

# A2

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB sowie aus dem ergänzenden eingeschränkten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Sitzung; September 2022

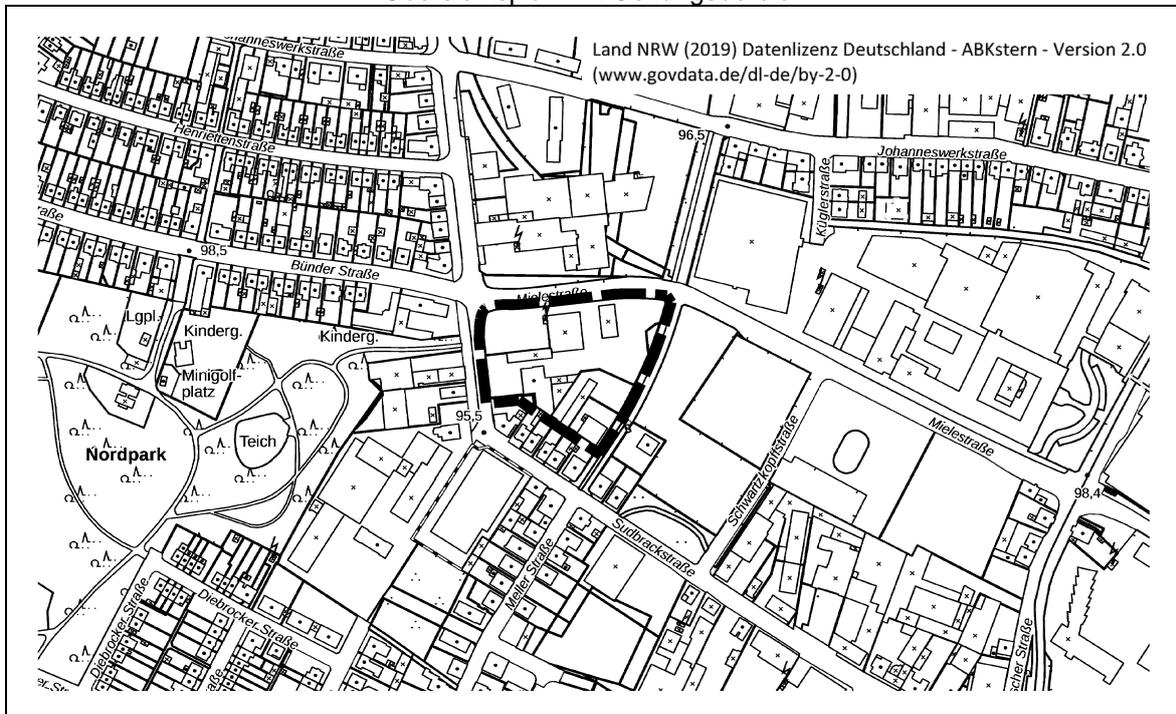
## Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

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

Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß  
§§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Satzung  
September 2022

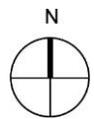
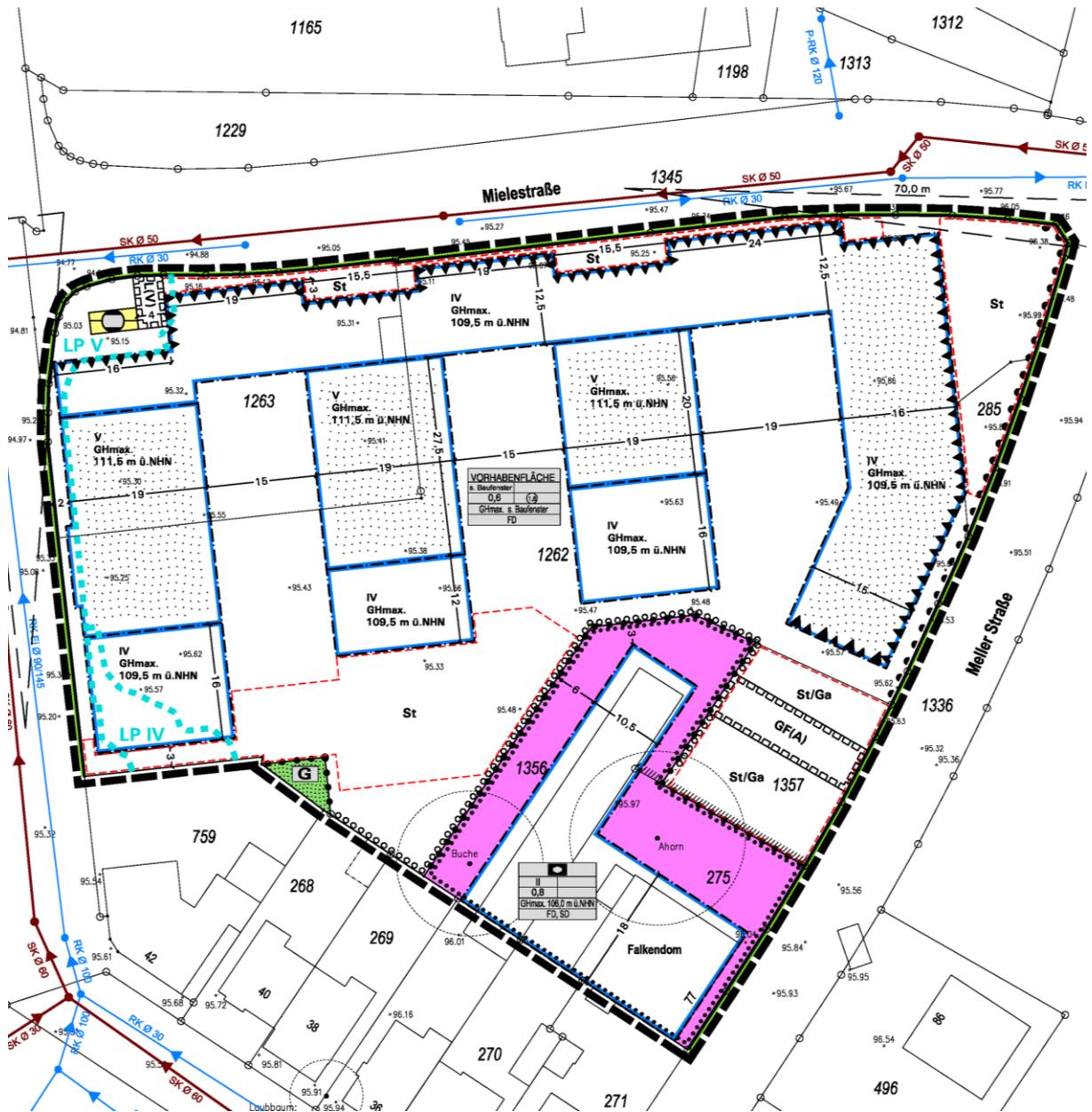
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4 PM

**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
(Entwurf/Offenlage)



**Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
(Entwurf/Offenlage)

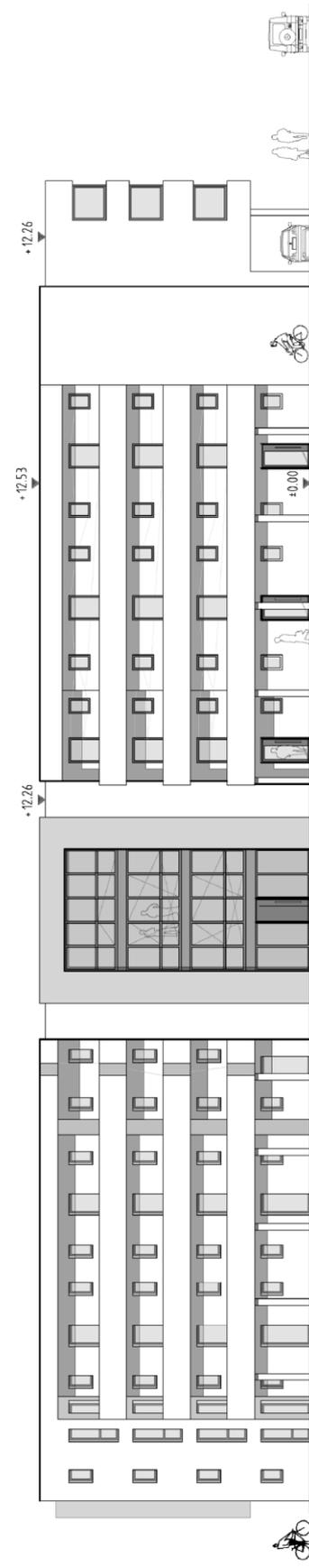


- |   |                                       |  |  |
|---|---------------------------------------|--|--|
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">2</span> | -Geplante Bebauung                    | <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">G</span>  | Gasregelanlage   |
| z.B. FD IV  | -Flachdach Viergeschossig             | <span style="background-color: #d2b48c; border: 1px solid black; padding: 2px;">2</span> | -KFZ-Stellplätze z.B. 1-5, 6-12                                |
| Gründach  | -extensive Dachbegrünung              | <span style="background-color: #8b4513; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | -Fahrradstellplätze/ Fahrradboxen                              |
| 2-RW  | -zweiter Rettungsweg                  | <span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | -KFZ-Zufahrt- u. Rangierflächen                                |
| Dachterrasse  | -Gemeinschaftsfläche für Hausbewohner | <span style="background-color: #a9a9a9; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | -Zuwegung Wohnhäuser   |
| PV-Anlage   | Photovoltaikanlage                    | <span style="background-color: #c0c0c0; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | -Freiflächen, Konkretisierung im Rahmen der Freiflächenplanung |

**Lageplan**

Vorhabenträgerin: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG;  
Projektplanung: Dipl.-Ing. Viktor Dück, Architekt AKNW

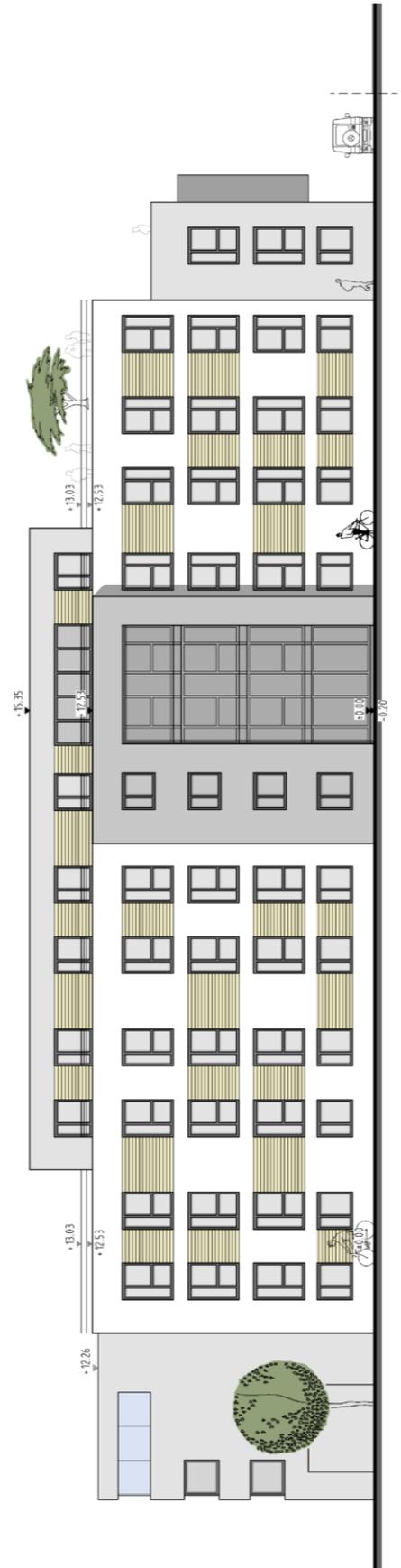




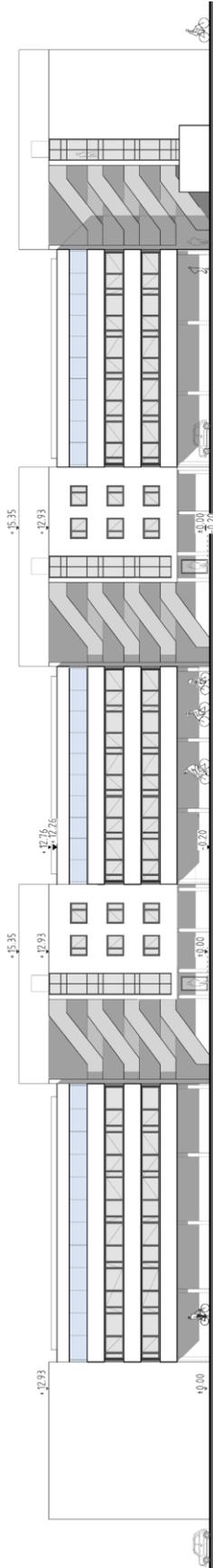
**Ansicht Osten/Meller Straße**

Vorhabenträgerin: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG;  
 Projektplanung: Dipl.-Ing. Viktor Dück, Architekt AKNW

Stand: Satzung; September 2022

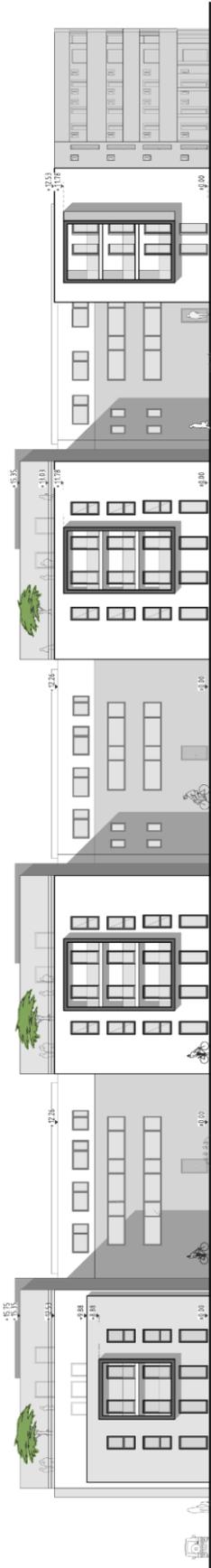


**Ansicht Westen/Sudbrackstraße**



**Ansicht Norden/Mielestraße**

Vorhabenträgerin: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG;  
Projektplanung: Dipl.-Ing. Viktor Dück, Architekt AKNW



**Ansicht Innenhofe/Süden**

# 1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 11.09.2020 bis einschließlich 12.10.2020 stattgefunden. In diesem Rahmen sind die nachfolgenden Stellungnahmen eingegangen.

Darüber hinaus sind nach der Offenlage mit Blick auf die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen nachträglich klarstellende Ergänzungen in die Planunterlagen aufgenommen worden, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Hierzu wurden im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2021 Stellungnahmen von den hiervon Betroffenen eingeholt.

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

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Stellungnahme aus dem südlichen Umfeld des Plangebiets, Schreiben vom 13.09.2020</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass eine unmittelbare Betroffenheit durch das neue Bauvorhaben besteht. Befürchtet werden deutliche Einbußen der Wohnqualität und daher nachfolgende Fragen gestellt:</p> <p>1. Wie soll gewährleistet werden, dass Lärmgrenzwerte in der Nacht eingehalten werden? Sind Lärmschutzwände geplant? Und wenn ja wo. Die Dachterrassen laden die jungen Leute vor allem in den warmen Monaten geradezu ein dort zu grillen und zu feiern. Wir glauben nicht, dass dagegen effektiv etwas gemacht werden kann. Wie wird sich der Lärm in Zusammenhang mit neuem Pkw-Verkehr auswirken?</p>	<p>Die Sorge bzgl. Einbußen der Wohnqualität infolge der vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen. Sie werden jedoch unter Berücksichtigung von Lage, Vorbelastung und bislang geltendem Planungsrecht nicht geteilt (s. nachfolgend).</p> <p>zu 1: Die Einwander wohnen innerhalb eines festgesetzten Mischgebiets. Nördlich schließt derzeit die Teilfläche eines planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiets mit einem entsprechenden Emissionspotenzial sowie südlich eine stark frequentierte Straße an. Von der Vorhabenfläche für das Studierendenwohnen wird das Grundstück zudem durch die zwischenliegenden Vereinsnutzungen getrennt. Vorliegend werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stärker wohngeprägte Nutzung geschaffen, das künftige Immissionspotenzial für die Nachbarschaft wird somit geringer sein. Planungsrechtlich sind beide Nutzungen grundsätzlich als nachbarschaftsverträglich einzustufen. Das Studierendenwohnen stellt lediglich eine besondere Form der Wohnnutzung dar. Auf das Verhalten von Bewohnern in Baugebieten kann generell bauleitplanerisch kein Einfluss genommen werden. In dieser Situation besteht kein Erfordernis zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der (Wohn-)Nachbarschaft.</p> <p>Im Umfeld von Plangebiet und Nachbarschaft sind stärker frequentierte Straßen vorhanden, am stärksten ist hiervon die Sudbrackstraße betroffen. Auf dem Abschnitt zwischen Mielestraße und Meller Straße verkehren nach dem städtischen Verkehrsmodell täglich rund 15.000 Kfz. Um für den Menschen eine hörbare Veränderung der</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Welche Rolle wird der Falkendom im Gesamtkonzept spielen? Müssen wir mit mehr Publikumsverkehr dort rechnen?</p> <p>3. Welchen Zeitraum werden die Baumaßnahmen in etwa umfassen? Wann wird Baubeginn sein? Werden sich die Arbeiten auch auf das Wochenende erstrecken?</p>	<p>Verkehrsrgeräusche zu bewirken, wäre in etwa eine Verdoppelung der Verkehrsmenge notwendig. Mehrverkehre in dieser Größenordnung sind durch die Planung mit rund 300 Studierenden-Appartements sowie den kleinteiligen studierendenbezogenen Gewerbenutzungen nicht zu erwarten. Angesichts der bereits vorhandenen vergleichsweise hohen Verkehrsmengen werden die hinzukommenden Neuverkehre somit keine wesentliche Veränderung der Schallsituation bewirken.</p> <p>Darüber hinaus werden die Voraussetzungen geschaffen, dass neue Kfz-Verkehre durch Angebote alternativer Verkehrsmittel möglichst gering gehalten werden – hier kommt v. a. dem Fahrrad eine wesentliche Rolle zu. Zudem kann durch die Verteilung der Stellplätze auf der Fläche sowie die Platzierung der ganz überwiegenden Stellplätze im nördlichen und östlichen Bereich der Vorhabenfläche eine übermäßige Belastung der südlichen Nachbarn durch vermehrte Stellplatzgeräusche vermieden werden.</p> <p>zu 2: Der Falkendom ist nicht Gegenstand der Vorhabenplanung. Er ist über die Schallschutzbelange der Nutzer der Studierendenwohnanlage hinaus auch nicht in die konzeptionellen Planungen eingebunden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfasst den Grundstücksbereich des Falkendoms sowie angrenzende Grundstückflächen, um im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung lediglich das bestehende Planungsrecht (Gewerbegebiet GE) bestandsorientiert an die tatsächliche ausgeübte Nutzung anzupassen (Gemeinbedarfsfläche). Die von der Einrichtung wahrgenommenen Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche sind dort auch künftig grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus ist die konkrete Ausgestaltung der Nutzung etc. auch weiterhin auf der Genehmigungsebene zu regeln. In diesem Zusammenhang können ggf. auch schalltechnische Maßnahmen auf Basis schalltechnischer Untersuchungen erforderlich werden.</p> <p>zu 3: Bzgl. der Durchführung von Baumaßnahmen können im Rahmen der Bauleitplanung keine Aussagen getroffen werden, dies ist abhängig von der Bauantragstellung, Genehmigung und Umsetzungsplanung des Investors. Im Durchführungsvertrag wird eine Umsetzungsfrist von rund 4 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verankert.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4. Wird der Bebauungsplan noch einmal angepasst oder bleibt es bei der eingezeichneten Fläche? Es wird mitgeteilt, dass das Haus Nr. 42 an der Sudbrackstraße ggf. abgerissen werden soll und gefragt, ob ein Zusammenhang zur vorliegenden Bauleitplanung besteht.</p>	<p>zu 4: Eine Einbeziehung des Gebäudes Nr. 42 ist nicht vorgesehen. Es liegen auch keine Kenntnisse zu geplanten baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück vor. Hiervon unbenommen wären dort für wesentliche Umnutzungs- oder Neubaumaßnahmen die Regelungen des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/54.00 anzuwenden.</p> <p>Zusammenfassend wird die Stellungnahmen <b>zur Kenntnis</b> genommen.</p>
2	<p>Stellungnahme aus dem Bereich Sudbrackstraße, Schreiben vom 29.09.2020</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass das Verkehrsaufkommen an der Kreuzung Sudbrackstraße/Mielestraße/Bünder Straße sehr hoch ist und durch den Lkw-Verkehr und die oft zu schnell fahrenden Autos oft Unfälle passieren. Im Umfeld befinden sich eine Grundschule und mehrere Kindergärten sowie der Nordpark. Trotzdem können Eltern ihre Kinder nicht alleine die Bünder Straße an dieser Stelle überqueren lassen. Im Zuge des Baus (ohne zusätzliche Parkmöglichkeiten) wird es noch vermehrt zu Verkehrsbehinderungen kommen und somit zu einer Belastung der Anwohner und Gefahr für die anwohnenden Kinder.</p> <p>Es wird eine zusätzliche Lösung für dieses Problem gefordert, da befürchtet wird, dass sich die Problematik durch mehr Anwohner noch vergrößern wird.</p>	<p>Die umliegenden Straßen im Bereich des Plangebiets werden teilweise stärker durch Kfz-Verkehre frequentiert. Die Sudbrackstraße nimmt trotz ihrer vergleichsweise geringen Ausbaubreite die Funktion einer Hauptverkehrsstraße war und ist v. a. in den Hauptverkehrszeiten stärker befahren. Nach dem städtischen Verkehrsmodell verkehren auf dem Abschnitt zwischen Mielestraße und Meller Straße täglich bis zu 15.300 Kfz (Analyse 2018). Unabhängig von der vorliegenden Planung wird zudem eine leichte Zunahme auf ca. 15.400 Kfz (Prognose 2030) prognostiziert. Für die Mielestraße liegen diese Werte bei ca. 7.000 Kfz bzw. 7.400 Kfz (Analyse/Prognose) sowie für die Bünder Straße bei ca. 7.350 Kfz/7.600 Kfz.</p> <p>An der bereits hohen Frequentierung sowie an den begrenzt vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum wird sich infolge der Planung nichts ändern. Durch die Verteilung der geplanten Stellplätze auf der Fläche sowie die Platzierung der ganz überwiegenden Stellplätze im nördlichen und östlichen Bereich der Vorhabenfläche wird einem verstärkten Überfahren des Gehwegs an der Sudbrackstraße vorgebeugt, was aufgrund des dort verlaufenden Schulwegs auch aus polizeilicher Sicht positiv bewertet wird (s. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Bielefeld im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB unter der lfd. Nr. 4). Das zuständige Fachamt hat darüber hinaus mitgeteilt, dass der Knotenpunkt Sudbrackstraße/Mielestraße/Bünder Straße nicht als Unfallhäufungsstelle bekannt ist.</p> <p>Wesentliche Neuverkehre durch Umnutzung und Neuordnung der vormals gewerblich genutzten Fläche mit rund 300 Studierenden-Appartements sowie den kleinteiligen, studierendenbezogenen Gewerbenutzungen ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden die Voraussetzungen geschaffen, dass neue Kfz-Verkehre durch Angebote alternati-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ver Verkehrsmittel möglichst gering gehalten werden – hier kommt v. a. dem Fahrrad eine wesentliche Rolle zu.</p> <p>Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind darüber hinaus auf der privaten Fläche selbst nachzuweisen. Die Planung sieht diesbezüglich Stellplätze in einer fachlich als ausreichend bewerteten Größenordnung im Sinne der städtischen Stellplatzsatzung für die konkrete studierendenbezogene Nutzung vor. Um eine sich infolge der Planung ggf. verschärfende Stellplatzsituation in der Örtlichkeit zu vermeiden, wird im Rahmen eines Monitorings der tatsächliche Stellplatzbedarf darüber hinaus nachgehalten. Für den Bedarfsfall sind entsprechende Möglichkeiten für ergänzende Stellplätze auf der Vorhabenfläche bereits mit berücksichtigt worden.</p> <p>Zusammenfassend werden die Bedenken, dass infolge der Planung Belastungen der Anwohner oder Gefahren für Kinder durch eine erhebliche Verkehrszunahme oder vermehrte Verkehrsbehinderungen durch parkender Kfz ausgelöst werden, zur Kenntnis genommen, aber aus den o. g. Gründen in Bezug auf die vorliegende Planung nicht geteilt. Über die bereits im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung berücksichtigten Regelungen hinaus bedarf es im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keiner weitergehenden Maßnahmen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt <b>zur Kenntnis</b> genommen.</p>
3a	<p>Stellungnahme aus dem nördlichen Umfeld des Plangebiets, hier: 1. Schreiben einer Anwaltskanzlei in Vertretung eines ansässigen Unternehmens vom 12.10.2020</p> <p>Es werden durchgreifende Bedenken gegen den Bebauungsplan in seiner derzeitigen Form erhoben und die Verletzung der Rechte der vertretenen Mandantin angezeigt. Dem liegt der nachfolgende Sachverhalt zugrunde: Das Unternehmen ist seit 1916 mit einem Produktionsstandort an der heutigen Mielestraße vertreten. Derzeit gibt es am Standort ca. 1.860 Beschäftigte, die im Dreischichtbetrieb an sieben Tagen in der Woche arbeiten. Auf der Nordseite der Mielestraße befindet sich gegenüber des durch den Bebauungsplan verfolgten Vorhabens östlich der Meller Straße zunächst eine Maschinenhalle, die der Metallbearbeitung dient. Es ist die Erneuerung dieser Halle mit einer Intensivierung des Betriebs geplant. Östlich schließen weitere Produktions- und Verwaltungs-</p>	<p>Es wird begrüßt, dass das Unternehmen an dem innerstädtisch gelegenen Standort weiterhin festhält und entsprechende Planungen zur Fortentwicklung des Standorts vorantreibt. Die u. a. in diesem Rahmen bestehenden Überlegungen zur Errichtung eines Parkhauses/Bündelung der ruhenden Verkehre werden im Sinne einer flächensparenden Standortentwicklung befürwortet.</p> <p>Die gegen die Planung geäußerten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Ziel der Planung ist es, die Studierendenwohnanlage mit ihren ergänzenden gewerblichen Einheiten so zu entwickeln, dass die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Unternehmen weiterhin gegeben sind. In diesem Rahmen spielen Fragen des Immissionsschutzes eine zentrale Rolle –</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>gebäude an. Südlich der Mielestraße, unmittelbar östlich des Vorhabens ist die Errichtung eines Parkhauses mit vier Ebenen geplant, wie auch im Schallgutachten der Akus GmbH vom 02.06.2020 dargestellt. Wiederum östlich an das geplante Parkhaus anschließend, auf der gegenüberliegenden Seite der Schwarzkopfstraße, ist die Errichtung einer Fertigungshalle geplant (ebenfalls im Schallgutachten dargestellt).</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Unternehmen eine erhebliche Steigerung des Einsatzes von Akkumulatoren (Akkus) in seinen Produkten beabsichtigt. Nach dem Stand der Technik ist insbesondere ein Einsatz der Lithium-Ionen-Technik zu erwarten. Die Risiken der Lagerung und Verwendung entsprechender Akkumulatoren in maßgeblichen Stückzahlen sind gerade gegenüber einer möglichen Wohnnutzung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>Es besteht somit ein erhebliches Interesse daran, dass in der vorliegend Planung ausreichende und rechtssichere Vorkehrungen getroffen werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und ein gedeihliches Nachbarverhältnis möglichst sicherzustellen.</p>	<p>insofern wurde frühzeitig im Verfahren ein Fachbüro eingebunden. Die von den Unternehmen dargelegten Erweiterungsabsichten sind in die gutachterlichen Ermittlungen eingeflossen. Darauf aufbauend ist ein umfassendes Schallschutzkonzept erarbeitet worden, das bereits in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundlegend berücksichtigt wird. Die Voraussetzungen für eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung werden unter Berücksichtigung der jahrzehntelang gewachsenen innerstädtischen Gemengelage gesehen (s. nachfolgend zu 1).</p> <p>Von der geplanten Steigerung des Einsatzes von Akkumulatoren (Akkus) erhielt der Gutachter im Vorfeld keine Informationen; dies wird im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme erstmalig erwähnt und zur Kenntnis genommen. Ob und welches Risiko sich hieraus innerhalb der dicht bebauten Siedlungslage ergeben könnte, lässt sich aufgrund der pauschalen Aussage jedoch nicht beurteilen. Diesbezüglich wären u. a. konkrete Informationen erforderlich, wo Lagerung und Verarbeitung stattfinden sollen, ob lediglich der Einbau fertig hergestellter Akkus oder auch deren Herstellung geplant ist, ob alte/gebrauchte Akkus als Abfallprodukt in welchen Mengen gelagert werden sollen etc. Hierdurch wären unabhängig von den bestehenden/geplanten Nutzungen in der Nachbarschaft wahrscheinlich erhöhte Anforderungen an das Brandschutzkonzept des Unternehmens zu erwarten, unter bestimmten Voraussetzungen wäre auch eine Genehmigungspflicht nach 4. BImSchV oder nach dem Störfallrecht zu prüfen.</p> <p>Die unmittelbar östlich angrenzend bestehende Stellplatzfläche soll gemäß Mitteilung des Unternehmens mit einem Parkhaus bebaut werden, um auf einer weiter östlich liegenden anderen Stellplatzfläche eine neue Halle errichten zu können. Für die nordöstlich des Plangebiets liegende Maschinenhalle wird eine geplante Blechverarbeitung aufgeführt. Es ist somit nicht zu erwarten bzw. zu erkennen, dass unmittelbar anschließend an die Vorhabenfläche eine Herstellung, Lagerung oder Verarbeitung entsprechender Akkus erfolgen wird. Eine besondere Konfliktlage wird insofern nicht gesehen.</p> <p>Darüber hinaus sind die dem Plangebiet nächstgelegenen Betriebsflächen des Unternehmens im Rahmen eines Gewerbegebiets entwickelbar. Gemäß § 8 BauNVO dienen diese Flächen somit der Unterbringung nicht erheblich belastigender Gewerbebetriebe. Sollte der erhöhte Einsatz von Akkus in Art/Umfang so geplant sein, dass hierdurch ein erhebliches Stör-/Gefahrenpotenzial zu erwarten wäre, wären derartige Betriebsprozesse</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1. Unzutreffende Annahmen über Gebietscharakter</p> <p>Die schalltechnischen Festsetzungen des Planentwurfs zum Schutz gegen Gewerbelärm sind unzureichend. Die zugrunde liegenden Annahmen über den Gebietscharakter des Vorhabens im Sinne der BauNVO sind nicht ausreichend mit rechtlichen Festsetzungen unterlegt.</p> <p>Ausweislich des Rechtsplans soll das Plangebiet im Wesentlichen als „Vorhabenfläche“ ausgewiesen werden. In den textlichen Festsetzungen wird die Nutzung näher ausgeführt als „Wohnanlage für Studierende mit ergänzenden studierendenaffinen Nutzungen“. Demnach sind insbesondere Appartements für Studierende vorgesehen, daneben können auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche studierendenbezogene Gewerbenutzungen wie temporäre kleinteilige Büroflächen (Coworking Spaces), studentische Startups, ein Kiosk, ein Waschsalon, E-Fahrradverleih u. Ä. zugelassen werden, hinzu kommen weitere Flächen für Nebenanlagen. Im Vordergrund steht, wie schon an der Planbezeichnung ersichtlich, die Wohnnutzung durch Studierende. Weitere Nutzungsarten werden teils zugelassen, aber nicht verbindlich festgesetzt. Gemäß Begründung hat die Vorhabenfläche insgesamt eine Nutzfläche von 8.910 m<sup>2</sup>.</p> <p>Mit Bezug auf den Immissionsschutz wird der Vorhabenfläche sodann ausweislich der Begründung der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugebilligt. Dies entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm. Gemäß Ziff. 6.6 TA Lärm sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte vorrangig anhand des festgesetzten Gebietstyps im Sinne der BauNVO zu bestimmen. Sonstige Flächen, für die kein Gebietstyp der BauNVO festgesetzt ist, sind anhand ihrer Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.</p> <p>Die Festlegung der Schutzbedürftigkeit steht insoweit nicht im Ermessen des Plangebers, es sind vielmehr „diejenigen Baugebietstypen heranzuziehen, die den zu beurteilenden Gebieten und Einrichtungen am ehesten entsprechen. Einwirkungen von außen [...] verändern die Einstufung nicht.“ (Feldhaus/Tegeger, Immissionsschutz, TA Lärm Nr. 6 Rn. 47).</p> <p>Zwar hat das OVG NRW in einer Entscheidung erwogen, dass bei der Zulassung einer begrenzten Zahl von Wohnnutzungen in einem vorhaben-</p>	<p>besser auf GI-Flächen unterzubringen. Das Unternehmen verfügt über planungsrechtlich ausgewiesene GI-Flächen – so u. a. zwischen Schwartzkopffstraße und Schildescher Straße, auf denen heute ebenfalls (nur) Stellplatzanlagen untergebracht sind. Hier würde demnach in einem derartigen Fall geeigneter alternativer Spielraum bestehen.</p> <p>zu 1:  <u>Gebietscharakter/Schutzanspruch im Bereich der Vorhabenfläche</u></p> <p>Die Bedeutung des Unternehmens und die bestehenden Rechte am Standort werden nicht verkannt und sind umfassend in der Planung berücksichtigt worden. Anders als in der Stellungnahme dargelegt, werden jedoch keine planerischen Voraussetzungen für ein Baugebiet i. S. der BauNVO bzw. konkret für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Dieser Bewertung/Einschätzung liegen folgende Überlegungen zugrunde:</p> <p>Der Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets ist in dieser innenstadtnahen Lage durch die gewachsene Nachbarschaft unterschiedlicher großflächiger Nutzungen geprägt, die im Bereich des Plangebiets i. W. an der Sudbrackstraße aufeinander treffen. Das Plangebiet ist Teil dieser gewachsenen Strukturen und liegt im Übergang des sich von hier nach Osten sowie Nord- und Südosten erstreckenden gewerblich geprägten Siedlungsbereichs mit teilweise großbetrieblichen Strukturen und hoher Überbauungsdichte zu einem eher kleinteilig strukturierten wohngeprägten Siedlungsbereich in Richtung Westen/Nordwesten. Neben den nördlich und östlich unmittelbar angrenzenden gewerblich genutzten Flächen finden sich südlich und westlich insbesondere stärker wohngenutzte Bereiche. Insgesamt besteht die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnnutzungen (hier v. a. in Mehrfamilienhäusern) und gewerblichen Nutzungen aber schon seit Anfang des 20. Jahrhunderts (u. a. ausgehend von Bereichen an Sudbrackstraße, Johanneswerkstraße und Meller Straße).</p> <p>Dieses Nebeneinander hat sich seither durch Standorterweiterungen der ansässigen Betriebe, durch weiteren Wohnungsbau sowie insbesondere südlich der Sudbrackstraße durch einen stetigen Strukturwandel mit Nachnutzung brach gefallener Gewerbestandorte weiter verfestigt. In unmittelbarer Nachbarschaft der auch an die Vorhabenflächen anschließenden gewerblichen Betriebsflächen liegen im westlichen Bereich der Johanneswerkstraße Mehrfamilienhäuser, die als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet überplant sind. Darüber hinaus schließt dort westlich</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>bezogenen Bebauungsplan „u. U. sogar“ klargestellt werden könne, dass diesen nur der Schutzanspruch eines Misch- oder Dorfgebiets zukommen solle (OVG NRW, ZfBR 2004, 473). Diese Erwägung wurde allerdings nur beiläufig vorgenommen, als sog. obiter dictum, während in dem damals zu entscheidenden Fall ein Wohngebiet festgesetzt war. Eine gefestigte Rechtsprechung zu der Frage, wann Umstände vorliegen, die eine solche ausnahmsweise Klarstellung des Schutzanspruchs im Sinne eines Mischgebiets erlauben, besteht nicht. Demnach ist es mit erheblichen Risiken behaftet, das Vorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht auf diese beiläufige Erwägung zu stützen und dann angesichts der vorliegend geplanten Zahl von 300 Wohnungen in der Studierendenwohnanlage auch noch hier von einer „begrenzte[n] Zahl von Wohnnutzungen“ in dem Sinne der o. g. Erwägung auszugehen. Schließlich fehlt es jedenfalls auch an einer diesbezüglichen klarstellenden Festsetzung.</p> <p>Im Ergebnis ist der Schutzanspruch des Gebiets nach den oben dargelegten Grundsätzen der TA Lärm zu ermitteln. Auf dieser Grundlage ist für die vorgelegte Planung der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 BauNVO maßgeblich. Die Vorhabenfläche ist nach dem vorliegenden Entwurf durch das Wohnen von Studierenden geprägt. Das Vorhandensein von weiteren Nutzungen ist nach dem Bebauungsplan für die Umsetzung nicht erforderlich und wird mit „bis zu“ 2.000 von insgesamt 8.910 m<sup>2</sup> Nutzfläche jedenfalls flächenmäßig nur untergeordnet zugelassen. Die weiteren möglichen Nutzungen sind außerdem, ganz im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets, maßgeblich auf die Versorgung des Gebietes ausgerichtet (Kiosk, Waschsalon usw.). Weitere Nutzungen sind als nicht störendes Gewerbe im Allgemeinen Wohngebiet jedenfalls ausnahmsweise zulässig (Co-working Spaces).</p> <p>Falls sich einzelne der möglichen studentischen Startups etwa nicht als Büroflächen, sondern als Gewerbe mit einem höheren Störgrad erweisen sollten, so sind diese angesichts des durch eine Obergrenze festgelegten, insgesamt geringen Anteils der weiteren Nutzungen auf der Vorhabenfläche, von denen Startups wiederum nur einen Bruchteil ausmachen, jedenfalls nicht geeignet, den prägenden Charakter der Wohnnutzung zu entkräften.</p> <p>Auch die neben der Vorhabenfläche festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für das Jugendzentrum steht einer Einordnung des Schutzanspruchs der Vorhabenfläche entsprechend eines Allgemeinen Wohngebiets nicht entgegen. Diese Fläche enthält insbesondere keine gewerblichen Nutzungen,</p>	<p>der Sudbrackstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Mielestraße/Bünder Straße ein gemäß § 34 BauGB zu bewertender Siedlungsbereich an, der faktisch als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist.</p> <p>Im östlichen Abschnitt der Johanneswerkstraße wurde insbesondere die um 1910 bis 1920 als Wohn- und/oder Geschäftshäuser genehmigte Bebauung planungsrechtlich zwar Ende der 1960er Jahre durch Festsetzung eines Gewerbegebiets auf den passiven Bestandsschutz gesetzt, eine entsprechende Umnutzung/Fortentwicklung hat dort seither jedoch nicht stattgefunden. Vergleichbares gilt für den Wohnblock nördlich benachbart zu der in der Stellungnahme erwähnten Maschinenhalle. Somit befinden sich seit Langem bereits Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den nördlich der Mielestraße ansässigen Gewerbebetrieben.</p> <p>Die brach gefallenen bzw. durch Standortverlagerung freigewordenen Flächen östlich des Plangebiets zwischen Mielestraße und Sudbrackstraße (wie die ehemaligen Standorte der Stadtwerke und der Handelsschule mit z. T. größeren auch parkähnlichen Freiflächen etc.) wurden schrittweise ganz überwiegend einer Nachnutzung/Standortenerweiterung der Firma Miele zur Schaffung weiterer Stellplatzanlagen zugeführt.</p> <p>Dagegen hat sich südlich des Plangebiets entlang von Sudbrackstraße und Meller Straße der ursprünglich durch eher gemischt genutzte Strukturen geprägte und planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzte (Rand-)Bereich stärker in Richtung Wohnen fortentwickelt. Westlich der Sudbrackstraße wird auf der bislang als Industriegebiet festgesetzten Fläche eines dort gewachsenen, größeren Gewerbebetriebs aufgrund der Standortaufgabe derzeit im Rahmen des Stadtbaus eine eher wohngeprägte Nachnutzung vorbereitet. Die frühere Fabrikantenvilla wird bereits seit einigen Jahren als Kita genutzt.</p> <p>Zusammenfassend ist vor dem Hintergrund der erläuterten räumlichen Rahmenbedingungen und vorherrschenden Nutzungsstrukturen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen in diesem Bereich von einer sog. Groß-Gemengelage auszugehen. Diese planerische Grundlage und das damit verbundene Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind entsprechend in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen. Diesem Umstand wird auch bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans Rechnung getragen – innerhalb des betreffenden Siedlungsbereichs ist im Übergang der gewerblichen Bauflächen zu den jeweils angrenzenden Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen mit stärker schutzbedürftigen Nutzungen in den je-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>die ein Mischgebiet mit begründen könnten. Die Eigenart eines Mischgebiets ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts demgegenüber wie folgt gekennzeichnet:</p> <p><i>„Die Eigenart des Mischgebiets als Baugebietstyp wird gem. § 6 I BauNVO dadurch gekennzeichnet, daß es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Der Verordnungsgeber hat die beiden Hauptnutzungsarten nicht in ein Rangverhältnis zueinander gestellt. Vielmehr ist das Mischgebiet nach seiner typischen Eigenart für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe gleichermaßen offen. Die Nutzungen des Mischgebiets zum Wohnen und zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe stehen als gleichwertige Funktion nebeneinander. [...] Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus; es bedeutet zum anderen aber auch, daß keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf [...]“</i> -BVerwG NVwZ-RR 1997, 463, beck-online - Ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird mit dem hier vorgelegten Bebauungsplan nicht angestrebt. Dies wäre aber erforderlich, um eine Anwendung der Mischgebietswerte in Bezug auf Schallimmissionen zu rechtfertigen. Der vorgelegte Entwurf genügt nicht den Maßstäben der TA Lärm und erweist sich somit aller Voraussicht nach als fehlerhaft.</p> <p>Ein diesbezüglich fehlerhafter Bebauungsplan stellt für den Betrieb ein erhebliches rechtliches Risiko dar. Insbesondere sind über die Planung hinausgehende Schutzansprüche der künftigen Nachbarn möglich, ggf. nach den Maßstäben eines Allgemeinen Wohngebiets. Dies kann die Zukunft des Miele-Werks Bielefeld erheblich beeinträchtigen. Das Vorhaben kann somit in dieser Form nicht mitgetragen werden.</p> <p>Es wird gebeten, bei der weiteren Entwicklung des Plangebiets die Interessen der angrenzenden Industrie zu berücksichtigen und vorzugsweise eine Gewerbenutzung, zumindest aber eine rechtlich belastbare Mischgebietsnutzung mit gleichwertiger Nutzungsmischung festzusetzen.</p>	<p>weiligen Randbereichen zusätzlich der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz zu beachten“ enthalten.</p> <p>Vorhabenfläche und Plangebiet stellen nur einen untergeordneten Teilbereich im Übergang zwischen dem gewerblich und dem wohngeprägten Siedlungsbereich innerhalb dieser gewachsenen Gemengelage dar. Bis zur Standortaufgabe des ansässigen Elektronik-Fach- und Großhandels war auch kleinräumig im Plangebiet ein direktes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gegeben. Auf der nur knapp 0,9 ha umfassenden Vorhabenfläche wird infolge der Planung gleichwohl künftig verstärkt eine wohngeprägte Nutzung stattfinden. Das Vorhaben selbst wäre sowohl in WA- als auch MU- oder MI-Gebieten vom Grundsatz her zulässig. Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen sowie der gewachsenen Nachbarschaften werden vorliegend für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aber weder die Voraussetzungen für die eindeutige (Fort-)Entwicklung eines umliegenden noch für die erstmalige Entwicklung eines eigenständigen Baugebiets im Sinne der BauNVO gesehen.</p> <p>Aufgrund des im Stadtgebiet allgemein sehr hohen Bedarfs an Wohnraum wird die vorliegende Planung mit dem wesentlichen Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum speziell für Studierende betrieben. Angebote für weitere Zielgruppen sollen am Standort nicht umgesetzt werden, so dass die Stadt die Fläche vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB entwickelt und damit nicht an den Nutzungskatalog des § 9 BauGB und an die BauNVO gebunden ist. § 12 (3a) BauGB lässt entsprechenden Spielraum, eine bauliche oder sonstige Nutzung entweder durch die allgemeine Festsetzung eines Baugebiets unter Zugrundelegung der BauNVO oder auf sonstige Weise festzusetzen. Macht eine Kommune von der Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO Gebrauch, ist sie an die entsprechenden Voraussetzungen und Rechtsfolgen gebunden, die sich aus der Festsetzung eines solchen Baugebiets ableiten (so u. a. OVG NRW, 7. Senat, Urteil vom 29.11.2019, Az. 7 D 7/18.NE). Dies wäre somit bspw. im Rahmen des jeweils zu gewährleistenden gebietsbestimmenden Nutzungsspektrums (z. B. echte Nutzungsmischung in einem MI) oder auch mit Blick auf die Bestimmungen der TA Lärm (z. B. baugebietsbezogene Immissionsrichtwerte) relevant.</p> <p>Eine entsprechende Ausgangslage ist (gerade auch abweichend zu der in der Stellungnahme des Unternehmens aufgeführten Rechtsprechung des OVG NRW aus 2003) vorliegend nicht ge-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ben. Um die Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens ohne neue Konfliktlagen zu schaffen, hat sich die Stadt in dieser gewachsenen Gemengelage, angesichts der gegebenen Bedarfslage sowie unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Betriebe bewusst dafür entschieden, ausschließlich die vorhabenbezogen angestrebten zielgruppenbezogenen Nutzungen, aber keine darüber hinausgehenden Nutzungen zuzulassen. Es wird daher <u>kein Baugebiet gemäß BauNVO</u>, sondern die Art der Nutzung auf sonstige Weise festgesetzt. Die bereits gegebene Gemengelage wird insofern auch weiterhin bestehen bleiben. Die konkret projektbezogene Nachnutzung der brachgefallenen Fläche im innerstädtischen Bereich wird mit Blick auf die hiermit verfolgten städtebaulichen Ziele im Rahmen der Innenentwicklung und Wohnraumschaffung für Studierende als städtebaulich notwendig und vertretbar bewertet.</p> <p>Infolge der angestrebten verdichteten, wohngeprägten Nutzung werden aufgrund der geregelten Schallschutzmaßnahmen die Entwicklungsmöglichkeiten für die benachbarten Betriebe über das bereits bestehende Maß hinaus nicht eingeschränkt. Eine Forderung zur zwingenden Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete wäre aufgrund der bestehenden, über Jahre gewachsenen innerstädtischen Gemengelage nicht vertretbar und sachgerecht, sie leitet sich auch nicht (wie in der Stellungnahme ausgeführt) aus den konkret zulässigen, stärker wohngeprägten Nutzungen auf der Vorhabenfläche ab. Nach der Rechtsprechung des BVerwG müssen in derartigen, gegebenen vorbelasteten Siedlungslagen die heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme, anders als bspw. bei nicht vorbelasteten (Wohn-)Gebieten, ein geringeres Schutzniveau hinnehmen, solange gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse noch gewahrt sind.</p> <p>Dies ist auch im Rahmen der für die Betriebe bei späteren Umbau-/Erweiterungsmaßnahmen anzuwendenden TA Lärm sichergestellt. Gemäß den dort geltenden Regelungen für Gemengelagen, ist es im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zulässig, die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen. Mischgebietstypische Immissionsrichtwerte sollen dabei nicht überschritten werden. Im Zuge der vorliegenden Planung wird unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen im Hinblick auf den Gewerbe- aber auch den Verkehrslärm die Zugrundelegung dieses mischgebietstypischen Schutz-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Unzutreffende Annahmen in den Schallgutachten</p> <p>Es werden unzutreffende Annahmen zur Nutzung in den Schallgutachten bemängelt. Das Schallgutachten vom 02.06.2020 zum Gewerbelärm geht davon aus, dass das geplante Parkhaus mit den Parkebenen 3 und 4 nur tagsüber betrieben werden soll. Für die Flächenschallquellen F132 und F133 werden keine Nachtwerte angegeben. Dies entspricht nicht der beabsichtigten und dem Schallgutachter mitgeteilten Nutzung. Das Werk Bielefeld arbeitet in einem Dreischichtsystem, mit Schichtwechseln um 6, 14 und 22 Uhr. Naturgemäß erfolgt der Verkehr zu den Schichtwechseln nicht punktgenau zu diesen Stunden, sondern in einem Zeitrahmen hauptsächlich jeweils eine halbe Stunde vor und nach den Schichtwechselzeiten. Es ist also erheblicher ankommender Verkehr</p>	<p>niveaus als Maßstab für die Beurteilung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse für sachgerecht gehalten.</p> <p>Gemäß den gutachterlichen Ergebnissen herrschen an den für den Gewerbelärm relevanten, nur im Innenbereich der Vorhabenfläche zulässigen Immissionsorten unter Berücksichtigung der schallabschirmenden Gebäudekubatur Lärmeinwirkungen im mischgebietstypischen Rahmen vor. Da im Gutachten „Worst-case“-Annahmen hinsichtlich der möglichen Lärmauswirkungen bei Umsetzung von betrieblichen Erweiterungsmaßnahmen zugrunde gelegt wurden (s. nachfolgend zu 2.), ist eine Einschränkung der benachbarten Betriebe nicht erkennbar. Zudem werden im Rahmen der Festsetzungen Immissionsorte entlang der Mielestraße und Meller Straße künftig ausgeschlossen. Im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht entfallen somit heute zu berücksichtigende und ggf. auch einschränkende Immissionsorte mit GE-Schutzrecht. An der Vorhabenplanung wird insofern festgehalten.</p> <p>Nach Kommentarliteratur und geltender Rechtsprechung wird die Zulässigkeit einer konkreten Zuweisung immissionsschutzrechtlicher Schutzansprüche durch Festsetzung im Bebauungsplan jedoch verneint, so dass diese Zuweisung nur indirekt erfolgen kann. Im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung wird daher zur umfassenden Information die Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen klarstellend ergänzt sowie ein ergänzender Hinweis zur Beachtung im Hinblick auf die gegebenen Vorbelastung aufgenommen. In der Begründung wird die Abwägungsentcheidung hinsichtlich der Thematik Gemengelage entsprechend weitergehend ausgeführt.</p> <p>zu 2:  <u>Annahmen im Gutachten:</u>  Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Unternehmens hat das Gutachterbüro die getroffenen Annahmen im Gutachten nochmals geprüft und mit Schreiben vom 18.11.2020 Folgendes mitgeteilt:  <i>Die schalltechnischen Berechnungsansätze für die Ermittlung der von der Firma Miele verursachten Geräusch-Immissionen basieren auf den Angaben der Firma Miele, die wir vor der Erstellung des Gutachtens aufgesucht hatten. Diese Angaben wurden derart umgesetzt, dass die Emissionsquellen der Firma Miele so dimensioniert wurden, dass die nach dem derzeitigen Planungsrecht geltenden Immissionsrichtwerte allein durch die Firma Miele ausgeschöpft werden. Zudem wurden die Gebäude für das studentische Woh-</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ab 5:30 Uhr zur Frühschicht zu berücksichtigen, und entsprechender abfahrender Verkehr der Spätschicht bis 22:30 Uhr. Da der Schichtwechsel bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Schichten erfolgt sind stets Parkplätze für zwei Schichten erforderlich, so dass eine nächtliche Sperrung umfangreicher Parkflächen schon aus praktischen Gründen ausscheidet.</p> <p>Weiter ist die Maschinenhalle nördlich des Vorhabens unzutreffend berücksichtigt: Die Flächenschallquelle F112 und die zugehörigen Fassaden sind mit einem Innenpegel der Halle von 80 dB(A) angenommen, dies entspricht nicht der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung (Blechverarbeitung). Angesichts der bevorstehenden Intensivierung der Fertigung ist hier ein Innenpegel von 85 dB(A) zu berücksichtigen.</p> <p>Das vorgelegte Schallgutachten vom 02.06.2020 zum Verkehrslärm stellt erhebliche Unterschiede zwischen Tag- und Nachtpegeln dar, auch auf den Straßen wie der Mielestraße und der Schwartzkopfstraße, die maßgeblich als Zufahrten für die Mitarbeiter dienen. Soweit nach dem Gutachten erkennbar wurde die Verteilung des Verkehrs auf die Tages- und Nachtstunden nach allgemeinen Grundsätzen aus den DTV-Werten abgeleitet. Damit ist die konkret bestehende Situation mit dem o.g. Schichtbetrieb nicht zutreffend berücksichtigt. Der Schichtbetrieb zeichnet sich gerade durch erhebliches Verkehrsaufkommen auch zur Nachtzeit aus. Insoweit ist eine projektbezogene Untersuchung des Verkehrsaufkommens zur Nachtzeit erforderlich, da die Tabelle A der 16. BImSchV die Wirklichkeit in dem vorliegenden Sonderfall nur ganz unzulänglich abbildet.</p>	<p><i>nen so geplant, dass in Richtung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen von Miele keine Immissionsorte entstehen, so dass die Firma Miele durch das geplante studentische Wohnen nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten über das heutige Maß hinausgehend eingeschränkt wird.</i></p> <p>Der Schallgutachter hat zudem nochmals die zugrunde gelegte „Worst-case“-Betrachtung bestätigt, die i. S. der Interessen der Betriebe „lauter“ angenommen wurden, als sie mit Blick auf die heutigen Nachbarschaften sein dürften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die beiden betroffenen Betriebe nördlich/östlich des Plangebiets wurden schalltechnisch jeweils so berücksichtigt, dass die im Umfeld tatsächlich vorhandenen/einschränkenden Vorbelastungen unberücksichtigt geblieben sind.</li> <li>- Nach den Vorgaben der TA Lärm liegt der maßgebliche Immissionsort „bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen“. Nach dem derzeitigen Planungsrecht wären somit an den festgesetzten Baugrenzen GE-Richtwerte einzuhalten. Dies ist im Gutachten unberücksichtigt geblieben. Relevante Immissionsorte bzw. die Einhaltung der jeweils zu berücksichtigenden Immissionsgrenzwerte wurden nur an der Bebauung außerhalb der Vorhabenfläche berücksichtigt.</li> </ul> <p>Es ist somit insgesamt davon auszugehen, dass der schalltechnische Spielraum für die geplanten betrieblichen Erweiterungen in der Örtlichkeit unabhängig von der Vorhabenplanung eher geringer als vorliegend berücksichtigt ausfallen wird.</p> <p>Die beiden Schallgutachten (Verkehrs- und Gewerbelärm) haben im Zuge des Aufstellungsverfahrens auch dem zuständigen Fachamt zur Prüfung vorgelegen. Plausibilität und Nachvollziehbarkeit von Eingangsparametern und Ergebnissen wurden insgesamt bestätigt. Die Kritik an den der Planung zugrunde gelegten Schallgutachten wird somit zurückgewiesen.</p> <p><u>Nutzung des geplanten Parkhauses in der Nacht:</u> Diesbezüglich führt der Schallgutachter in o. g. Schreiben Folgendes aus: <i>Für das geplante Parkhaus sind – wie von der Firma Miele angegeben – 150 Pkw-Bewegungen in der ungünstigsten Nachtzeit in Ansatz gebracht worden. In unserem Gutachten sind wir davon ausgegangen, dass diese Pkw-Bewegungen auf den unteren beiden Ebenen stattfinden werden. Die Ebenen könnten bspw. für die Früh- und Spät-</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>schicht reserviert werden. Sollte dieses nicht möglich sein, müsste an den Fassaden des geplanten Parkhauses baulicher Schallschutz vorgesehen werden, da ansonsten in der <u>vorhandenen</u> Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte überschritten werden würden. Zudem zeigen die in unserem Gutachten dokumentierten Berechnungsergebnisse in Anlage 3, dass unmittelbar westlich des geplanten Parkhauses Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) erreicht werden. Der nach dem derzeitigen Planungsrecht dort geltende Immissionswert von 50 dB(A) würde somit ausgeschöpft werden. D. h., ohne jegliche Schallschutzmaßnahmen könnte das geplante Parkhaus auch nach dem geltenden Planungsrecht nicht errichtet werden.</i></p> <p>Nach der TA Lärm liegt der für Gewerbegebiete (GE) maßgebliche Immissionsrichtwert nachts bei 50 dB(A). Auf der Vorhabenfläche würde nach dem geltenden Planungsrecht die festgesetzte Baugrenze einen für das Unternehmen maßgeblichen Immissionsort darstellen. Bei den im Gutachten angesetzten Annahmen wird für die betroffene Nachtzeit nachgewiesen, dass der GE-Richtwert bereits erreicht/ausgeschöpft wird. Eine gewerbliche Nutzung im Rahmen des derzeit Möglichen wird somit bereits abgebildet. Hinsichtlich der geplanten Nachtnutzung des Parkhauses ist somit von einer sachgerechten Ermittlung im Gutachten auszugehen. Bei einer ggf. intensiveren Parkhausnutzung wären im Ergebnis auch ohne die Entwicklungen auf der Vorhabenfläche durch das Unternehmen schallmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen. Die gutachterliche Berücksichtigung einer über die in Ansatz gebrachten Schallquellen hinausgehenden intensiveren Nutzung (wie eine nächtlichen Nutzung auch der dritten und vierten Geschossebene) war somit nicht erforderlich.</p> <p><u>Innenpegel der geplanten Maschinenhalle:</u> Die schalltechnischen Annahmen für die geplanten Maschinenhalle begründet der Gutachter wie folgt: <i>In Hallen mit modernen Produktionsanlagen liegt nach unseren Erfahrungen der mittlere Innenpegel bei <math>L \leq 80</math> dB(A). Dieser mittlere Innenpegel beinhaltet dabei, dass es durchaus lautere Bereiche, z. B. in unmittelbarer Nähe der Maschinen, geben kann. Ein Innenpegel von mindestens 85 dB(A) in der gesamten Halle würde bedeuten, dass in der gesamten Halle aus Arbeitsschutzgründen zwingend Gehörschutz getragen werden müsste. Sollte dieses der Fall sein, müsste für diese Halle ein erhöhter baulicher Lärmschutz vorgesehen werden, da ansonsten in der <u>vorhandenen</u> Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte nachts überschrit-</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>ten werden würden. Die Schallabstrahlung der geplanten Maschinenhalle wird daher in der Größenordnung liegen müssen, wie von uns angenommen.</i></p> <p>Entsprechend der gutachterlichen Annahmen ist eine lärmintensivere, GE-typische Nutzung innerhalb der Maschinenhalle somit berücksichtigt worden. Anhaltspunkte, dass diese Annahmen nicht realistisch sind, liegen diesbezüglich nicht vor. Darüber hinaus ggf. notwendige schalltechnische Minderungsmaßnahmen wären auch ohne die vorliegende Planung erforderlich. Der bestehende Entwicklungsspielraum wird somit auch nicht durch die Planung eingeschränkt.</p> <p><u>Verkehrslärm:</u></p> <p>Die zugrunde gelegten Verkehrsmengen sind aus dem gesamtstädtischen Verkehrsmodell entnommen, das die Verkehrsmengen für 24h angibt und in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Den Berechnungen im Gutachten wurde im Sinne einer Maximalabschätzung das höhere Verkehrsaufkommen für den Prognosezeitraum 2030 zugrunde gelegt. Eine Aufteilung in Tag- und Nachtwerte lässt sich aus dem Verkehrsmodell nicht generieren. Im Gutachten sind daher die nach der „Richtlinie für den Verkehrslärm an Straßen“ (RLS 90) für derartige Fälle vorgesehenen Rechenansätze angewendet worden. Die Ermittlung des Verkehrslärms erfolgt somit sachgerecht nach den gängigen Regelwerken.</p> <p>Hiervon unabhängig werden – wie auch in der Stellungnahme dargelegt – die betrieblichen Stellplatzanlagen i. W. über Miele- und Schwartzkopffstraße angefahren. Die Verkehre finden schon auf den genannten Straßen statt, die Stellplatzanlagen werden auch heute schon intensiv genutzt/ ausgelastet. Eine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens infolge der Bündelung des Parkverkehrs in einem Parkhaus aufgrund der baulichen Inanspruchnahme einer bereits vorhandenen Stellplatzanlage ist hier weniger zu erwarten. Zudem werden nach dem Schallschutzkonzept und den daraus abgeleiteten Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan weder zur Mielestraße noch zur Meller Straße Immissionsorte zugelassen. Der Innenbereich, zu dem sich die Immissionsorte i. W. orientieren, wird durch die Baukörper selbst vom Verkehrslärm abgeschirmt. Die Vorhabenfläche ist nur von der Sudbrackstraße aus bezüglich des Verkehrslärms betroffen. Da angesichts der gegebenen Erschließung der betrieblichen Stellplätze keine wesentlichen Änderungen in der Aufteilung der Verkehre zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Sudbrackstraße bzgl. des Erschlie-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Unzureichende Festlegung der baulichen Vorkehrungen</p> <p>Soweit erkennbar sind die baulichen Vorkehrungen zum vorhabenseitigen Schallschutz anhand der oben unter 1. und 2. dargestellten, unzutreffenden Annahmen festgelegt worden. Bei zutreffender Berücksichtigung des derzeit rechtlich zu erwartenden Schutzanspruchs, sowie der tatsächlich zu erwartenden Schallquellen genügen diese Vorkehrungen nicht.</p> <p>Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird voraussichtlich insbesondere der Ausschluss von Aufenthaltsräumen an den bisher zum Ausschluss von Fassadenöffnungen bestimmter Räume markierten Fassaden zu prüfen sein, sowie ein Ausschluss von Außenwohnbereichen (Dachterrassen) insbesondere für den Baukörper 3. Darüber hinaus wird für wesentliche Festlegungen auf den Durchführungsvertrag verwiesen, der nicht mit offengelegt wurde.</p>	<p>ßungsverkehrs von Miele weiterhin weniger stark betroffen ist. Zudem sind für die nach Westen angeordneten Immissionsorte aufgrund des allgemein hohen Verkehrsaufkommens auf der Sudbrackstraße passive Schallschutzmaßnahmen auf Basis von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vorgegeben. Der Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde die Nachtzeit zugrunde gelegt. Aus den genannten Gründen ist hinsichtlich des von Miele ausgelösten Verkehrslärms eine durchgreifende Problematik nicht gegeben.</p> <p>zu 3: Auf den jeweils betriebszugewandten Seiten des Plangebiets bzw. Vorhabens sind gemäß geltendem Planungsrecht GE-Richtwerte einzuhalten – diese werden im Ergebnis des Gutachtens dort auch ausgeschöpft, wenn lediglich die bereits vorhandenen Immissionsorte außerhalb der Vorhabenfläche einschränkend berücksichtigt werden (s. o.). Noch höhere Lärmbelastungen sind somit bereits heute nicht zulässig. An den betreffenden Fassadenseiten sind Immissionsorte bei Vorhabenrealisierung nicht zugelassen. Hierdurch wird den Belangen benachbarter Gewerbebetriebe gegenüber bisher geltendem Recht in besonderem Maße Rechnung getragen.</p> <p><u>Außenwohnbereiche/Dachterrassen:</u> Zu den Außenwohnbereichen führt der Schallgutachter in einem ergänzenden Schreiben vom 23.11.2020 aus: <i>Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (Ziffer A. 1.3 „Maßgeblicher Immissionsort“ sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109. Außenwohnbereiche, Dachterrassen stellen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm dar [...].</i></p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung sind Außenwohnbereiche hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit nur während der Tagzeit zu berücksichtigen, da sie nachts nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Zudem ist das „Wohnen im Freien“ nicht in gleichem Maße schutzwürdig wie das „an Gebäude gebundene Wohnen“ (so u. a. Kuschnerus (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Bonn). Vorliegend sind Außenwohnbereiche ganz überwiegend in den geschützten Innenhöfen angeordnet. Zudem sind Dachterrassen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan nur auf den betriebsabgewandten südlichen Gebäudeteilen der Baukörper mit Staffelgeschoss zulässig. Am stärksten belastet sind hier die Terrassenbereiche auf Baukörper 1. Ursache ist hier allerdings nicht der vorhandene Gewerbelärm, sondern die Vorbelastung infolge des allgemein ho-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es wird zusammenfassend darum gebeten, das Vorhaben dahingehend zu überdenken, dass ein Nutzungskonflikt zugunsten eines gutnachbarlichen Verhältnisses vermieden wird.</p>	<p>hen Verkehrsaufkommens auf der Sudbrackstraße. Am stärksten vom Gewerbelärm betroffen ist der Dachterrassenbereich auf dem Baukörper 3 – nach den Schallausbreitungskarten erreichen die gutachterlich ermittelten Werte dort tags &lt; 57 dB(A), so dass gesunde Wohnverhältnisse dort sicher gewährleistet sind. Es ist somit nicht erkennbar, dass die Nutzung der Außenwohnbereiche durch die umliegenden Betriebe beeinträchtigt wird. Anhaltspunkte für einen notwendigen Ausschluss liegen nicht vor.</p> <p><u>Ausschluss von Aufenthaltsräumen:</u> Darüber hinaus wird auch ein Erfordernis zum Ausschluss von Aufenthaltsräumen zugewandt zu Mielestraße/Meller Straße nicht gesehen, dies hat auch der Schallgutachter in o. g. ergänzendem Schreiben bestätigt: <i>An der zur Mielestraße und zur Meller Straße hin orientierten Fassaden werden sich keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm befinden. Ein darüber hinausgehender genereller Ausschluss von Wohn- und Schlafräumen an diesen Fassaden ist nicht erforderlich, da bei den heute üblichen Baumaterialien die gesunde Wohnen charakterisierenden Innenpegel von 40/30 dB(A) tags/nachts erreicht werden.</i></p> <p><u>Durchführungsvertrag:</u> Der Durchführungsvertrag selbst ist grundsätzlich kein Gegenstand der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (so u. a. in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, Band II, dort § 12). Die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffenden Inhalte des Durchführungsvertrags sind insgesamt in die Abwägungsentscheidung einbezogen worden, hierauf wird an den entsprechenden Stellen in den Planunterlagen hingewiesen. Weitergehender Handlungsbedarf wird diesbezüglich nicht gesehen.</p> <p>Zusammenfassend wird aus den dargelegten Gründen ein Nutzungskonflikt nicht gesehen. Das Unternehmen wird im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens zu den o. g. klarstellenden Anpassungen der Planunterlagen weiter in das Planverfahren eingebunden.</p>
3b	Stellungnahme aus dem nördlichen Umfeld des Plangebiets, hier: 2. Schreiben einer Anwaltskanzlei in Vertretung eines ansässigen Unternehmens vom 21.01.2021	<p><u>Hinweis:</u> <i>Angesichts der vorgetragenen Bedenken hat Ende 2020 ein Gespräch mit Vertretern des Unternehmens stattgefunden, zudem wurden die beiden oben zitierten Schreiben des Gutachterbüros vom 18.11.2020 bzw. 23.11.2020 zu den schall-</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen der AKUS GmbH sich nicht mit den von uns unter Ziffer 1. der Stellungnahme vom 12. Oktober 2020 dargestellten zentralen Bedenken hinsichtlich des Gebietscharakters, der Anwendbarkeit der Maßstäbe eines Mischgebiets bzw. der möglicherweise drohenden Annahme der Maßstäbe eines Allgemeinen Wohngebiets auseinandersetzen. Diese Bedenken stellen Grund und Kern der Besorgnis unserer Mandantin dar, dass vorliegend ein gutnachbarliches Verhältnis durch Nutzungskonflikte gestört werden kann. In-soweit bitten wir höflich um angemessene Berücksichtigung.</p> <p>Zu der Stellungnahme der AKUS GmbH vom 18.11.2020 wird Folgendes angemerkt:</p> <p>1. Nutzung des geplanten Parkhauses in der Nacht: Es erscheint durchaus möglich, dass an dem durch unsere Mandantin geplanten Parkhaus, wie vom Schallgutachter dargestellt, schon aufgrund der bereits bestehenden Nachbarschaftssituation baulicher Schallschutz zu vorhandener Wohnbebauung erforderlich sein wird. Allerdings ist ein derartiges Erfordernis regelmäßig auf bestimmte Richtungen und Bauteile bezogen. Hier kann beispielsweise die Fassade zu dem Wohngebäude Meller Str. 86 von entsprechenden Erfordernissen betroffen sein (etwa Erfordernis einer geschlossenen Fassade). Diese mögliche Einschränkung aus dem Bestand betrifft aber allenfalls zu einem sehr geringen Teil die Fassaden zum Plangebiet. Durch die bisher beabsichtigte Neubebauung im Rahmen des Bebauungsplans würden voraussichtlich über den Bestand hinausgehenden Beschränkungen für die Nutzung des Parkhauses durch unsere Mandantin entstehen. Dies ist nicht gerechtfertigt. Insoweit kann insbesondere einer Beschränkung der Parkhausnutzung zur Nachtzeit auf die unteren Geschosse nicht zugestimmt werden. Entsprechendes gilt für eine etwaige großflächige Schließung der Parkhausfassade zum Vorhabengebiet. Letzteres kann insbesondere zusätzliche brandschutztechnische Anforderungen und das Erfordernis einer künstlichen Belüftung</p>	<p><i>technischen Inhalten der 1. Stellungnahme an die das Unternehmen vertretende Kanzlei zu Kenntnis gegeben. Das vorliegende 2. Schreiben bezieht sich auf die Inhalte der beiden gutachterlichen Expertisen und wird als Ergänzung der Stellungnahme des Unternehmens vom 12.10.2020 in die Abwägung einbezogen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fragestellung betrifft das Gutachten nicht, daher ist das Gutachterbüro hierzu nicht um eine Stellungnahme gebeten worden. Diesbezüglich wird auf die Auswertung zum 1. Schreiben vom 12.10.2020 verwiesen (s. dort zu 1).</p> <p>zu 1 und 2:</p> <p>Der Standort des Unternehmens liegt in einer innerörtlichen Gemengelage mit gewachsenen Nachbarschaften. Losgelöst von der vorliegenden Planung kann hier nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass im Zuge von betrieblichen Erweiterungen ggf. mögliche Einschränkungen gegeben bzw. Schutzmaßnahmen zu treffen sind. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die Studierendenwohnanlage mit ihren ergänzenden gewerblichen Einheiten so zu entwickeln, dass die im Bestand vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Unternehmen erhalten bleiben. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass jede geplante betriebliche Entwicklung in ihrem maximal gewünschten Umfang zu berücksichtigen ist, wenn die im Bestand vorherrschenden Rahmenbedingungen dies ohne schallschützende Maßnahmen nicht zulassen würden.</p> <p>Unter Bezugnahme auf die im Schallgutachten zugrunde gelegten „Worst-case“-Annahmen (s. Auswertung zum 1. Schreiben vom 12.10.2020 zu 2) sowie dem im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Ausschluss von Immissionsorten nach TA Lärm entlang der Mielestraße und der Meller Straße sowie von Schlafräumen an der Südseite des Baukörpers 4 ist eine Einschränkung</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>mit sich bringen, und damit eine erhebliche, unge-rechtfertigte Kostenbelastung unserer Mandantin.</p> <p>2. Innenpegel der geplanten Maschinenhalle: Wiederum erscheint es durchaus möglich, dass bei einem Innenpegel von 85 dB(A) in der Maschinenhalle schon aufgrund der bereits bestehenden Nachbarschaftssituation baulicher Schallschutz zu hier insbesondere nördlich vorhandener Wohnbebauung erforderlich sein wird. Entsprechend ist es jedoch auch hier das Petitum unserer Mandantin, dass durch die neue Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans keine über den Bestand hinausgehenden Beschränkungen für die Nutzung der Maschinenhalle entstehen. Dies gilt hier etwa für die südliche Fassade. Etwaige Beschränkungen sollten dem Träger des plangegegenständlichen Vorhabens auferlegt werden, und nicht der bestehenden Nachbarschaft.</p> <p>Es ist der Vorhabenträger, der hier mit einer Wohnnutzung an die bestehenden Gewerbebetriebe heranrückt. Dementsprechend sollte es auch am Vorhabenträger sein, Aufwendungen zur Vermeidung diesbezüglicher Konflikte zu tragen.</p>	<p>der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten infolge der vorliegenden Planung nicht erkennbar.</p> <p>Die Schallausbreitungskarten zeigen, dass im Osten/Nordosten der Plangebietsfläche bei den getroffenen Annahmen ein gewerbliches Schallniveau erreicht wird. Nach derzeitigem Planungsrecht (GE) wäre bei einer Errichtung des Parkhauses bzw. der Umsetzung eines Ersatzneubaus der Maschinenhalle der dort geltende Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) einzuhalten. Der Schallgutachter hat plausibel dargelegt, dass dieser Immissionsrichtwert bereits bei den bisherigen Annahmen auch im Bereich des Plangebiets ausgeschöpft wird. Insofern müssten bei einer über die gutachterlichen Annahmen hinausgehenden Entwicklung auch heute schon schallschützende Maßnahmen geprüft werden. Zudem wird im Schreiben des Gutachterbüros vom 18.11.2020 darüber hinaus bestätigt, dass die gutachterliche Annahme eines mittleren Innenpegels für die Maschinenhalle von <math>\leq 80</math> dB(A) nicht ausschließt, dass es innerhalb der Halle auch lautere Bereiche gibt. Daher ist es nicht ausgeschlossen, dass diese lauterer Betriebsvorgänge im südlichen Hallenteil stattfinden.</p> <p>Es wird nicht in Frage gestellt, dass die Aufwendungen zur Konfliktvermeidung in Bezug auf das Vorhaben bzw. zur Aufrechterhaltung vorhandener betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten durch die Vorhabenträgerin zu leisten sind. Der vorliegenden Planung liegt ein umfassendes Schallschutzkonzept zugrunde, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend festgesetzt worden ist (s. geschlossene und über alle Vollgeschossebenen schallabschirmende Riegelbebauung entlang angrenzenden Straßen, Ausschluss von Immissionsorten nach TA Lärm zu den benachbarten Betriebsflächen, Ausschluss von Schlafräumen an der Südfassade von Baukörper 4, auf-schiebende Bedingung zur Errichtung Riegelbebauung). Angesichts der gutachterlichen Ergebnisse stellt sich die schalltechnische Situation für das benachbarte Unternehmen bei Erlangen der Rechtskraft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans somit ggf. sogar günstiger dar, da an den betroffenen Fassadenseiten künftig keine Immissionsorte mehr zu berücksichtigen sind. Es kann aber auf jeden Fall ausgeschlossen werden, dass eine Einschränkung der bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten durch die vorliegende Planung erstmalig ausgelöst wird. Ergänzend wird auf die Auswertung zum 1. Schreiben vom 12.10.2020 verwiesen (s. dort zu 2).</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Verkehrszahlen: Mit Bezug auf die Verkehrszahlen ist es durchaus nachvollziehbar, dass der Schallgutachter hier keine Stellungnahme abgeben konnte. Wir möchten jedoch weiterhin um eine fachliche Beurteilung der Verkehrszahlen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Schichtbetriebs bitten.</p> <p>Zu der Stellungnahme der AKUS GmbH vom 23.11.2020 wird Folgendes angemerkt:</p> <p>1. Außenwohnbereiche Immissionsorte im Sinne der TA Lärm können nach der Rechtsprechung des OVG Münster auch Außenwohnbereiche sein. Diesen kommt jedenfalls ein Schutzanspruch nach den maßgeblichen Tagespegeln zu (OVG Münster, Urt. v. 18.11.2002 — 7 A 2141/00 —, Beck'RS 2015, 47241; vgl. auch: Feldhaus / Tegeler TA Lärm Nr. 6.1, Rn 19). Diese Rechtsprechung das für das Land NRW maßgeblichen Obergerichts sollte vorliegend berücksichtigt werden. Die Gegenauffassung des Gutachterbüros ist zumindest mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten behaftet.</p> <p>2. Wohn- und Schlafräume Die von uns angeregte Prüfung des generellen Ausschlusses von Wohn- und Schlafräumen für die Fassaden des geplanten Vorhabens an der Mielestraße und Meller Straße kommt insbesondere bei Immissionen deutlich über den einschlägigen Richtwerten in Betracht. Hier sollte auf der Grundlage einer korrigierten Immissionsberechnung, die insbesondere eine Nutzung des Parkhauses auf allen Etagen sowie einen Betrieb der Maschinenhalle mit 85 dB(A) vorsieht, geprüft werden, ob sich eine diesbezügliche Notwendigkeit ergibt.</p> <p>Wir möchten noch einmal für die Übermittlung der vorstehend genannten Stellungnahmen des Schallgutachters danken und stehen für eine weitere Abstimmung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gern zur Verfügung.</p>	<p>zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Verkehrszahlen bzw. der hiermit verbundenen Verkehrslärmauswirkungen auch unter Berücksichtigung des Schichtbetriebs wird auf die Auswertung zum 1. Schreiben vom 12.10.2020 verwiesen (s. dort zu 2).</p> <p>zu 1: Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Schutzanspruch der Außenwohnbereiche wird nicht verkannt und hinreichend berücksichtigt. Eine besondere Problemlage wird vorliegend insbesondere mit Blick auf die gewerblichen Immissionen unter Berücksichtigung des in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans umgesetzten Schallschutzkonzepts aber nicht gesehen. Diesbezüglich wird auf die Auswertung zum 1. Schreiben vom 12.10.2020 verwiesen (s. dort zu 3).</p> <p>zu 2: Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sowie dem hier zugrunde gelegten Schallgutachten sind die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens bereits umfassend berücksichtigt worden (s. o.). Ergänzend wird auf die Auswertung zum 1. Schreiben vom 12.10.2020 verwiesen (s. dort zu 3). Darüber hinaus sieht die Vorhabenplanung in Richtung der nordöstlich/östlich des Plangebiets gelegenen Betriebsflächen des Unternehmens keine unmittelbare Anordnung von Wohn- und Schlafräumen, sondern von Büroflächen, Laubengängen, Nebenräumen u. Ä. vor. Anhaltspunkte, dass gesunde Innenpegel nicht erreicht werden könnten, liegen insgesamt nicht vor. Die Notwendigkeit einer Nachberechnung wird insofern weiterhin nicht gesehen.</p> <p>Zusammenfassend wird aus den dargelegten Gründen ein Nutzungskonflikt (weiterhin) nicht gesehen. Das Unternehmen wird im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens zu den o. g. klarstellenden Anpassungen der Planunterlagen weiter in das Planverfahren eingebunden.</p>
3c	Stellungnahme aus dem nördlichen Umfeld des Plangebiets im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB, Schreiben einer Anwaltskanzlei in Vertretung eines ansässigen Unternehmens vom 17.08.2022	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bezug genommen wird auf die in der Stellungnahme vom 12.10.2020 und der nachfolgenden Korrespondenz geäußerten Bedenken im Hinblick auf die Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit dem industriellen Standort der Mandantin; für die Gelegenheit zur ergänzenden Stellungnahme wird gedankt. Die Miele &amp; Cie. KG ist seit 1916 mit einem Produktionsstandort an der heutigen Mielestraße vertreten. Neben einer umfangreichen Fertigung von Haushaltsgeräten und Medizintechnik befindet sich dort insbesondere auch ein Verwaltungsstandort zur Koordinierung weiterer, internationaler Produktionsstellen. Mitgeteilt wird, dass das Unternehmen den Standort Bielefeld gern dauerhaft sichern möchte und konkrete Erweiterungsvorhaben zum Ausbau der Fertigung am Standort Bielefeld betreibt. Es gilt hier, ausreichende und rechtsichere Vorkehrungen zu treffen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und ein gedeihliches Nachbarverhältnis möglichst sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Vorhabenträgerin des Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 zwischenzeitlich ein Ausgleich für den konkreten Fall gefunden wurde: Durch Grunddienstbarkeiten wurden Baubeschränkungen und Immissionsduldungsrechte gesichert. Es ist somit eine gewisse zivilrechtliche Absicherung gegen künftige Nachbarkonflikte gegeben. Die entsprechenden Rechtsrisiken für den Fortbestand der Produktion unserer Mandantin sind damit deutlich reduziert.</p> <p>Im Ergebnis stehen die von uns benannten Belange dem Vorhaben nicht mehr in der zu besorgenden Form gegenüber. Die seitens des Unternehmens in dem vorliegenden Verfahren erhobenen Bedenken können damit zurückgezogen werden. Es wird noch einmal ausdrücklich für die stattgehabte, umfassende Beteiligung im Bebauungsverfahren gedankt. Zugleich wird im Namen der Mandantin höflich darum gebeten, auch bei der zukünftigen Stadtentwicklung den Standort der Mandantin zu berücksichtigen und die Gewerbe- und Industriegebiete rund um die Mielestraße im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung als Produktionsstandort dauerhaft zu sichern.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass die Pläne zur dauerhaften Standortsicherung und zur Umsetzung von Erweiterungsvorhaben am Standort Bielefeld auch weiterhin bestehen. Im vorliegenden Planverfahren werden die hiermit verbundenen Belange des betroffenen Unternehmens insgesamt angemessen berücksichtigt. Insofern wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der ergänzenden Beteiligung die das Planverfahren betreffenden Bedenken insgesamt zurückgezogen worden sind.</p> <p>Zur Kenntnis genommen wird darüber hinaus, dass zwischen Vorhabenträgerin und Unternehmen ergänzende Regelungen zur zivilrechtlichen Absicherung getroffen worden sind – hierzu wird klarstellend darauf hingewiesen, dass diese Vereinbarungen verfahrensrechtlich nicht maßgeblich für das Bebauungsverfahren und auch nicht Gegenstand der Abwägung sind.</p> <p>Zusammenfassend wird die Stellungnahme mit ihren Schreiben vom 12.10.2020, vom 21.01.2021 sowie vom 17.08.2022 insgesamt <b>zur Kenntnis</b> genommen.</p>
4a	<p>Stellungnahme aus dem nördlichen Umfeld des Plangebiets, Schreiben einer Anwaltskanzlei in Vertretung eines ansässigen Unternehmens vom 12.10.2020</p> <p>Mitgeteilt wird, dass das Betriebsgelände des betroffenen Unternehmens auf der gegenüberliegenden Seite der Mielestraße liegt. Derzeit wird ein Zweischichtbetrieb ausgeübt. Im Rahmen der planmäßigen Betriebserweiterung plant das Unternehmen, den Betrieb zukünftig in drei Schicht-</p>	<p>Die mitgeteilten Erweiterungsabsichten an dem innerstädtisch gelegenen Standort werden zur Kenntnis genommen und begrüßt. Bezüglich des beantragten Drei-Schicht-Betriebs wurde zwischenzeitlich zunächst ein positiver Vorbescheid erteilt und auf Basis eines nachfolgenden Bauan-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ten auszuüben. Der eingereichte Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids ist laut Aussage des zuständigen Sachbearbeiters uneingeschränkt genehmigungsfähig. Es liegen hierfür alle benötigten Unterlagen vor. Die in diesem Rahmen eingeholte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Angaben des Unternehmens sowie der gutachterlich durchgeführten Messungen, die Immissionsrichtwerte im Ist- und Plan-Zustand an allen betrachteten Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Daher wird davon ausgegangen, dass der beantragte Vorbescheid zeitnah erteilt werden wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund darf durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und das auf seiner Grundlage zu genehmigende Vorhaben kein neuer städtebaulicher Konflikt geschaffen werden. Es muss sichergestellt werden, dass das Unternehmen den Drei-Schicht-Betrieb im Rahmen der Genehmigung uneingeschränkt ausüben darf. Dementsprechend sollen Nachbarkonflikte mit dem Studierendenwohnen sicher vermieden werden, wozu es ausgeschlossen sein muss, dass vom Studierendenwohnen Betriebseinschränkungen des zukünftigen Drei-Schicht-Betriebs ausgehen können. Zur Erreichung dieses Ziels sind die in den Gliederungspunkten der textlichen Festsetzungen 10.1 „Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm“ (Seite B – 10) und 10.2 „Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm“ (Seite B – 10 f.), der Begründung C.5.4 lit. a) „Gewerbelärm“ (Seite C – 22 ff.) ausgeführten schalltechnischen Anforderungen und Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Das in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommene „Schalltechnische Gutachten zum Gewerbelärm“ (AKUS GmbH, Bielefeld, 02.06.2020 und das in der Begründung in Bezug genommene Schallschutzkonzept (S. C – 22) sind zum Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu machen.</p> <p>Um die Duldungspflichten des Studierendenwohnen von Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unabhängig zu machen, sind im Zusammenhang mit den weiteren Konkretisierungen im Durchführungsvertrag Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der heute zum Unternehmen gehörenden Betriebsgrundstücke zu bestellen, welche die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke des Plangebiets zur Duldung der Gewerbelärm-Immissionen verpflichten, die demnächst vom geplanten Drei-Schicht-Betrieb ausgehen werden.</p>	<p>tragsverfahrens eine Baugenehmigung erteilt.</p> <p>Ziel der Planung ist es, die Studierendenwohnanlage mit ihren ergänzenden gewerblichen Einheiten so zu entwickeln, dass die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Unternehmen weiterhin gegeben sind. In diesem Rahmen spielen Fragen des Immissionsschutzes eine zentrale Rolle – insofern wurde frühzeitig im Verfahren ein Fachbüro eingebunden. Die von den Unternehmen dargelegten Erweiterungsabsichten – hier auch ein künftiger 3-Schichtbetrieb bei der Dr. August Wolff GmbH &amp; Co KG – sind in die gutachterlichen Ermittlungen eingeflossen. Darauf aufbauend ist das umfassende Schallschutzkonzept erarbeitet worden, das bereits in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (also sowohl im Nutzungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan und in den textlichen Festsetzungen) umfassend berücksichtigt wird. U. a. sind entlang der den Betriebsflächen des Unternehmens zugewandten nördlichen Seite des geschlossen zu errichtenden Gebäudekomplexes keine Immissionsorte nach TA Lärm zugelassen. Unter Berücksichtigung der Lage der Betriebsflächen zur Vorhabenfläche ist somit sichergestellt, dass infolge der vorliegenden Planung keine Einschränkungen der Entwicklungsabsichten ausgelöst werden. Nachbarkonflikte sind nicht zu erwarten. Da die schallschutzbezogenen Regelungen bereits umfassend in den Planunterlagen enthalten sind, wird den Anregungen des Unternehmens somit entsprochen.</p> <p>Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegten Gutachten, fachgutachterlichen Stellungnahmen etc. sind den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Die Aufnahme entsprechender Grunddienstbarkeiten etc. kann im Durchführungsvertrag nicht geregelt werden. Sie ist darüber hinaus auch nicht erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist sichergestellt, dass sich keine Immissionsorte im Bereich der gewerblich vorbelasteten Flächen befinden und für künftige Bewohner/Nutzer der Fläche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen.</p> <p>Nach Kommentarliteratur und geltender Rechtsprechung wird die Zulässigkeit einer konkreten Zuweisung immissionsschutzrechtlicher Schutzansprüche durch Festsetzung im Bebauungsplan verneint, so dass diese Zuweisung nur indirekt erfolgen kann. Im Rahmen der vorliegenden vorha-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>benbezogenen Planung wird daher zur umfassenden Information die Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen klarstellend ergänzt sowie ein ergänzender Hinweis zur Beachtung im Hinblick auf die gegebenen Vorbelastung aufgenommen. In der Begründung wird die Abwägungsentscheidung hinsichtlich der Thematik Gemengelage entsprechend weitergehend ausgeführt.</p> <p>Sofern nach Satzungsbeschluss Änderungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angestrebt werden sollten, die nicht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen, wäre erneut ein Bauleitplanverfahren nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen, um eine Genehmigungsgrundlage zu erhalten.</p> <p>Zusammenfassend wird aus den dargelegten Gründen ein Nachbarschaftskonflikt nicht gesehen. Das Unternehmen wird im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens zu den o. g. klarstellenden Anpassungen der Planunterlagen weiter in das Planverfahren eingebunden.</p>
4b	<p>Stellungnahme aus dem nördlichen Umfeld des Plangebiets im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB, Schreiben einer Anwaltskanzlei in Vertretung eines ansässigen Unternehmens vom 24.02.2022</p> <p>Bezug genommen wird auf die vorgebrachte Stellungnahme vom 12.10.2020 und den im anschließenden Zeitraum Oktober 2021 bis Januar 2022 erfolgten Schriftverkehr zur Beantwortung von Nachfragen zu den geänderten und ergänzten Planunterlagen. Diesbezüglich wird mitgeteilt, dass sich durch die entsprechenden Antworten die immissionsschutzrechtlichen Fragen der Mandantschaft erledigt haben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sieht die Mandantschaft derzeit keine Bedenken mehr gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung der mit dem Schreiben vom 22.09.2021 übermittelten geänderten und ergänzten Entwurfsunterlagen.</p>	<p><i>Hinweis:</i>  <i>Seitens der Kanzlei wurden im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung verschiedene Verständnisfragen gestellt, die sich auf die Sicherstellung des geplanten Drei-Schicht-Betriebs bezogen und durch die Verwaltung beantwortet wurden – hierauf bezieht sich das Schreiben vom 24.02.2022. Neue, über die bereits im vorliegenden Abwägungsvorschlag unter der lfd. Nr. 4a und in der Begründung dargelegten Inhalte hinausgehende Sachverhalte o. Ä. waren nicht Gegenstand des erwähnten Schriftverkehrs.</i></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit den vorgenommenen klarstellenden Anpassungen und Ergänzungen in den Planunterlagen keine Anregungen und Bedenken mehr offen geblieben sind. Die Belange des betroffenen Unternehmens werden im Rahmen der vorliegenden Planung somit angemessen gewürdigt.</p> <p>Die Stellungnahme mit ihren Schreiben vom 12.10.2020 sowie vom 24.02.2022 wird insofern insgesamt <b>zur Kenntnis</b> genommen.</p> <p><i>Ergänzender Hinweis:</i>  <i>Zwischen Vorhabenträgerin und dem betroffenen Unternehmen sind darüber hinaus (ähnlich wie bei der lfd. Nr. 3c) ergänzende zivilrechtliche Vereinbarungen erfolgt. Diese Vereinbarungen sind für das Bebauungsplanverfahren verfahrensrechtlich</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<i>nicht maßgeblich und auch nicht Gegenstand der Abwägung.</i>
5	<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Schreiben vom 12.10.2020</p> <p>Es werden städtebauliche Fehlkonzeptionen angemerkt, die offenbar im bisherigen Planungsprozess ignoriert wurden. Der Maßstab der geplanten Anlage entspricht denen der industriellen Bauten in der Umgebung – nicht dem Maßstab einer quartierstypischen Wohnbebauung. Beispielsweise die großen Wohnanlagen der Freien Scholle im Bereich Sudbrackstraße/Apfelstraße sind in ihrer Formulierung – trotz großem Gesamtvolumen – kleinteilig gehalten, die hier gezeigte Planung hingegen beplant gut den halben Straßenblock mit einem einzigen Baukörper. Die Fassung des Straßenraums ist mangelhaft umgesetzt. Die Ecke Sudbrack-/Mielestraße ist der im Straßenraum präsenteste Teil des Objekts, diese ist jedoch nicht ausformuliert – eine „nicht-Ecke“. Eingehrahmt von Fassaden/Brandwänden mit offenem Treppenraum findet sich hier eine Gasregelanlage. Sogar in unmittelbarer Nähe befinden sich vier Beispiele für nutzbar gestaltete Eckausbildungen (z. B. Sudbrack/Bünder oder Sudbrack/Meller)! Ähnlich verhält es sich an der Ecke zur Meller Straße – hier weicht die Bebauung sogar zusätzlich von der Straße zurück und definiert einen von der eigentlichen Straßenflucht abweichenden Blockrand.</p> <p>Des Weiteren wird der Straßenraum zur Mielestraße durch die stark vor- und rückspringenden Bauteile fragmentiert. Der Einwand im Begründungstext (Kapitel 4.2) "Zur Vermeidung von Gleichförmigkeit entlang der Mielestraße werden die Zwischenelemente (Nr. 1a, 2a, 3a) des verbindenden Querriegels versetzt zu den Hauptgebäuden angeordnet." unterstreicht den Bedarf nach Aufteilung in mehrere Baukörper. Die Vermeidung von Gleichförmigkeit ist in gewachsenen Strukturen lediglich eine Frage der architektonischen Ausbildung - eine Homogenität des Straßenbilds dagegen sogar erwiesen förderlich für seine positive Wahrnehmung. Das geplanten Projekt ist hingegen nicht einmal in sich homogen: Die vier gezeigten Ansichten haben kaum gemeinsame Elemente, kein übergreifendes Konzept.</p> <p>Die mäandrierende Baugrenze sollte zu einer straßenparallelen korrigiert werden und die Ausbildung von Gebäudeecken an den Straßenkreuzungen ermöglicht werden.</p> <p>Abschließend wird auf einige Passagen aus der Begründung eingegangen: Im Abschnitt 5.10 „Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbilds“ wird</p>	<p>Die vorgetragene Kritik wird zu Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Das Vorhabenkonzept war Gegenstand mehrerer Beratungen im Beirat für Stadtgestaltung sowie im Stadtentwicklungsausschuss. Wie in der Entwurfsbegründung umfassend dargelegt (s. dort Kapitel 4.2), wurden die Empfehlungen in Abwägung der im Rahmen der Bauleitplanung insgesamt zu berücksichtigenden Belange und soweit mit den geltenden Fachgesetzen, Regelwerken u. Ä. vereinbar, bei der Entwurfsplanung berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet ist Teil einer gewachsenen Gemengelage und war bis zum Abriss der gewerblichen Anlagen selbst mit zweigeschossigen Gewerbehallen bebaut.</p> <p>In der Übergangslage zwischen dem gewerblichen zu dem eher wohngeprägten Siedlungsbereich stellen sich die Strukturen im angrenzenden Umfeld insgesamt heterogen dar, wobei gerade auch der Eckbereich Sudbrackstraße/Mielestraße durch die unmittelbare Nachbarschaft zu kompakter Gewerbebebauung baulich-strukturell stärker vorgeprägt ist. Die nordwestlich des Plangebiets, jenseits der Sudbrackstraße beginnenden baulichen Wohngebietsstrukturen im Bereich Bünder Straße, Henriettenstraße und Johanneswerkstraße finden auf der östlichen Seite der Sudbrackstraße im Anschluss an das Plangebiet keine entsprechende Fortsetzung. Sie drängen sich in dieser Übergangslage für das Plangebiet auch nicht auf.</p> <p>Auch darüber hinaus ist der Standort aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu größeren Gewerbebetrieben (anders als z. B. der überkommene Gewerbebestandort östlich des Nordparks) für die Entwicklung einer „quartierstypischen Wohnbebauung“ kaum geeignet. Wesentliches Ziel der Planung ist es, auf der vormals gewerblich genutzten Fläche Wohnraum für Studierende zu schaffen, ohne hierdurch die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe einzuschränken. In dieser gewachsenen Gemengelage geben insbesondere die schalltechnischen Anforderungen den grundsätzlichen Entwicklungsrahmen vor (s. geschlossene und über alle Vollgeschossebenen schallabschirmende Riegelbebauung entlang angrenzenden Straßen, Ausschluss von Immissionsorten nach TA Lärm zu den benachbarten Betriebsflächen). Die vor-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>erläutert, dass eine Festlegung auf Flachdach als einzig zulässige Dachform „der Einbindung in die örtliche Dachlandschaft“ dient. Im gesamten Quartier sind jedoch vor allem Walm- und Satteldach vorherrschend - mit Ausnahme von Produktions- und Lagerhallen. Inwiefern in diesem Kontext diese Dachform für studentisches Wohnen angemessen ist und inwiefern hierdurch eine Einbindung in den Ort erfolgen soll, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Im selben Kapitel wird behauptet „Die Planung fördert insofern die Ausbildung eines einheitlichen Charakters der Straßenzüge.“ Zur Unterstützung dieser These werden lediglich die Bildung von Raumkanten, sowie die Höhenentwicklung genannt (s.o.). Der Charakter einer Straße ist jedoch offensichtlich von weiteren Faktoren abhängig - an diesem Punkt besonders auch von der Architektur des Gebäudes und nicht nur von seiner Kubatur. Eine Einheitlichkeit der Straßenzüge kann jedoch nur gefördert werden, wenn ein Bezug zur bereits vorhandenen Bebauung hergestellt wird.</p> <p>In diesem Falle ist (nord)westlich des Plangebiets ein Quartier mit Bauten der 20er und 30er Jahre, im Süden ein Gründerzeitquartier, im Osten sind Brachen und im Norden ein durchmischter Produktionskomplex. Der geplante Bau orientiert sich nach Maßstab, Proportion, Gliederung, Fensteranteil und weiteren Kriterien an keinem der angrenzenden Quartiere. Die Planung kann somit nicht förderlich für den Charakter der Straßenzüge sein.</p> <p>Aus Sicht des/der Einwenders/in ist eine grundsätzliche Überarbeitung dieses projektbezogenen Bebauungsplans unumgänglich.</p>	<p>liegende Projektplanung stellt für den Standort mit feststehenden Rahmenbedingungen/Zwangs-punkten auf der begrenzt verfügbaren Fläche eine sinnvolle Lösung dar. Die höhere städtebauliche Dichte und Gebäudedimensionierung wird angesichts des enormen Wohnraumbedarfs für Studierende in dieser innenstadtnahen, gut erschlossenen Lage als städtebaulich vertretbare und notwendige Maßnahme der Innenentwicklung bewertet. Eine weniger verdichtete oder auch kleinteiligere Bebauung auf der nur begrenzt verfügbaren Fläche ist hier weder mit Blick auf das Planungsziel sinnvoll noch mit den zwingenden Schallschutzvorgaben zu vereinbaren.</p> <p>Entlang der Mielestraße wird die Anlage unter Berücksichtigung der aus schalltechnischen Gründen zwingend notwendigen Zwischenbauten in Summe eine Länge von über 100 m aufweisen. Eine auf dieser Länge gleichförmige bauliche Ausprägung wird aus stadtgestalterischen Gründen abgelehnt. Die die einzelnen Baukörper verbindenden Zwischenbauteile werden in ihrer versetzten Lage beibehalten, ebenso die darauf basierenden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Plangebietsseitig ist im Eckbereich Sudbrackstraße/Mielestraße seit vielen Jahren eine Stellplatzanlage angeordnet, umfasst von einem Maschendrahtzaun ohne weitere gestalterische Einbindung. Darüber hinaus war das ehemalige Firmengelände insgesamt bedarfsorientiert baulich genutzt. Der Bereich wird somit künftig erstmalig durch eine Bebauung gefasst. Die Verortung der für die Gas- und Stromversorgung des umliegenden Siedlungsbereichs notwendigen technisch-infrastrukturellen Anlagen im Eckbereich Sudbrackstraße/Mielestraße ist in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt und stellt auch deren Zugänglichkeit für Wartungen etc. sicher. Gestalterische Regelungen zur Einbindung dieser Anlagen werden ebenso im Durchführungsvertrag geregelt wie weitergehende Vorgaben bzgl. der Gestaltung/teilweisen Begrünung von Fassaden und Treppenanlagen sowie von dort angeordneten Stellplätzen. Diesbezüglich enthalten – wie auch in den Planunterlagen dargelegt – weder der vorhabenbezogene Bebauungsplan noch der Vorhaben- und Erschließungsplan bereits konkrete Vorgaben.</p> <p>Zusammenfassend werden die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans bestätigt, die angeregten Änderungen werden nicht aufgegriffen. Die Stellungnahme wird insgesamt <b>zurückgewiesen</b>.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
6	<p>Stellungnahme aus dem westlichen Umfeld des Plangebiets, Schreiben vom 12.10.2020</p> <p>Im Rahmen der Offenlage zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 ist über die IHK das Schreiben eines im Umfeld ansässigen Unternehmens eingegangen. Die mitgeteilten Bedenken umfassen i. W. Sorgen in Bezug auf die Erschließung des neuen Wohngebiets über eine neue öffentliche Straße (Planstraße A) mit Anbindung an die Sudbrackstraße inkl. gebietsintern erzeugter Mehrverkehre und Stellplatzbedarfe sowie in Bezug auf die betroffenen gewerblichen Belange (Immissionsschutz, Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch neues Wohngebiet, Probleme bei betriebsbedingten Lkw-Anlieferungen), zudem wird die Einholung eines Schallgutachtens angeraten.</p> <p><i>Hinweis:</i> Die Stellungnahmen bezieht sich inhaltlich nicht auf das vorliegende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“, sondern auf das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“, der zeitweise parallel zur Einsichtnahme ausgelegt hatte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens <b>zur Kenntnis</b> genommen. Eine inhaltliche Behandlung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken erfolgt im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. II/2/64.00 „Wohnen östlich des Nordparks“. Unabhängig davon wird in Bezug auf die vorgebrachten verkehrlichen Bedenken (Mehrbelastung Sudbrackstraße, Stellplatzsituation) auf die Stellungnahmen der Verwaltung unter der Lfd. Nr. 2 verwiesen.</p>
7	<p>Stellungnahme der Vorhabenträgerin im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB, Schreiben vom 10.01.2022</p> <p>Zu den vorgenommenen Ergänzungen in den Planunterlagen wird das Einverständnis mitgeteilt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen.</p>

## 2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.09.2020 um Stellungnahme bis zum 27.10.2020 gebeten.

Im Folgenden werden die eingegangenen Stellungnahmen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Untere Naturschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 02.11.2020	Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Verbote des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen.
2	Untere Wasserbehörde/Grundwasser, Untere Abfallbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 02.11.2020	Es wird um folgende Korrektur in der Begründung/Kapitel 6.5 „Altlasten und Kampfmittel“ gebeten: Ein Großteil des Plangebiets liegt im Bereich der Altstandortverdachtsfläche AS 363, Standort der ehemaligen Firma Damm und Johanning. Die im Vorfeld der Abrissarbeiten vorgenommene orientierende Bodenuntersuchung ergab jedoch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV.	Die Stellungnahme wird <b>berücksichtigt</b> , die Begründung wird redaktionell angepasst.
3	Untere Denkmalbehörde, Schreiben vom 15.10.2020	Auf die Stellungnahme vom 17.12.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen. Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden und daher die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW nicht berührt werden. Es wird darum gebeten, den bereits aufgenommenen Hinweis im Bebauungsplan durch folgende Fassung zu ersetzen: „Kulturgeschichtliche Bodenfunde 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.“	Die Stellungnahme wird <b>berücksichtigt</b> , der Hinweis wird redaktionell angepasst.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
4	Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion Verkehr/Führungsstelle, Schreiben vom 26.10.2020	<p>Im Planbereich erfolgt die verkehrliche Erschließung über bestehende Straßen. Daher sind verkehrliche Belange hier im Wesentlichen im Bereich der Zunahme der Verkehrsmenge und bei der Verfügbarkeit von Stellplätzen und deren Erreichbarkeit berührt. Der Stellplatzbedarf wurde im Bebauungsplan zunächst mit einer angedachten Stellplatzzahl von 66 berücksichtigt. Hiervon sollen jedoch nicht alle Stellplätze umgesetzt werden, sondern gemäß Punkt 5.3 b) der Begründung nur die ca. 50 Stellplätze, die gemäß Verteilungsschlüssel 1:6 bei 300 Wohneinheiten für studentisches Wohnen vorgesehen sind. Über die 16 weiteren Stellplätze, die u. a. im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung benötigt werden, soll erst nach einem Monitoring hinsichtlich des eintretenden Stellplatzbedarfs durch die Gewerbenutzungen entschieden werden. Die mehrfach erwähnte Verteilung der Parkverkehrs auf das gesamte Planungsgebiet wird dadurch auf die Meller Straße und die Mielestraße reduziert, da der über die Sudbrackstraße erreichbare Innenbereich zunächst freigehalten werden soll.</p> <p>Aus polizeilicher verkehrlicher Sicht müsste auch die Verteilung der Verkehrsbelastung im Monitoring berücksichtigt werden und ggf. Nachbesserungen nach sich ziehen. Das überwiegende Freihalten der Sudbrackstraße von Gehwegüberfahrten zum Erreichen der Stellplätze im Innenraum des Plangebiets wird aufgrund des dort verlaufenden Schulwegs zur Offenen Ganztagschule Sudbrackschule aus polizeilicher Sicht trotzdem positiv bewertet.</p> <p>Ferner bleibt fraglich, wie die Lieferverkehre, die über die gewerbliche Nutzung entstehen, abgewickelt werden sollen. Die gewerbliche Nutzung soll auf der Nordseite zur Mielestraße hin angesiedelt sein. Zeitgleich gibt es dort ins Gebäude integrierte Parkflächen. Diese dürften für Anlieferungsverkehr mit Lieferwagen o. Ä. ungeeignet sein, zeitgleich aber Halteverbote im Fahrbahnbereich auslösen. Über welche Bereiche zum Halten für ein Be- und Entladen sollen die gewerblichen Betriebe ihre Lieferbedarfe decken? Diese Bedarfe dürften auch bei einer rein studentischen Nutzung der gewerblichen Einheiten entstehen.</p>	<p>Zu Monitoring: Im Umfeld von Plangebiet und Nachbarschaft sind stärker frequentierte Straßen vorhanden, am stärksten ist hiervon die Sudbrackstraße betroffen, die in ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße v. a. in den Hauptverkehrszeiten stärker befahren ist. Wesentliche Neuverkehre durch Umnutzung und Neuordnung der vormals gewerblich genutzten Fläche mit rund 300 Studierenden-Appartements sowie den kleinteiligen studierendenbezogenen Gewerbenutzungen ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden die Voraussetzungen geschaffen, dass neue Kfz-Verkehre durch Angebote alternativer Verkehrsmittel möglichst gering gehalten werden.</p> <p>Seitens des zuständigen Fachamts wurde bestätigt, dass aus verkehrlicher Sicht der zusätzliche Verkehr im Verhältnis zum bestehenden Verkehr von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden kann. Das Erfordernis eines zusätzlichen Monitorings hinsichtlich der hinzukommenden vorhabenbedingten Verkehre besteht vorliegend nicht. Dies erscheint unverhältnismäßig, da bereits auf Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans auf den angrenzenden Straßen von entsprechenden Verkehren durch das ausgewiesene Gewerbegebiet auszugehen ist. Angesichts der vorhandenen Frequentierung auf den angrenzenden Straßen und der aufgeteilten Erschließung der Fläche, wäre es im Übrigen auch kaum nachzuhalten, welche Verkehre konkret dem Vorhaben zuzurechnen sind.</p> <p>Zu Lieferverkehren: Bei den konkret geregelten studierendenbezogenen Nutzungen werden vorliegend Kleintransporter für Paketdienste sowie Lieferungen von Getränken und allgemeine Kioskbedarfsartikel erwartet. Die An- und Abfahrten dieser gewerblichen und sonstigen Lieferverkehre erfolgen über die Mielestraße sowie über die Zufahrt von der Sudbrackstraße auf das Grundstück. Im Innenhof ist eine Rangiermöglichkeit berücksichtigt worden. Es wird davon ausgegangen,</p>



Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>für Versorgungsanlagen - Elektrizität - in der Größe von 2 x 3,5 m festzusetzen.</p> <p>Strom- und Gasversorgung: Angeregt, auf entsprechend dargestellten Fläche im Bereich der geplanten Gasreglerstation und der Netzstation sowie auf der mit einem L(V) festgesetzten Fläche jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.</p>	<p>tene Versorgungsfläche im notwendigen Umfang erweitert und in diesem Zusammenhang auch die bislang im Entwurf gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB berücksichtigte Fläche L(V) räumlich angepasst. Weitergehender Änderungen bedarf es jedoch nicht, da die Konkretisierung als „mit Leitungs- und Betretungsrechten für Unterhaltungszwecke zu belastende Fläche“ den Zweck der Flächenfreihaltung hinreichend bestimmt. Weitergehende Regelungen zu notwendigen Rechten sind außerhalb des Planverfahrens zu treffen.</p> <p>Von dieser Änderung betroffen sind ausschließlich Vorhabenträgerin und Versorgungsunternehmen, andere Betroffene sind nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Abstimmung zwischen den Beteiligten bedarf es somit keiner erneuten Offenlage.</p> <p>Zusammenfassend wird die Stellungnahme <b>teilweise berücksichtigt</b>.</p>
8	moBiel GmbH, Schreiben vom 28.09.2020	<p>Es wird um folgende Korrekturen in der Begründung/Kapitel 5.3 „Verkehr und Erschließung“, Abschnitt c „Öffentlicher Personenverkehr“ gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung der Bezeichnung der Bushaltestelle an der Sudbrackstraße („Meller Straße“)</li> <li>- Korrektur der Zielangabe der Buslinie 27 („Rudolf-Oetker-Halle“ anstelle von „Kunsthalle“)</li> <li>- Streichung der Aussage bzgl. einer ggf. möglichen Taktverdichtung, um den Spielraum für eventuelle, zukünftige Handlungen zu lassen. Ob und wie auf eine ggf. stärkere Nachfrage reagiert wird, ist noch offen.</li> </ul>	Die Stellungnahme wird <b>berücksichtigt</b> , die Begründung wird redaktionell angepasst.
9	IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 12.10.2020	<p>Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 10.12.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird begrüßt, dass auf den Lärmschutz eingegangen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt worden sind. Die Beachtung des Lärmschutzes zur Sicherung der bestehenden Unternehmen im Umfeld des Plangebiets muss auch weiterhin eine hohe Priorität im Planverfahren und in der Umsetzung haben. Der Lärmschutz bezieht sich nicht nur auf die</p>	Die Belange der westlich der Sudbrackstraße ansässigen Unternehmen werden im Rahmen der vorliegenden Planung bereits angemessen berücksichtigt (siehe auch Begründung Kapitel 5.4 a). Die vorliegende Planung schränkt die Nutzungen der weiteren im Umfeld vorhandenen Betriebe nicht ein, da diese entweder nur in einem mischgebietstypischen Rahmen emittieren dürfen oder ande-

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nördlichen Häuserfassaden hin zur Dr. August Wolff GmbH und zur Miele &amp; Cie. KG sondern auch auf den Bereich entlang der Sudbrackstraße, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite weitere Unternehmen ihren Sitz haben. Der Lärmschutz ist von Seiten des Vorhabenträgers sicherzustellen.</p> <p>Zusätzlich zu den bereits in der Stellungnahme von Dezember 2019 angesprochenen verlorengegangenen gewerblichen Bauflächen werden durch die Planungen am Nordpark weitere Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen umgewandelt. Der Bedarf an weiterem Wohnraum für die Stadt Bielefeld ist nachvollziehbar. Jedoch werden durch die Planungen der Stadt immer größere Teile innerstädtischer Gewerbeflächen zu Wohnflächen umgewandelt, ohne dass adäquater Ersatz geschaffen würde. Dieser ist jedoch dringend notwendig. In beiden Plänen II/2/64.00 und II/2/65.00 wird eine reine wohnbauliche Nutzung ehemaliger Gewerbeflächen angestrebt. Eine gewerbliche Nachnutzung sowie die Entwicklung gemischter Quartiere wird nicht geprüft.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, neue Gewerbe- und insbesondere hochwertige Industrieflächen an geeigneten Standorten auszuweisen, um die wirtschaftliche Entwicklung in Bielefeld nicht zu schädigen.</p>	<p>re Immissionsorte mit entsprechenden Schutzansprüchen näher liegen als die geplante Nutzung. Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden über die bereits festgesetzten Regelungen hinaus nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bielefeld ist im Rahmen ihrer gesamtstädtischen Entwicklung bestrebt, neue Gewerbeflächen zu entwickeln. Auf die diesbezüglich umfassenden Bemühungen seitens der Stadt und der WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH geeignete Standorte zu entwickeln, wird verwiesen. Zudem wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL eine Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035/Gewerbeflächenkonzept mit einer umfangreichen Angebotsanalyse vorhandener Reserven und mit Vorschlägen für die Rücknahme, die Änderung, den Verbleib und die Neufestlegung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) erarbeitet (s. Drucksachen Nr. 11254/2014-2020 Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035/Gewerbeflächenkonzept, Baustein Potenzial- und Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung). Diese Fragestellung ist jedoch ebenso wie die Planung im Bereich Nordpark nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die vorliegend ermöglichte Umnutzung gewerblicher Bauflächen betrifft eine mit 0,9 ha Größe untergeordnete Teilfläche, die sich im Übergang zwischen einem gewachsenen gewerblich geprägten Siedlungsbereich mit teilweise großbetrieblichen Strukturen zu einem wohngeprägten Siedlungsbereich befindet. Dieser zentrale innerörtliche Bereich ist darüber hinaus seit Jahrzehnten durch einen stetigen Strukturwandel geprägt, der die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung insgesamt vor große Aufgaben stellt. Für aus der Nutzung gefallene Gewerbestandorte gilt es daher – insbesondere auch angesichts der vom Bundesgesetzgeber geforderte Innenentwicklung – verträgliche Folgenut-</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>zungen zu etablieren. Vor dieser entsprechenden Herausforderung steht in dieser gewachsenen Gemengelage auch die städtebaulich erforderliche Mobilisierung des vorliegend brachgefallenen Gewerbestandorts.</p> <p>Aufgrund des sehr hohen Bedarfs u. a. nach Wohnraum für Studierende hat sich die Stadt entschieden, die Nachnutzung der brachgefallenen Gewerbefläche konkret auf diese Nutzergruppe auszurichten. Unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Unternehmen sollen daher die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Wohnanlage für Studierende mit begleitenden gewerblichen Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem studentischen Wohnen und Arbeiten stehen, geschaffen werden. Diesbezüglich wurden im Rahmen der Projektplanung die Möglichkeiten des realistisch umsetzbaren Umfangs gewerblicher Nutzungen geprüft.</p> <p>Die im Rahmen der vorliegenden Planung besonders unterstützten Belange der Studierenden tragen auch dazu bei, dass die Entwicklung der Stadt Bielefeld zu einem bedeutenden Hochschulstandort gefördert wird. Hiervon wird auch die örtliche gewerbliche Wirtschaft profitieren.</p> <p>Zusammenfassend kann die Stellungnahme nur <b>teilweise berücksichtigt</b> werden.</p>

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

- 10 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O (ohne Stellungnahme)
- 11 - Bezirksregierung Detmold/Dez. 33 B, Schreiben vom 20.10.2020

### 3. **Änderungsvorschläge der Verwaltung** zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

---

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behörden- und Trägerbeteiligung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf die nachfolgend aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen in den Planunterlagen. Sie betreffen i. W. die Klarstellung der gegebenen und zu berücksichtigenden Lärm-Vorbelastung sowie eine ergänzende Regelung im Rahmen der Energieversorgung. Es handelt sich hierbei insgesamt um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Hierzu wurden Stellungnahmen von den Betroffenen im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB eingeholt bzw. es sind einvernehmliche Abstimmungen zwischen den Betroffenen selbst erfolgt. Änderungen, die eine Betroffenheit sonstiger Dritter zu Folge hätten, sind nicht erfolgt.

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Ämterabstimmung haben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf einzelne redaktionelle Ergänzungen in der Begründung ergeben.

#### **Übersicht der redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage**

- **Nutzungsplan & Vorhaben- und Erschließungsplan**
  - Aufnahme einer Trafostation im Nordwesten und räumliche Anpassung von Versorgungsfläche und Leitungsrecht
- **Textliche Festsetzungen**
  - Klarstellende Ergänzungen bzgl. der gegebenen und zu berücksichtigenden Vorbelastung durch Gewerbelärm (Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie Aufnahme eines Hinweises)
  - Ergänzung Trafostation gemäß Abstimmung mit den Stadtwerken
  - Redaktionelle Anpassung des Hinweises zu kulturgeschichtlichen Bodenfunden
- **Begründung**
  - Weitergehende Ausführungen zur Thematik Gemengelage/Immissionsschutz (Kapitel 2. b, 3. d, 5.1 a, 5.4)
  - Ergänzung zum gegenwärtig laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans OWL (Kapitel 3. a)
  - Ergänzungen zur Kfz- und ÖPNV-Erschließung (Kapitel 5.3)
  - Ergänzung bzgl. der potenziellen Schallimmissionen durch den Falkendom/Sicherung optionaler Schallschutzwand (Kapitel 5.4)
  - Ergänzung bzgl. der neuen Trafostation (Kapitel 5.7)
  - Konkretisierung der weitergehenden Pflanzmaßnahmen im Durchführungsvertrag/Freiflächenplan (Kapitel 5.9)
  - Konkretisierung der baugestalterischen Regelungen im Durchführungsvertrag (Kapitel 5.10)
  - Anpassung und Konkretisierung bzgl. der Belange Altlasten und Kampfmittel (Kapitel 6.5)
  - Ergänzung zur Thematik Energieeffizienz/PV-Anlagen (Kapitel 6.6)
  - Fortschreibung Verfahrensablauf (Kapitel 7.5)