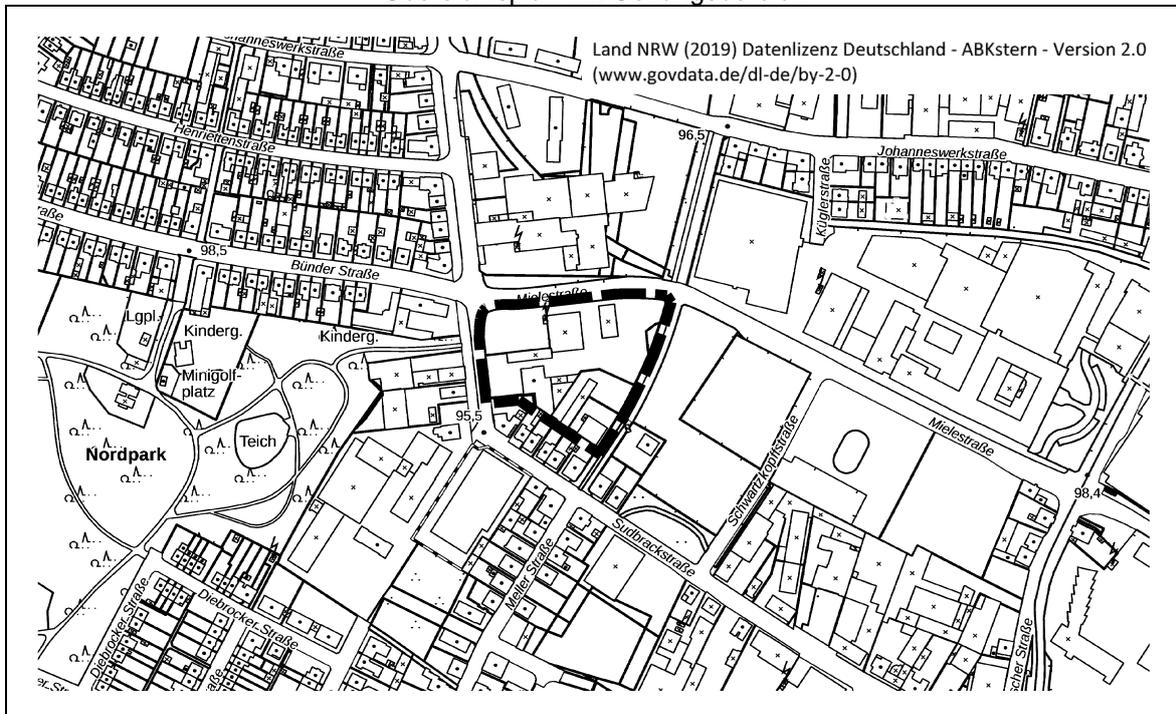
## Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

### „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“

#### Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf  
August 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

**A: Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00  
„Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße  
und Meller Straße“**

**Inhaltsverzeichnis**

**I. Übersichtspläne**

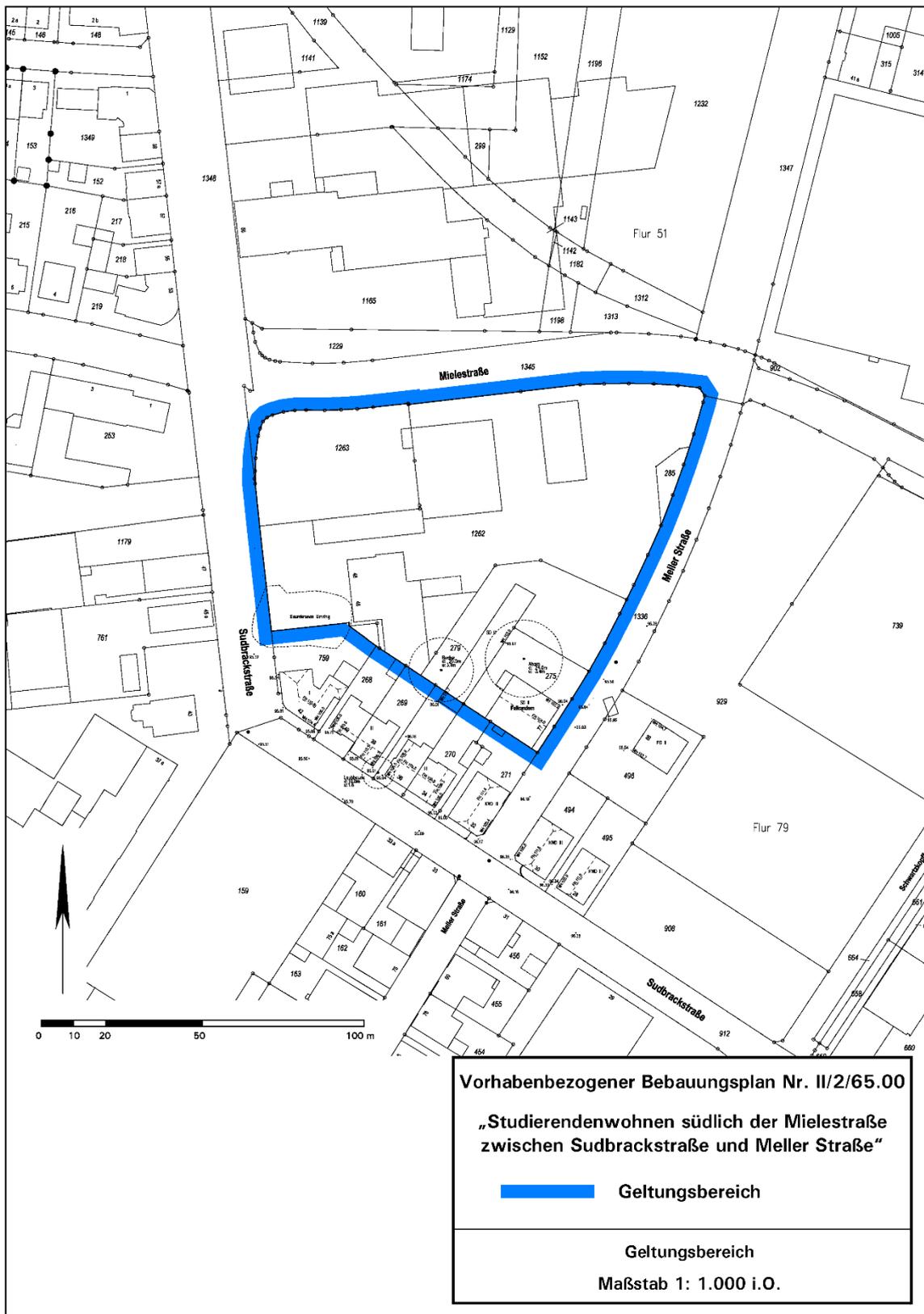
1. **Abgrenzungsplan**
2. **Luftbild und geplanter Geltungsbereich**
3. **Geplante Nutzungen**
4. **Vorhabenplanung**

**II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

1. **Allgemeines**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Planungsziele, Plankonzept sowie Grundsatzüberlegungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen und zu grundlegenden abwägungsrelevanten Aspekten**
  - 4.1 Planungsziele, Vorgehensweise im Planverfahren und Fachgutachten
  - 4.2 Städtebauliches Konzept/Vorhabenplanung
  - 4.3 Geplante Inhalte und Festsetzungen
5. **Belange des Umweltschutzes**
6. **Umsetzung der Bauleitplanung**
  - 6.1 Bodenordnung
  - 6.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
  - 6.3 Finanzielle Auswirkungen
  - 6.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
  - 6.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

# I. Übersichtspläne

## 1. Abgrenzungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“  
 Geltungsbereich, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

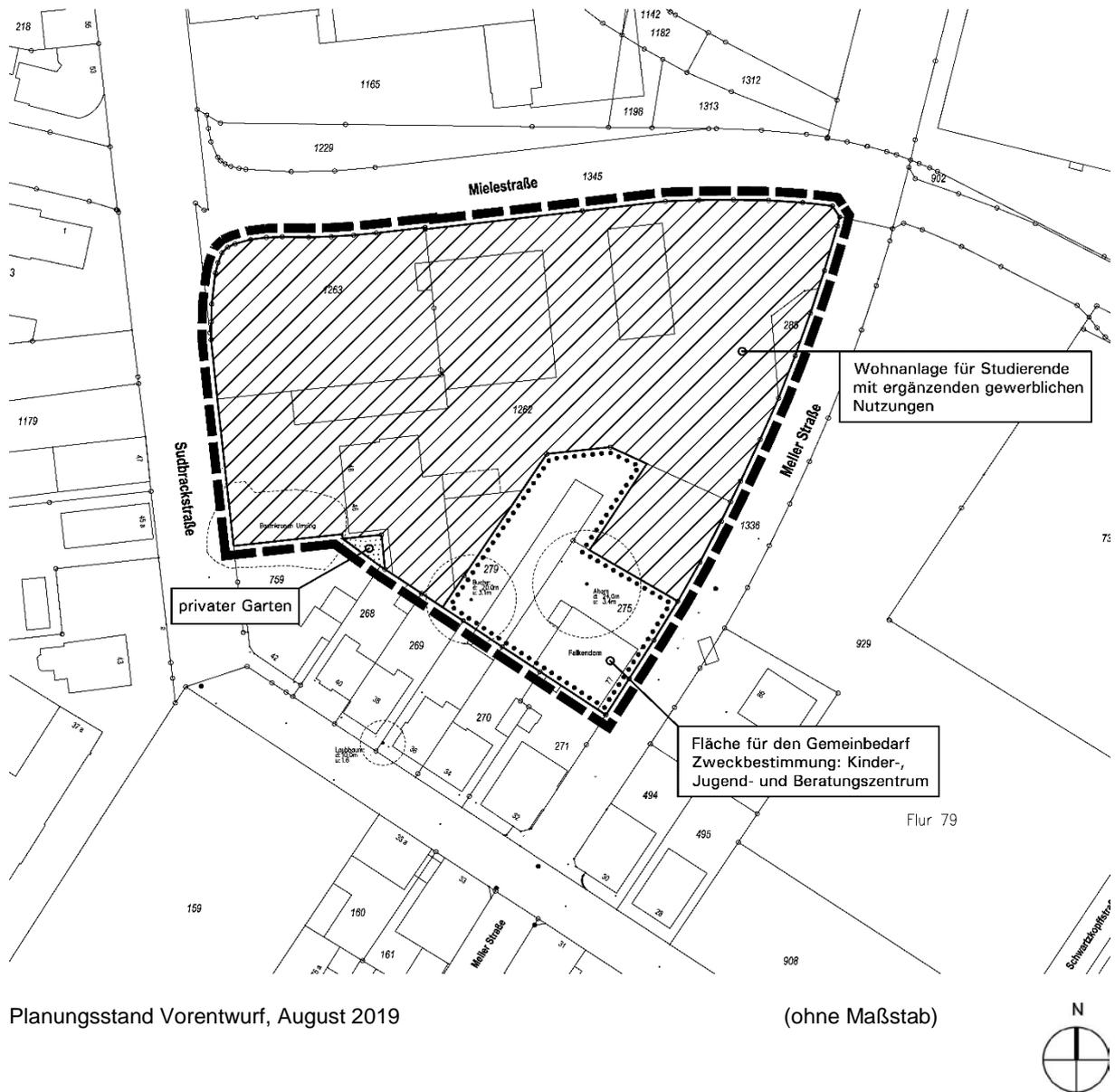
## 2. Luftbild und Geltungsbereich



Quellenvermerk: Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) (ohne Maßstab)



### 3. Geplante Nutzungen



Planungsstand Vorentwurf, August 2019

(ohne Maßstab)

4. Vorhabenplanung

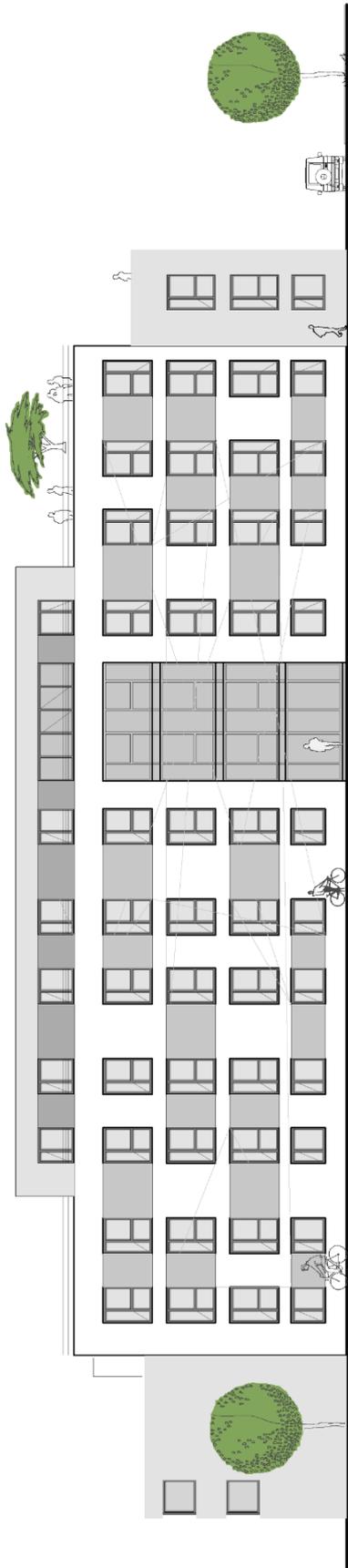


Lageplan Vorhabenplanung/Vorentwurf mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00, Planungsstand Juli 2019

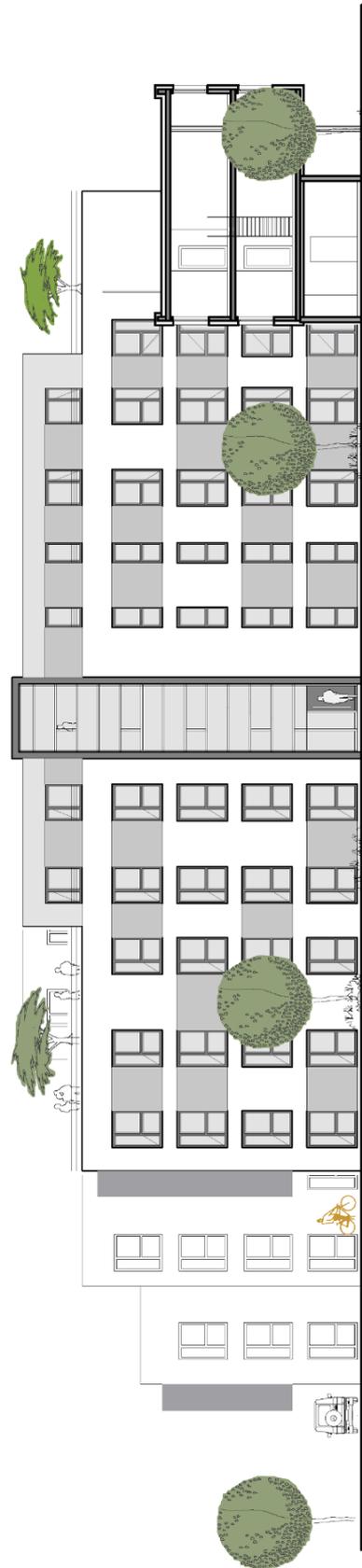
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Vorhabenplanung: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG; Architekt Viktor Dück





ANSICHT WESTEN, SUDBRACKSTRASSE



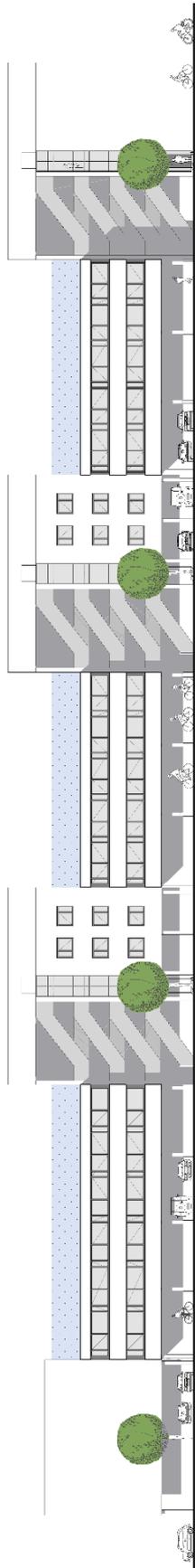
HAUS 2 / INNENHOF OSTEN

**Ansicht Westen/Sudbrackstraße**

**Ansicht Innenhof Haus 2/Osten**

Ansichten/Vorentwurf, Planungsstand Juli 2019; Maßstab im Original 1:200, hier verkleinert  
 Vorhabenplanung: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG; Architekt Viktor Dück

Stand: Vorentwurf; August 2019



ANSICHT NORDEN, MIELESTRASSE



ANSICHT SÜDEN, INNENHOF

**Ansicht Norden/Mielestraße**

**Ansicht Innenhof/Süden**

**Ansichten/Vorentwurf**, Planungsstand Juli 2019; Maßstab im Original 1:200, hier verkleinert  
Vorhabenplanung: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG; Architekt Viktor Dück

Stand: Vorentwurf; August 2019

## II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1. Allgemeines

Im Stadtbezirk Mitte, nahe des Nordparks liegt im Bereich Sudbrackstraße/Mielestraße die Fläche eines **ehemaligen Elektronik-Fach- und Großhandels**. Die gewerbliche Nutzung wurde Mitte 2016 verlagert. Auch die Nutzung eines auf dem Grundstück ebenfalls vorhandenen **Wohnhauses** wurde zu diesem Zeitpunkt aufgegeben. Seither liegt diese zentral gelegene Fläche brach. Zwischenzeitlich wurden sowohl die gewerblichen Gebäude als auch das Wohngebäude abgerissen. Eine kleine Teilfläche im Nordwesten wird derzeit als Stellplatzfläche durch einen gegenüberliegenden Gewerbebetrieb zwischengenutzt, darüber hinaus finden keine Nutzungen mehr auf der Fläche statt.

Ein Investor strebt die Umnutzung und Neuordnung dieser Fläche an und ist mit einem konkreten Nachnutzungskonzept an die Stadt Bielefeld herangetreten. Vorgesehen ist die **Folgenutzung durch studentisches Wohnen mit bedarfsorientierten gewerblichen Nebenflächen**. Die konkrete Vorhabenplanung sieht den Neubau einer Wohnanlage für Studierende vor, die sich aus vier in der Längsachse von Norden nach Süden orientierten Hauptgebäuden sowie einem verbindenden Querriegel zusammensetzt. Die mehrgeschossigen Baukörper werden entlang von Sudbrackstraße, Mielestraße und Meller Straße künftig die neuen Raumkanten bilden und fügen sich in ihrer Höhenentwicklung in das städtebauliche Umfeld ein. Die Vorhabenplanung ist von den hier geltenden Festsetzungen des **rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. II/2/54.00 „Mielestraße West“** nicht gedeckt. Dieser setzt für die betroffenen Flächen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

In der Stadt Bielefeld besteht eine allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten, hier insbesondere auch nach Wohnraum für Studierende. Angesichts der wachsenden Bedeutung der Stadt auch als Hochschulstandort ist eine Abschwächung der bereits vorhandenen sehr hohen Nachfrage und Konkurrenzsituation um bezahlbaren Wohnraum mit anderen Zielgruppen wie z. B. Senioren oder Geringverdienern nicht absehbar. Aus Sicht der Stadt stellt das geplante Wohnprojekt eine **angemessene und städtebaulich verträgliche Folgenutzung** für die brach gefallene innerstädtische Fläche dar. Es wird im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung ein eher verdichteter Wohnraum geschaffen, der sich speziell an Studierende richtet. Die Planungen des Investors können hier dazu beitragen, den anhaltend hohen **Wohnungsbedarf für Studierende** im Stadtgebiet zu decken.

Der **Standort** weist eine günstige Lage zu den umliegenden Hochschulstandorten auf und ist gut in das Bielefelder Wegenetz eingebunden. Sowohl die Universität als auch verschiedene Fachhochschulstandorte können hierüber mit ÖPNV und Fahrrad in rund 15 Minuten gut erreicht werden. Grundlegende soziale, gesundheitliche, verkehrliche und technische Angebote bzw. Infrastrukturen sind angesichts der zentralen innerörtlichen Lage im Umfeld bereits vorhanden. Gleiches gilt für umliegend vorhandene Nahversorgungsangebote. Angesichts der gewachsenen und insbesondere auch **gewerblich vorgeprägten Nachbarschaften** ist der Standort für eine Wohnnutzung jedoch nicht uneingeschränkt geeignet. Insbesondere liegen im Norden und Osten die Gewerbeflächen der Dr. August Wolff GmbH & Co. KG Arzneimittel und der Miele & Cie. KG in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort. Diese innerstädtischen Gewerbestandorte haben für die Stadt Bielefeld mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung und die innerörtlichen Arbeitsplätze eine sehr hohe Bedeutung. Eine Einschränkung der derzeitigen Nutzungen sowie der an den Standorten ggf. noch vorhandenen gewerblichen Entwicklungspotenziale ist auf jeden Fall zu vermeiden. Bereits im Vorfeld wurde daher eine gutachterliche Überprüfung unter Einbindung der betroffenen Firmen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Vorprüfung hat der Gutachter die Umsetzbarkeit einer wohngestützten Nutzung benachbart zu diesen Betrieben unter Berücksichtigung eines entsprechenden Schallschutzkonzepts in Aussicht gestellt. Die verschiedenen Schallschutzmaßnahmen (u. a. Riegelbebauung, Vermeidung von Immissionsorten durch Grundrisslösungen, Einbau von Schallschutzelementen) sind nach Prüfung der Vorhabenplanung grundsätzlich realisierbar.

Darüber hinaus befindet sich südlich des Vorhabenstandorts mit dem **Falkendom** eine Einrichtung mit Freizeit-, Kultur- und Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche. Insbesondere die in diesem Rahmen teilweise vorhandenen Geräuschimmissionen während der Abend- und Nachtzeit haben in der Vergangenheit zu Konflikten geführt. Der nutzungsbedingte Freizeitlärm ist angesichts der direkten Nachbarschaft zum Vorhabenstandort im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen.

Angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen soll im Ergebnis intensiver Erörterungen der Vorhabenplanung in enger Abstimmung mit den Beteiligten für das vorliegende Planverfahren das Instrument des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (3a) BauGB** gewählt werden. Hierdurch ist eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte möglich, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Zudem können in den zugehörigen Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen vorliegend genutzt werden, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit seiner Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

Wesentliches Planungsziel ist es daher, zur Mobilisierung der innerörtlichen Brachfläche die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnraumangeboten für Studierende ohne Einschränkung der gewerblichen Nachbarschaften zu schaffen. Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1 (3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an diesem Standort gegeben. Mit den Möglichkeiten der projektbezogenen Nutzungsfestlegung und der detailschärferen Regelung der Planinhalte im Rahmen des § 12 BauGB kann auf die örtlichen Gegebenheiten angemessen reagiert und gleichzeitig eine neue Konfliktlage Wohnen/Gewerbe vermieden werden.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt zur Anwendung (s. Kapitel 6.5).

**Ausdrücklicher Hinweis:**

*Im vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB stehen in der vorgeprägten Gemengelage zunächst die grundlegenden Fragen zum Nutzungs-/Plankonzept, zur Erschließung und zu Fragen des Immissionsschutzes im Vordergrund. Nach Klärung dieser Eckdaten werden erforderliche fachgutachterliche Untersuchungen weiter abgestimmt; die Vorhabenplanung soll auf dieser Grundlage weiterentwickelt und konkretisiert werden. Darauf aufbauend wird dann im weiteren Planverfahren der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß Baugesetzbuch ausgearbeitet (Rechtsplan).*

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

### a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nördlich der Innenstadt, im Stadtbezirk Mitte zwischen den gewerblichen Nutzungen nördlich anschließend an Ostwestfalendamm/Bahn-Hauptstrecke und dem Nordpark. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mielestraße
- im Osten durch die Meller Straße
- im Süden durch die rückwärtigen Gartenbereiche einer zur Sudbrackstraße orientierten Bauzeile sowie
- im Westen durch die Sudbrackstraße.

Verbindlich ist die genaue Lage und Abgrenzung im Abgrenzungsplan in blauer Farbe, mit der die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gekennzeichnet wird.

Gemäß § 12 (4) BauGB können einzelne Flächen, die nicht Bestandteil des Vorhabens selbst sind und außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Damit sollen planungsrechtliche Regelungen ermöglicht werden, die zur Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung auch auf angrenzenden Flächen erforderlich sind. Diese Notwendigkeit ergibt sich vorliegend für die südlich an das Vorhabengrundstück anschließenden Flächen, auf denen der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan gewerbliche Bauflächen im Übergang zu der als Mischgebiet festgesetzten Bauzeile entlang der Sudbrackstraße vorsieht. Eine gewerbliche Nutzung findet auf den einbezogenen Flächen nicht statt – betroffen sind die Flächen des Falkendoms (s. o.), ein durch Vereine mit sozialen Beratungsangeboten genutztes Gebäude und ein kleiner Teilbereich einer rückwärtigen Gartenfläche. Angesichts der vorbereiteten Wohnnutzung auf der Vorhabenfläche und der verbleibend kleinteiligen GE-Flächen ohne Anschluss an weitere gewerblich nutzbare Flächen sieht die Stadt hier zur Konfliktbewältigung insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz entsprechenden Regelungsbedarf. Angesichts der mit dem Vorhaben angestrebten Wohnnutzung kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung hier nur gewahrt werden, wenn für die einbezogenen Flächen dem Bestand entsprechende Anpassungen der Nutzungsarten erfolgen. Die Ergänzung des Gebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist damit sachlich notwendig und bezieht sich auf Flächen mit einer dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans deutlich untergeordneten Größe. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 12 (4) BauGB sind hier somit gegeben.

### b) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet erfasst ein relativ ebenes Gelände. Nutzungen und Strukturen im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld stellen sich insgesamt heterogen dar. Ergänzend verwiesen wird hierzu auch auf die beigefügte Bestandskarte.

Die **Vorhabenfläche** stellt derzeit eine innerörtliche Brachfläche dar. Die hier i. W. betriebene gewerbliche Nutzung wurde im Jahr 2016 verlagert. Auch eine in der Vergangenheit ausgeübte Wohnnutzung wurde aufgegeben. Ein Rückbau der baulichen Anlagen ist bereits erfolgt. Die Fläche ist insofern derzeit unbebaut, in den Bereichen früherer Stellplätze, Zuwegungen und Hof-/Rangierflächen aber noch deutlich durch die Rückbauarbeiten gekennzeichnet (verdichtete Schotterflächen, Abrissgruben etc.). Daneben hat sich auf einzelnen Freiflächen Rasen gebildet, im nordöstlichen Randbereich stockt eine kleine Gehölzgruppe. Im Nordwesten ist eine Teilfläche weiterhin versiegelt, sie wird von einer gegenüberliegenden Firma als

Stellplatzfläche zwischengenutzt. Der Standort ist über Sudbrackstraße, Mielestraße und den nördlichen Abschnitt der Meller Straße erschlossen.



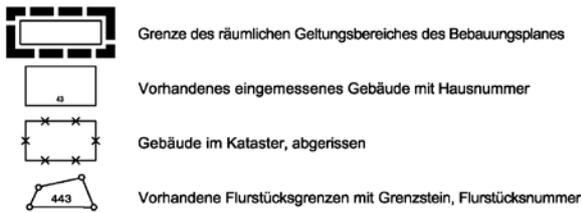
**Bestandsplan**

Bestandsaufnahmen April 2017 / Mai 2019

(ohne Maßstab)



**Bestandsplan, Zeichenerklärung**



**Gebäudebestand**

- Nutzungen:
- ① Büronutzung/Vereine
  - ② Kinder- und Jugendzentrum inkl. Abendveranstaltungen
  - ③ Gewerbe, Arzneimittelherstellung
  - ④ Gewerbe, Herstellung Elektrogeräte für Haushalt, Gewerbe, Medizin
  - ⑤ Wohnen
  - ⑥ Büronutzung im EG, Wohnen im OG
  - ⑦ Gewerbe, Getränkehandel
  - ⑧ Leerstand Gewerbe im EG, Wohnen im OG
  - ⑨ Gewerbe, Gewürzherstellung (derzeit Mindernutzung)
  - ⑩ Kindertagesstätte
  - ⑪ Gewerbe, Fliesenhandel
  - ⑫ Handwerksbetriebe/Kleingewerbe
- Satteldach  
 Walmdach  
 Pultdach  
 Flachdach
- II+D Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach
- Hauptgebäude mit Dachfarbe (rot-dunkelbraun / anthrazit-schwarz)  
 Nebengebäude

**Verkehrsflächen, Infrastrukturen**

- Öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit
- Stellplätze, öffentlich
- Fußweg bzw. Fuß-/Radweg
- Sackgasse
- Bushaltestelle
- Versorgungsanlage/Gasstation

**Sonstiges**

- Brachfläche
- Versiegelte Hof-/Betriebsfläche + Stellplätze, privat
- Private Gärten/Freiflächen inkl. Zufahrten, Vorplatzbereiche etc.
- Gehölzbestand (t.w. eingemessen)
- Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche

**Südlich an den Vorhabenstandort anschließend** erfasst der Geltungsbereich teilweise bebaute Grundstücksflächen – zum einen das zweigeschossige Gebäude des Falkendoms mit Freizeit-, Bildungs- und Kulturangeboten zum anderen ein ebenfalls zweigeschossiges Gebäude im rückwärtigen Bereich, das durch Vereine mit sozialen Beratungsangeboten genutzt wird. Hier finden sich darüber hinaus auch einzelne größere Laubbäume sowie in den Randbereichen eine (ehemalige) Baumhecke, die aufgrund nicht mehr durchgeführter Pflegeschnitte z. T. einen weiter ausladenden Kronenbereich ausgebildet hat und weitere Strauchvegetation.

**Nördlich der Mielestraße** haben sich die Betriebsstandorte der Firmen Dr. August Wolff GmbH & Co. KG Arzneimittel und der Miele & Cie. KG mit kompakten Gewerbebauten entwickelt. In Höhe des Plangebiets sind die Gebäude dort i. W. drei- bis viergeschossig, in Teilen auch fünf- bis sechsgeschossig ausgeprägt. **Östlich des Plangebiets** sind plangebietsseitig entlang der Meller Straße in etwa bis zur Höhe des Falkendoms öffentliche Stellplätze angeordnet. Der Straßenabschnitt zwischen Sudbrackstraße und Falkendom ist nur für Fußgänger und Radfahrer durchlässig. Östlich der Meller Straße befindet sich zunächst eine großflächige

Stellplatzanlage für die Mitarbeiter von Miele. Im Anschluss hieran setzen sich die gewerblichen Strukturen in östliche Richtung weiter fort.

Die Bebauung **südlich des Plangebiets** beidseits von Sudbrackstraße und Meller Straße ist durch eine i. W. dreigeschossige Straßenrandbebauung mit Gebäuden aus der Jahrhundertwende geprägt. Diese werden mindestens in den Obergeschossen zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschossbereich sind z. T. Büronutzungen vorhanden, die Räumlichkeiten eines früheren Cafés stehen derzeit leer. Etwas weiter südöstlich liegt eine kleine parkähnliche Grünanlage mit einem Spielplatz und größerem Baumbestand. **Westlich der Sudbrackstraße** befinden sich ein weiterer gewachsener, derzeit mindergenutzter Gewerbestandort, eine Kindertagesstätte, ein Fliesenhändler sowie sonstiges Kleingewerbe. Dazwischen liegt eine Zuwegung in den Nordpark. Nordöstlich beginnt ein wohngeprägter Siedlungsbereich mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden.

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### a) Landes- und Regionalplanung

Im LEP ist der Bereich nachrichtlich als Bestandteil des Siedlungsraumes dargestellt. Die geplante bauliche Nutzung trägt dem textlichen Ziel 6.1.1 der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie den Grundsätzen 6.1.6 des Vorrangs der Innenentwicklung und 6.1.8 der Wiedernutzung von Brachflächen Rechnung.

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** liegt das Plangebiet im Randbereich eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB). An das Plangebiet grenzt im Westen großräumig allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an. Nach Süden soll aufgrund der überwiegend wohnbaulich geprägten Nutzung beidseits der Meller Straße eine Umwandlung weiterer GIB-Flächen in ASB-Flächen im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans abgestimmt werden, um den erfolgten Strukturwandel auch regionalplanerisch nachzuvollziehen. Hier stellt der wirksame Flächennutzungsplan heute bereits gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Im Plangebiet befinden sich heute keine GIB-typischen Nutzungen mehr. Deren Ansiedlung ist mit Blick auf die innerstädtische Lage und die vorhandenen Strukturen hier auch mittel- bis langfristig realistisch nicht umsetzbar. Stattdessen ist die Stadt Bielefeld bestrebt, diesen zentralen Standort einer Wohn- und Mischnutzung zuzuführen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten, hier insbesondere nach Wohnraum für Studierende mit ergänzenden Nutzungen nachzukommen. Der Standort weist eine günstige Lage zu den umliegenden Hochschulstandorten auf und ist gut in das Bielefelder Wegenetz inkl. Nähe zur Stadtbahnlinie 1, eingebunden.

Das Plangebiet gehört teilweise zum Stadtumbaugebiet nördlicher Innenstadtrand bzw. grenzt unmittelbar hieran an. Es handelt sich um eine Transformationszone, in der sich seit Jahrzehnten ein stetiger Strukturwandel vollzieht, der die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung vor große Aufgaben stellt. Hier gilt es, für aus der Nutzung gefallene Industrie- und Gewerbestandorte neue, verträgliche Nutzungen zu entwickeln.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird nicht beeinträchtigt. Mit der Nachnutzung des brachgefallenen Betriebsstandortes findet eine städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB statt. Die nördlich und östlich angrenzenden Gewerbebetriebe werden in ihrem Bestand und Entwicklungsspielraum nicht beeinträchtigt. Eine Konfliktbewältigung im Sinne des § 50 BImSchG kann im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Randbereich eines GIB und der geringen Größe wird für die regionalplanerische Maßstabsebene die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung als erfüllt angesehen.

### b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt, die sich auch über die Plangebietsgrenzen hinaus nach Norden, Osten und z. T. Südwesten fortsetzen. Aufgrund der hier insgesamt anschließenden gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen mit stärker schutzbedürftigen Nutzungen ist in den jeweiligen Randbereichen der gewerblichen Bauflächen zusätzlich der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz zu beachten“ enthalten. Der westlich angrenzend beginnende Nordpark ist als Grünfläche im FNP dargestellt. Die vorliegende Planung regelt vorhabenbezogen i. W. die Unterbringung von studentischem Wohnen mit ergänzenden Nutzungen und weicht insofern von den FNP-Darstellungen ab. Angesichts der angestrebten bedarfsgerechten Nachnutzung der derzeit brachliegenden, innerörtlichen Fläche durch eine schallangepasste, verdichtete Wohnnutzung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung aber weiterhin gewahrt. Deshalb wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich. Aufgrund der konkret geplanten Nutzungen, die nicht ausschließlich Wohnnutzungen darstellen, soll der FNP im Wege der Berichtigung mit Darstellung einer gemischten Baufläche angepasst werden.

### c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotop/Alleen etc.

### d) Bisheriges Planungsrecht

Das vorliegende Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. II/2/54.00 „Mielestraße – West“**, der im Jahr 1999 Rechtskraft erlangt hat. Festgesetzt sind Teilflächen eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO. Die Baugrenzen wurden entsprechend großzügig gefasst, es gilt eine GRZ von 0,8. Die Gebäudehöhen werden über Mindesttraufhöhen von 7 m bzw. 10 m sowie über maximale Gesamthöhen von 15 m geregelt. Im nördlichen Bereich ist zudem im eine Versorgungsanlage/Gas verortet.

Für die **anschließenden Bereiche** gilt folgende planungsrechtliche Situation:

- Die an das Plangebiet direkt anschließenden Flächen werden ebenfalls vom **Bebauungsplan Nr. II/2/54.00** überplant. Dieser setzt nördlich der Mielestraße sowie östlich der Meller Straße gewerbliche Nutzungen im Rahmen eines Gewerbegebiets (GE) – vergleichbar mit denen im vorliegenden Plangebiet – fest. Die Gesamthöhen der gewerblichen Anlagen sind nördlich auf 17 m bzw. 15 m sowie östlich auf 15 m begrenzt. Darüber hinaus ist die an die Sudbrackstraße nördlich anschließende Bauzeile als Mischgebiet (MI) überplant worden. Dort ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung bei Gebäudehöhen von bis zu 15 m zulässig.
- Die Flächen westlich und südlich der Sudbrackstraße zwischen Bündler Straße und Meller Straße werden vom **Bebauungsplan Nr. II/2/22.01** in der rechtsgültigen Fassung der 1. Änderung aus 1986 erfasst. Festgesetzt sind hier i. W. Industriegebietsflächen sowie in den Randbereichen Mischgebietsflächen. Der Zugang zum Nordpark ist durch eine entsprechende öffentliche Grünfläche überplant.

- Südlich der Sudbrackstraße schließt an den Bebauungsplan Nr. II/2/22.01 in östliche Richtung der **Bebauungsplan Nr. II/2/33.00** aus dem Jahr 1968 an, der straßenbegleitend ein Mischgebiet mit Nutzungsmaßen angepasst an eine damals geplante Hochstraße festsetzt.
- Der wohngeprägte Siedlungsbereich nordwestlich des Plangebiets wird nicht von einem rechtsgültigen Bebauungsplan erfasst und ist nach **§ 34 BauGB** zu bewerten.



**Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. II/2/54.00 „Mielestraße - West“**

Rechtskraft 1999; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 markiert



## 4. Planungsziele, Plankonzept sowie Grundsatzüberlegungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen und zu grundlegenden abwägungsrelevanten Aspekten

### 4.1 Planungsziele, Vorgehensweise im Planverfahren und Fachgutachten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der gewerblichen Nachbarschaft im Norden und Osten und der eher wohngeprägten Nachbarschaft im Süden geschaffen werden. Das wesentliche Planungsziel liegt in der Schaffung von Wohnraum für Studierende. Hierfür soll eine ehemals gewerblich genutzte innerstädtische Fläche umgenutzt und neu geordnet werden. Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen neben den Belangen des Verkehrs und der Erschließung sowie in einer verträglichen Einbindung in das Umfeld insbesondere bei den Belangen des Immissionsschutzes.

Auf den Standort wirken mit Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm unterschiedlich zu bewertende Lärmarten ein. Hierbei sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer im Plangebiet auch die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe zu berücksichtigen. Daher ist bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Planung ein Schallgutachter eingebunden worden. Der Gutachter kommt zu nachfolgenden Zwischenergebnissen:

- Von Norden und Osten wirkt auf das Plangebiet **Gewerbelärm** ein. Gutachterlich geprüft und berücksichtigt wurden die von den beiden betroffenen Firmen zur Verfügung gestellten Unterlagen in Bezug auf derzeitige und geplante Entwicklungen am Standort. Hierbei hat der Gutachter mögliche Erweiterungsoptionen im Sinne einer konservativen Herangehensweise („auf der sicheren Seite“) derart berücksichtigt, dass diese lauter angenommen wurden als sie mit Blick auf die heutigen Nachbarschaften sein dürften. Die Ergebnisse zeigen, dass ein umfangreiches Schallschutzkonzept auf dem Vorhabenstandort erforderlich ist. Um Einschränkungen für die beiden Firmen auszuschließen, dürfen **auf den firmenzugewandten Fassadenseiten keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm** geschaffen werden. Dies kann durch eine schallabschirmende geschlossene Riegelbebauung in Verbindung mit entsprechenden Grundrisslösungen und Schallschutzelementen auf flacheren Zwischengebäuden realisiert werden. Zudem ist eine **zeitliche versetzte Umsetzung des Vorhabens nicht möglich** (Vorhabenrealisierung „im Ganzen“).

Für eine ausreichende Lösung des Schallkonflikts sind darüber hinaus auch die ergänzend einbezogenen Flächen von Bedeutung. Eine Beibehaltung der bisherigen Gebietskategorie „GE“ ist mit Blick auf das geplante Vorhaben nicht zielführend, da die Wohnbereiche des Vorhabens mit Blick auf die o. g. Rahmenbedingungen fast ausschließlich nach Süden hin geöffnet sind und so eine Vereinbarkeit der Wohnnutzung mit den vom Grundsatz her planungsrechtlich zulässigen GE-Emissionen aus Richtung Süden nicht gegeben wäre. Insofern sind die betroffenen einbezogenen Flächen im Rahmen einer wohnverträglichen Nutzungskategorie zu überplanen. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass auf den zum Miele-Standort zugewandten Fassaden ebenfalls keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm planungsrechtlich erstmalig ermöglicht werden dürfen. Dies betrifft vorliegend insbesondere die nächstgelegene Bebauung des Falkendoms. In Abstimmung mit dem Schallgutachter kann dies z. B. bei Überplanung als Gemeinbedarfsfläche sichergestellt werden.

- **Verkehrslärm** wirkt auf das Plangebiet von der Mielestraße im Norden und von der Sudbrackstraße im Westen ein. Relevant ist die Thematik jedoch mit Blick auf die erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Gewerbelärm insbesondere für die entlang der Sudbrackstraße angeordnete Bebauung. Der Gutachter hat ermittelt, dass die Geräuscheinwirkungen grundsätzlich Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines -walls werden angesichts der innerstädtischen Lage sowie

unter Berücksichtigung der sich ergebenden Zwangspunkte zum Schutz gegen den einwirkenden Gewerbelärm nicht gesehen. Dem Vorschlag des Gutachters zur Umsetzung **passiver Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) soll daher gefolgt werden. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude grundsätzlich gewährleistet werden können. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die bei der Nutzung des Falkendoms entstehenden Geräusche fallen unter den **Freizeitlärm**. Auswirkungen auf das Plangebiet sind bislang noch nicht detailliert gerechnet worden. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter wäre die Schallsituation Falkendom/Studierendenwohnen aber grundsätzlich durch eine Schallschutzwand lösbar. Diese müsste auf dem Vorhaben Grundstück so angeordnet werden, dass die potenzielle Schallquelle des Falkendoms (betrifft v. a. Geräusche der Besucher im Außenbereich) direkt hinter der Wand liegt und dadurch gut abgeschirmt werden könnte. Erfordernis und Einzelheiten sind im Zuge des Verfahrens zu klären und im Bedarfsfall zu rechnen.

Die schalltechnischen Anforderungen bilden in dieser Gemengelage den grundsätzlichen Entwicklungsrahmen für das Vorhaben. Einzelheiten und Abwägungsgrundlagen sind im weiteren Diskussionsprozess unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung abzustimmen.

#### 4.2 Städtebauliches Konzept/Vorhabenplanung

Das Plankonzept baut auf den in den vorangegangenen Kapiteln dargelegten Rahmenbedingungen auf. Die Vorhabenplanung sieht eine **Wohnanlage** mit ca. 300 studentischen Single- und Zweiraum-Appartements vor. Darüber hinaus sollen ergänzende Nutzungen untergebracht werden, die für die Studierenden zusätzliche Versorgungsangebote sowie weitere Gemeinschafts- und Arbeitsflächen ermöglichen (z. B. Internetcafé, Waschsalon, vermietbare Coworking-Bereiche u. Ä.). Die als geschlossene Riegelbebauung konzipierte Anlage setzt sich unter Berücksichtigung der erläuterten Schallschutzanforderungen aus vier Hauptbaukörpern und einem verbindenden Querriegel an der Nordseite zusammen. Die äußeren Gebäudeflügel sind jeweils entlang Sudbrackstraße, Mielestraße und Meller Straße hin angeordnet, so dass geschlossene Raumkanten gebildet werden. Zwischen den Hauptbaukörpern liegen drei grün angelegte und zum Süden hin geöffnete Innenhöfe. Zudem werden auf den jeweiligen Gebäuden einzelne Dachterrassen berücksichtigt.

Die Hauptgebäude mit den geplanten Studentenwohneinheiten sind in der Längsachse von Süden nach Norden orientiert, um eine angemessene Versorgung der Wohnräume mit Tageslicht zu gewährleisten. Die Gebäude (Baukörper 1-5) werden i. W. viergeschossig sowie mit einem teilweise zurückgesetzten obersten Geschoss (sog. „Staffelgeschoss“) geplant. Die Gebäudehöhen können so ca. 12 m bzw. bei ergänzendem „Staffelgeschoss“ ca. 15 – 16 m erreichen. Die zur Mielestraße orientierten Zwischenelemente (Baukörper 1a, 2a, 3a) sind dreigeschossig vorgesehen. Ergänzend werden dort Schallschutzwände aus Glaselementen aufgesetzt, um die Lücke durch den Höhenunterschied zu den viergeschossigen Gebäuden durchgängig zu schließen. An der gesamten Nordseite erfolgt aus Gründen des Schallschutzes die Unterbringung von Gewerbeeinheiten, von den Außentreppenhäusern der Hauptgebäude sowie der notwendigen Versorgungsflächen. Die entlang der Meller Straße angeordneten Gebäudeteile (Baukörper 4, 5) werden – ebenfalls aus Schallschutzgründen – über einen nach Osten orientierten Laubengang erschlossen. Darüber hinaus sollen Nebenräume wie Bäder und Küchen innerhalb der Wohneinheiten zum Laubengang hin ausgerichtet werden.

Das **Erschließungskonzept** sieht die äußere Erschließung der Vorhabenfläche über die umgebenden Straßen vor. Die Hauptzufahrt ist südlich des Baukörpers 1 von der Sudbrackstraße aus geplant. Weitere Zuwegungen werden angesichts der auf dem Grundstück geplanten Stellplatzanordnung im Nordosten von der Mielestraße sowie im Südosten von der Meller Straße aus berücksichtigt. Die Planung soll einen Beitrag zur Bielefelder Mobilitätsstrategie leisten. Im Rahmen erster Überlegungen zum Mobilitätskonzept berücksichtigt die Vorhabenplanung die grundsätzlich guten Voraussetzungen des Standorts auch für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV. Insofern wird insbesondere ein Schwerpunkt auf die Unterbringung von Fahrrädern gelegt – nach derzeitiger Planung sollen ca. 150 Fahrradstellplätze in abschließbaren Fahrradboxen innerhalb der Gebäude sowie auf Fahrradunterstellflächen in den Innenhöfen untergebracht werden. Flächen für den ruhenden Kfz-Verkehr werden verteilt über o. g. Zufahrtsbereiche als kleinere Stellplatzeinheiten sowie entlang der Mielestraße in Senkrechtaufstellung geplant. Bisher sollen auf dem Vorhabengrundstück insgesamt ca. 75-80 ebenerdige Stellplätze für den ruhenden Kfz-Verkehr vorgehalten werden. Darüber hinaus bestehen Überlegungen, einen E-Carsharing-Partner einzubinden und eine entsprechende Lade-Station auf dem Vorhabengrundstück aufzustellen.

Die Vorhabenplanung wird im Zuge des Planverfahrens weiter konkretisiert. Zur Offenlage wird u. a. der Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechenden Ansichten, Grundrissen und dem verbindlichen Lageplan erstellt.

### **4.3 Geplante Inhalte und Festsetzungen**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet für eine angemessene und städtebaulich vertretbare Nachnutzung entwickelt werden. Die vorliegende Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll in diesem Rahmen als Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens dienen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind ebenso wie die konkreten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung etc. im Laufe des Planverfahrens zu erarbeiten.

#### **a) Art der baulichen Nutzung**

Wesentlicher Gegenstand der Vorentwurfsplanung soll zunächst die grundlegende Nutzungskonzeption für den Vorhabenstandort einschließlich der darüber hinaus einbezogenen Flächen sein, um weitergehende Rahmenbedingungen und planerische Erfordernisse zu ermitteln, so dass eine verträgliche Einbindung in die vor Ort gegebene Nutzungsstruktur gewährleistet werden kann. Die grundsätzlichen Erwägungen und zu prüfenden Nutzungsregelungen sind für die betroffenen Teilflächen in der Übersicht (s. S. A-4) und nachfolgend dargelegt:

#### **Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Das Plankonzept strebt eine konkrete vorhabenbezogene Nutzung des überkommenen Gewerbestandorts an, die insbesondere in den gegebenen schalltechnischen Rahmen einzu-binden ist. Mögliche Nutzungsarten für die Vorhabenfläche wurden im Vorfeld der Planung intensiv diskutiert. Die mit Blick auf das angestrebte schwerpunktmäßige Studierendenwohnen mit ergänzendem kleinteiligen Gewerbe und auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen wurden die Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Lärmvorbelastung, ein Mischgebiet (MI) und ein Urbanes Gebiet (MU) im Vorfeld der Planungen intensiv diskutiert. Im Ergebnis sind diese Gebietskategorien unter Berücksichtigung der ergänzend vorgelegten schalltechnischen Anforderungen (s. Kapitel 4.1) nicht geeignet, um die Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens ohne neue Konfliktlagen zu schaffen. Gründe liegen hier insbesondere im jeweiligen, über das angestrebte zielgruppenspezifische innerstädtische

Wohnen hinausgehende gebietsabhängige Nutzungsspektrum gemäß BauNVO sowie in der hiermit verbundenen potenziellen Zulässigkeit neuer, die gewerbliche Nutzung einschränkender Immissionsorte. Gleichwohl liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die konkrete Projektplanung der Vorhabenträgerin zugrunde, die bei Umsetzung des vorgesehenen Gesamtkonzepts aus Nutzung, Erschließung, Schallschutz und Baugestaltung eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung des überkommenen Gewerbestandorts bewirken kann.

Angesichts der gegebenen Bedarfslage auch an Wohnraum für Studierende und der zentralen, gut erschlossenen Innenortslage soll zur Entwicklung des gegebenen Innenentwicklungspotenzials hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung vorliegend auf die Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der BauNVO verzichtet werden. Stattdessen soll auf Basis des konkreten Umnutzungskonzepts die Möglichkeit der Vorgabe der zulässigen Nutzungen auf sonstige Weise gemäß § 12 (3a) BauGB in Anspruch genommen werden. Geregelt werden soll auf Grundlage der Vorhabenplanung eine **Wohnanlage für Studierende mit ergänzenden Nutzungen**. Ziel ist die Unterbringung von Wohngebäuden speziell für Studierende inklusive Zuwegungen, Nebenanlagen, Pkw- und Fahrradstellplätzen etc. sowie von ergänzenden Gewerberäumen, die den Studierenden eine zusätzliche Versorgung sowie weitere Gemeinschafts- und Arbeitsflächen ermöglichen (z. B. Waschsalon, Coworking-Flächen). Einzelheiten bzgl. der Wohnangebote sowie der ergänzenden Nutzungen sind im Verfahren aber noch zu weiter zu abzustimmen. Diese werden zum Planentwurf die Grundlage für die Regelungen zur vorhabenbezogenen Konkretisierung bilden.

### **Einbezogene Flächen gemäß § 12 (4) BauGB**

Die funktionale bzw. räumliche Notwendigkeit der Einbeziehung ergibt sich vorliegend aus den Festsetzungen des Ursprungsplans der einbezogenen Flächen als Restflächen des dort festgesetzten Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO (s. o.). Ziel ist es, unter Berücksichtigung des realisierten Bestands eine mit der bestehenden Nachbarschaft und dem geplanten Vorhaben verträgliche Nutzung zu regeln.

Für die einbezogenen Flächen im **Südosten** mit Falkendom und verschiedenen Beratungsangeboten dort ansässiger Vereine wird die Festsetzung als **Gemeinbedarfsfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB **Zweckbestimmung Kinder-, Jugend- und Beratungszentrum** geprüft. In diesem Rahmen denkbare und zum Entwurf festzusetzende Nutzungen werden mit derzeitiger Kenntnis wie folgt gesehen:

- Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote für Kinder/Jugendliche
- Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke
- Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume
- Räumlichkeiten für zweckgebundene Trainings-/Übungsangebote.

Eine Konkretisierung soll unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung erfolgen.

Die einbezogene kleine Teilfläche rückwärtig des Gebäudes Sudbrackstraße 42 im **Südwesten** ist Teil des dort zugehörigen Gartenbereichs. Ggf. wäre dort eine Festsetzung als private Grünfläche/Garten denkbar.

### **b) Verkehr und Erschließung**

Die verkehrliche **Erschließung** des Standorts ist durch die umliegenden Straßen vorgegeben (s. oben). Diese sind nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den hinzukommenden Verkehr auszunehmen. Einzelheiten der Erschließungsplanung etc. werden parallel zum vorliegenden Planverfahren bearbeitet und abgestimmt.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs soll unter Berücksichtigung der städtischen Stellplatzsatzung ein Stellplatzschlüssel von 1:6 angewendet werden. Aufgrund der zentralen Lage sind insgesamt gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet mit Mitteln des **ÖPNV** sowie **zu Fuß** oder mit dem **Fahrrad** zu erreichen. Es wird insofern erwartet, dass die mit der Planung angesprochene Zielgruppe der Studierenden i. W. Fahrräder oder den ÖPNV nutzen wird.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich an der Sudbrackstraße die Haltestelle der Buslinie 27 mit Anbindung in Richtung Innenstadt/Kunsthalle, Schildesche und Baumheide. Darüber hinaus ist auch die Stadtbahnlinie 1 nach Schildesche und Senne noch fußläufig zu erreichen (nächstgelegene Haltestellen Sudbrackstraße, Johannisstift). Auch der Hauptbahnhof liegt nur ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt und ist insbesondere mit der Stadtbahn oder dem Fahrrad gut zu erreichen.

Entlang der angrenzenden Straßen werden straßenbegleitend durchgängig Fuß-/Radwege geführt. Zudem ist die Meller Straße für Fußgänger und Radfahrer durchgängig nutzbar. Der Standort ist über die vorhandenen Fuß-/Radwege gut in das weiterführende Wegenetz der Bielefelder Grünzüge eingebunden – hier insbesondere zum Nordpark im Westen und in Richtung Norden zur Parkanlage an der Johanniswerkstraße.

### c) **Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand vom Grundsatz her geregelt. Es wird mit bisheriger Kenntnis davon ausgegangen, dass die am Standort ermöglichte Folgenutzung weiterhin an die bestehenden Netze angeschlossen werden kann, zusätzliche Probleme werden hier bislang nicht erwartet.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen/Wege zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

## **5. Belange des Umweltschutzes**

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB und von einem **Umweltbericht** nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Das Plangebiet stellt eine durch Abrissarbeiten geprägte innerörtliche Brachfläche dar. Prägende Gehölzstrukturen sind untergeordnet in den Randbereichen vorhanden. Naturschutzfachlich ist im Plangebiet bislang keine besonders hohe Wertigkeit erkennbar. Mit bisheriger Kenntnis wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Maßnahmen der Innenentwicklung und Flächenmobilisierung ausdrücklich gefördert und von der **Eingriffsregelung** grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird bislang nicht gesehen.

Mit Blick auf die Belange des **Artenschutzes** sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und

historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor.

Im Sinne des gesetzlich geforderten **Bodenschutzes** ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die vorliegende Änderungsplanung dient der Mobilisierung und Nachnutzung einer innerörtlichen Brachfläche. Die bestehenden gewerblichen Baurechte werden an die geänderten Nutzungsziele der Stadt angepasst und ein Beitrag zu einer städtebaulich angemessenen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen im Bestand geleistet. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits überwiegend versiegelt, einer Neuversiegelung von Außenbereichsflächen zur Deckung des Bedarfs an studentischem Wohnraum kann vermieden werden. Somit trägt die Stadt auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB gezielt Rechnung.

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Im Vorfeld der Abrissarbeiten auf dem Grundstück Sudbrackstraße 46-48 hat eine orientierende Bodenschutzuntersuchung stattgefunden – Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV wurden dort nicht angetroffen<sup>1</sup>. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Luftbildauswertung für das Vorhabengrundstück mitgeteilt, dass dort auf den westlichen Teilflächen **Kampfmittelbelastungen** nicht auszuschließen sind. Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind vor Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu sondieren. Abbrucharbeiten können ohne Überprüfung vorgenommen werden, sofern es zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raums kommt. Für die übrigen Flächen des Vorhabengebiets liegen keine erkennbaren Belastungen vor, so dass dort Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen nicht erforderlich werden.<sup>2</sup> Unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen, da Kampfmittelfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

## 6. Umsetzung der Bauleitplanung

### 6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Vorhabenträgerin verfügt bereits über die zu entwickelnden Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die darüber hinaus einbezogenen Flächen stehen in unterschiedlichem Eigentum. Mit der Einbeziehung sollen die Festsetzungen im Anschluss an das Vorhaben soweit erforderlich i. W. bestandsorientiert angepasst werden. Bodenrechtliche Auswirkungen sind daraus nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Sudbrackstraße 46-48 Bielefeld – Vorabbericht, Consultingbüro DENKER *Umwelt*, Bielefeld, Schreiben vom 28.07.2016

<sup>2</sup> Schreiben des Feuerwehramts vom 12.01.2017

## 6.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen	Flächengröße*
Wohnanlage Studierendenwohnen	8.915 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Kinder-, Jugend- und Beratungszentrum	1.635 m <sup>2</sup>
Einbezogene Gartenfläche	35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>10.585 m<sup>2</sup></b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Die bisherigen Planungen der Vorhabenträgerin sehen die Umsetzung von ca. 300 Appartements für Studierende vor. In Baukörper 4 und 5 wird die Unterbringung von ca. 40 sozial geförderten Studentenwohneinheiten berücksichtigt, davon vier Wohnungen in behindertengerechter Ausführung. Einzelheiten sind im Zuge des Planverfahrens abzustimmen.

## 6.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten der Vorhabenträgerin bearbeitet. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme werden getroffen. Die Vorhabenträgerin übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten (z. B. Schalltechnische Untersuchung) sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen).

## 6.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 werden die für den Geltungsbereich bisher verbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplans II/54.00 insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, das heißt, dass im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

## 6.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 dient der **Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche** sowie der **Nachverdichtung** im Sinne der Innenentwicklung. Mit einer Gesamtgröße von ca. 1 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Neuaufstellung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt daher zur Anwendung.

Bielefeld, im August 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29  
info@stadtplanung-tl.de