

## Anlage

**C**

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

- Begründung

Stand: Sitzung; September 2022

Stadtbezirk Mitte

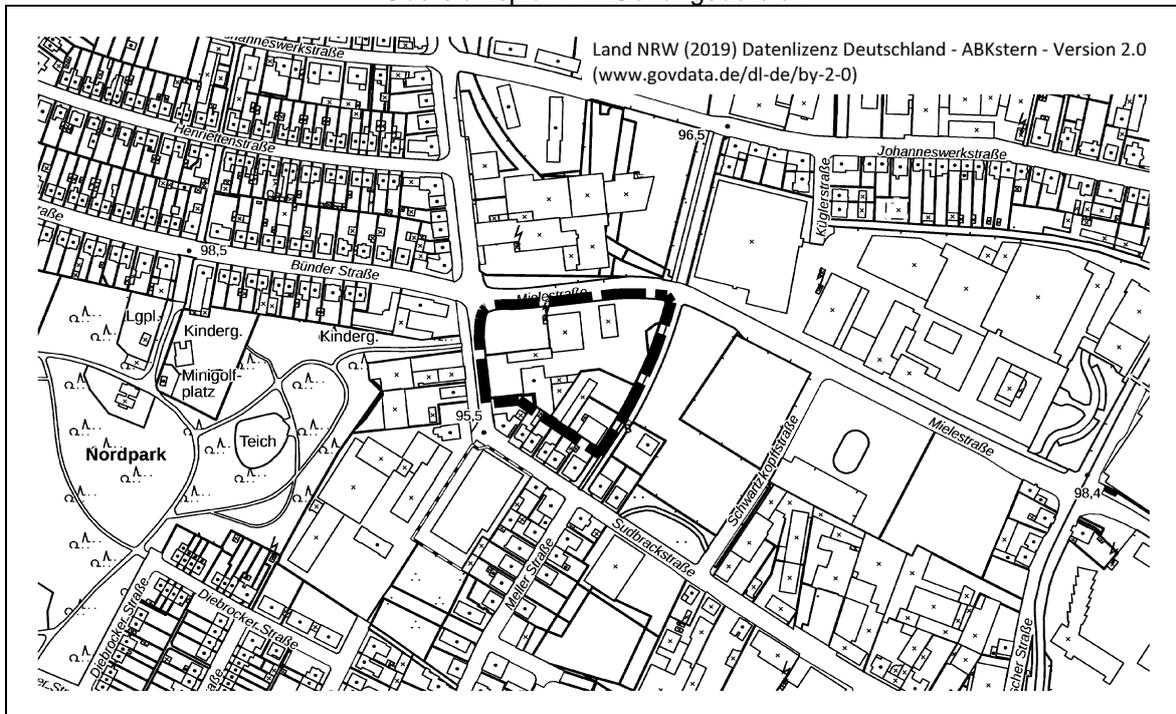
## Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

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

#### Begründung

Satzung  
September 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

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

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

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
  - 4.1 Planungsziele
  - 4.2 Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Verkehr und Erschließung
  - 5.4 Immissionsschutz
  - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
  - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
  - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
  - 5.8 Denkmalschutz
  - 5.9 Grünordnung
  - 5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbilds
- 6. Belange des Umweltschutzes**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 6.3 Artenschutz
  - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
  - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
  - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
  - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
  - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten**

## 1. Allgemeines

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

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

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

Der **Standort** weist eine günstige Lage zu den umliegenden Hochschulstandorten auf und ist gut in das Bielefelder Wegenetz eingebunden. Sowohl die Universität als auch verschiedene Fachhochschulstandorte können hierüber mit ÖPNV und Fahrrad in rund 15 Minuten gut erreicht werden. Grundlegende soziale, gesundheitliche, verkehrliche und technische Angebote bzw. Infrastrukturen sind angesichts der zentralen innerörtlichen Lage im Umfeld bereits vorhanden. Gleiches gilt für umliegend vorhandene Nahversorgungsangebote. Angesichts der gewachsenen und insbesondere auch **gewerblich vorgeprägten Nachbarschaften** ist der Standort für eine Wohnnutzung jedoch nicht uneingeschränkt geeignet. Insbesondere liegen im Norden und Osten die Gewerbeflächen der Dr. August Wolff GmbH & Co. KG Arzneimittel und der Miele & Cie. KG in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort. Diese innerstädtischen Gewerbestandorte haben für die Stadt Bielefeld mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung und die innerörtlichen Arbeitsplätze eine sehr hohe Bedeutung. Eine Einschränkung der derzeitigen Nutzungen sowie der an den Standorten ggf. noch vorhandenen gewerblichen Entwicklungspotenziale ist auf jeden Fall zu vermeiden. Bereits im Vorfeld wurde daher eine gutachterliche Überprüfung unter Einbindung der betroffenen Firmen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Vorprüfung<sup>1</sup> hatte der Gutachter die Umsetzbarkeit einer wohngeprägten Nutzung benachbart zu diesen Betrieben unter Berücksichtigung eines entsprechenden Schallschutz-

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchungen zum geplanten studentischen Wohnen „Campus Nordpark“, AKUS GmbH, Bielefeld, Schreiben vom 14.12.2017

konzepts in Aussicht gestellt. Die verschiedenen Schallschutzmaßnahmen (u. a. Riegelbebauung, Vermeidung von Immissionsorten durch Grundrisslösungen, Einbau von Schallschutzelementen) sind nach Prüfung der Vorhabenplanung grundsätzlich realisierbar.

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

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

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

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt zur Anwendung (s. Kapitel 7.5).

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

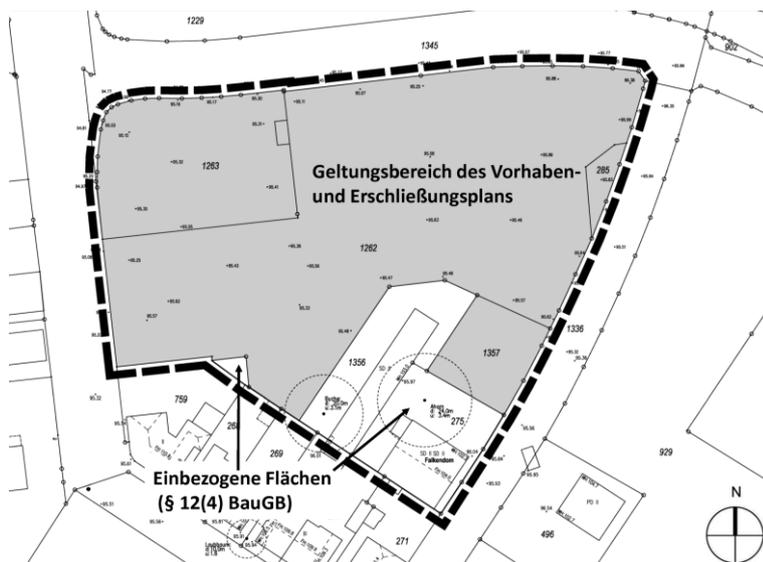
### a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

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

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

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus dem Nutzungsplan.

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



Übersicht Geltungsbereich  
vB-Plan Nr. II/2/65.00  
(ohne Maßstab)

## b) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

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

Die **Vorhabenfläche** stellt derzeit eine innerörtliche Brachfläche dar. Die dort seit Mitte der 1960er Jahre betriebene gewerbliche Nutzung wurde im Jahr 2016 verlagert. Auch eine seit Anfang des 20. Jahrhunderts ausgeübte Wohnnutzung in einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus wurde in diesem Zeitraum aufgegeben. Ein Rückbau der baulichen Anlagen wurde 2017 genehmigt und ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Fläche ist insofern derzeit mit Ausnahme einer verbliebenen Gasstation unbebaut, in den Bereichen früherer Stellplätze, Zuwegungen und Hof-/Rangierflächen aber noch durch die Rückbauarbeiten gekennzeichnet (verdichtete Schotterflächen, Abrissgruben etc.). Daneben ist auf einzelnen Freiflächen zunehmend Grasaufwuchs vorhanden, im nordöstlichen Randbereich stockt eine kleine Gehölzgruppe. Im Nordwesten ist eine Teilfläche weiterhin versiegelt, sie wird von einer gegenüberliegenden

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

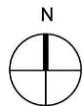
**Südlich an den Vorhabenstandort anschließend** erfasst der Geltungsbereich teilweise bebaute Grundstücksflächen – zum einen das zweigeschossige Gebäude des Falkendoms mit Freizeit-, Bildungs- und Kulturangeboten, zum anderen ein ebenfalls zweigeschossiges Gebäude im rückwärtigen Bereich, das durch Vereine mit sozialen Beratungsangeboten u. Ä. genutzt wird. Hier finden sich darüber hinaus auch einzelne größere Laubbäume sowie weitere Strauchvegetation.



### Bestandsplan

Bestandsaufnahmen April 2017 / Mai 2019, teilaktualisiert Mai 2020

(ohne Maßstab)



## Bestandsplan, Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
	Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer		
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer		
<b>Gebäudebestand</b>		<b>Verkehrsflächen, Infrastrukturen</b>	
	Nutzungen:		Öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit
	Büronutzung/Vereine		Stellplätze, öffentlich
	Kinder- und Jugendzentrum inkl. Abendveranstaltungen		Fußweg bzw. Fuß-/Radweg
	Gewerbe, Arzneimittelherstellung		Sackgasse
	Gewerbe, Herstellung Elektrogeräte für Haushalt, Gewerbe, Medizin		Bushaltestelle
	Wohnen		Versorgungsanlage/Gasstation
	Büronutzung im EG, Wohnen im OG		
	Gewerbe, Getränkehandel		
	Leerstand Gewerbe im EG, Wohnen im OG		
	Gewerbe, Gewürzherstellung (derzeit Mindernutzung)		
	Kindertagesstätte		
	Gewerbe, Fliesenhandel		
	Handwerksbetriebe/Kleingewerbe		
	Satteldach		Brachfläche
	Walmdach		Versiegelte Hof-/Betriebsfläche + Stellplätze, privat
	Pultdach		Private Gärten/Freiflächen inkl. Zufahrten, Vorplatzbereiche etc.
	Flachdach		Gehölzbestand (tlw. eingemessen)
<b>II+D</b>	Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach		Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche
	Hauptgebäude mit Dachfarbe (rot-dunkelbraun / anthrazit-schwarz)		
	Nebengebäude		

Das **städtebauliche Umfeld** ist in diesem innenstadtnahen Siedlungsbereich durch die seit Anfang des 20. Jahrhunderts 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 gewachsenen gewerblich geprägten Siedlungsbereichs mit teilweise großbetrieblichen Strukturen und hoher Überbauungsdichte zu einem eher kleinteilig strukturierten wohngeprägten Siedlungsbereich in Richtung Westen/Nordwesten. Die Sudbrackstraße selbst hat trotz ihrer vergleichsweise geringen Ausbaubreite die Funktion einer Hauptverkehrsstraße mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden Lärmbelastungen.

**Zunächst nördlich und weiter östlich beidseits der Mielestraße** haben sich die Betriebsstandorte der Firmen Dr. August Wolff GmbH & Co. KG Arzneimittel und der Miele & Cie. KG entwickelt. Der Bereich unmittelbar nördlich/nordöstlich des Plangebiets ist durch kompakte Gewerbebauten mit i. W. drei- bis viergeschossigen, in Teilen auch fünf- bis sechsgeschossigen Gebäuden geprägt. Östlich des Plangebiets sind plangebietsseitig entlang der Meller

Straße in etwa bis zur Höhe des Falkendoms öffentliche Stellplätze angeordnet. Der Straßenabschnitt zwischen Sudbrackstraße und Falkendom ist nur für Fußgänger und Radfahrer durchlässig. Östlich der Meller Straße befinden sich zunächst eine großflächige Stellplatzanlage für die Mitarbeiter von Miele (s. u.) sowie ein 2006 genehmigtes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Im Anschluss hieran setzen sich die historisch gewachsenen Gewerbestrukturen in z. T. noch erhaltenden alten Fabrikgebäuden, aber auch neueren Betriebsgebäuden sowie mit einzelnen zwischenliegenden Wohngebäuden (ursprünglich vermutlich betriebsbezogenes Wohnen) aber auch neueren baulichen Anlagen in östliche Richtung auch über die Sudbrackstraße hinaus weiter fort.

Der Betriebsstandort von Dr. August Wolff (Produktion von Arzneimitteln) erstreckt sich zwischen Mielestraße und Johanneswerkstraße. Zu diesem seit Anfang des 20. Jahrhunderts gewachsenen Betriebsstandort gehört noch ein weiterer Standort der Dr. Wolff Gruppe (Dr. Kurt Wolff GmbH & Co. KG, Entwicklung und Produktion kosmetischer Produkte), der dort benachbart unmittelbar nördlich der Johanneswerkstraße liegt. Als Haupteinschluss beider Teilstandorte dient die Johanneswerkstraße. Darüber hinaus wurden südlich der Johanneswerkstraße neben dem Firmenstandort Dr. August Wolff in den 1950er Jahren zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet, die in den 1960er Jahren durch weiteren Geschosswohnungsbau nördlich der Johanneswerkstraße ergänzt wurden.

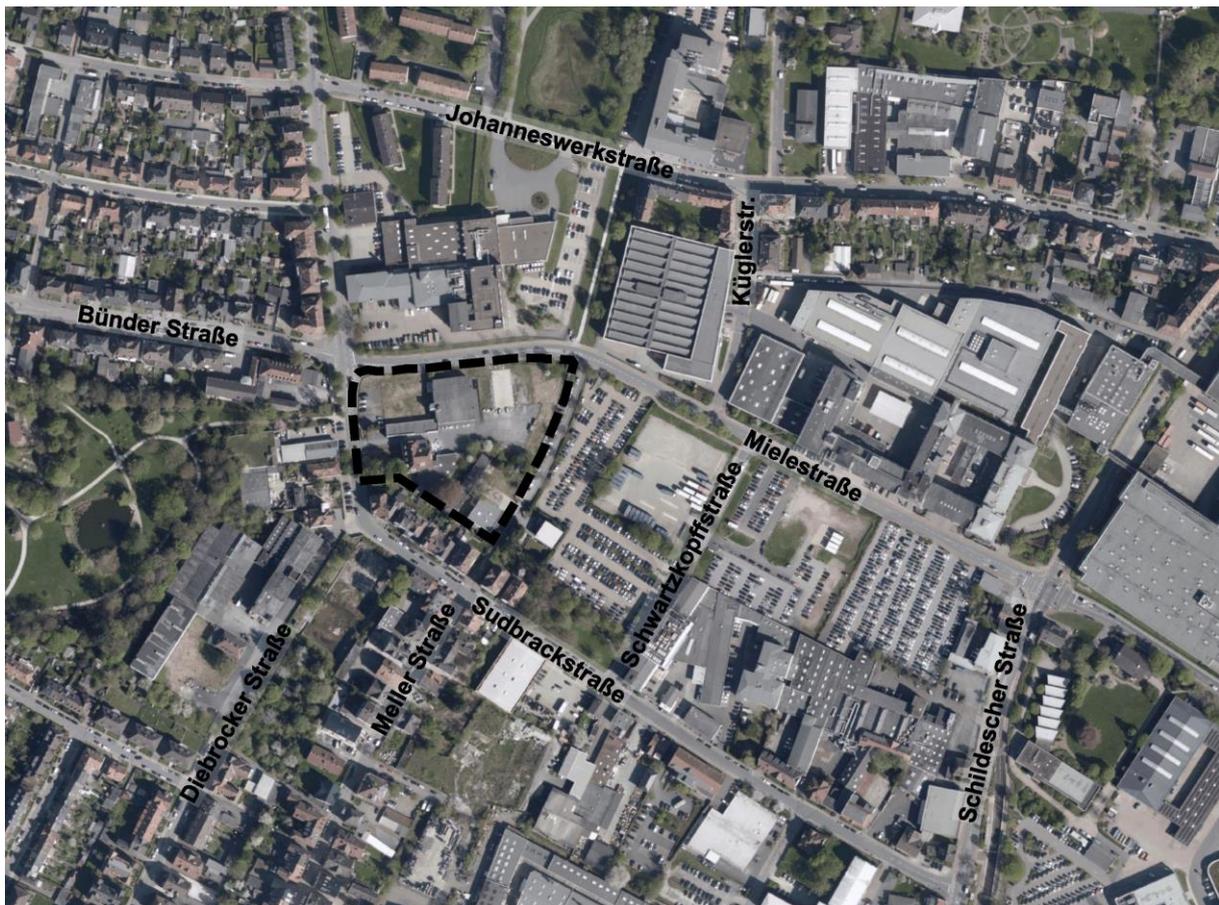
Der Produktionsstandort von Miele, an dem heute insbesondere Elektrogeräte für Haushalt, Gewerbe und Medizin hergestellt werden, wurde im nordöstlichen Umfeld (ca. 250 m entfernt vom Plangebiet) im Jahr 1916 angesiedelt. Der Standort ist seither beidseits der Schildescher Straße stetig gewachsen. Westlich der Schildescher Straße, nördlich der Mielestraße wurden ausgehend vom Ursprungsstandort in westliche Richtung seit den 1950er Jahren schrittweise neue Produktions- und Verwaltungsgebäude errichtet. Die unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet anschließende Maschinenhalle aus Mitte der 1960er Jahre bildet in diesem Bereich den Abschluss der baulichen Entwicklung am Standort. Weiter nach Norden Richtung Johanneswerkstraße wird die betriebliche Erweiterung durch eine ursprünglich in der Zeit um 1910 bis 1920 überwiegend als Wohn- und Geschäftshäuser genehmigte Bauzeile aus drei- bis viergeschossigen Gebäuden begrenzt. Heute findet sich dort in Teilen noch eine eher (klein-) gewerbliche Nutzung, in den Obergeschossen wird jedoch fast ausschließlich gewohnt. In Richtung Westen nimmt der Wohnanteil zu. Im Bereich Küglerstraße/Johanneswerkstraße befindet sich ein weiterer viergeschossiger Wohnblock in geschlossener Bauweise aus der Zeit Ende der 1920er/Anfang 1930er Jahre. Im Erdgeschoss befinden sich (soweit vor Ort erkennbar) neben einer kleinen Ladeneinheit in Teilen auch Büroflächen. Die von der Firma Miele in dem Bereich zuletzt errichtete Maschinenhalle (s. o.) schließt dort unmittelbar südlich, die Teilstandorte der Dr. Wolff Gruppe östlich und nördlich an.

Südlich der Mielestraße erstrecken sich die großflächigen Stellplatzanlagen des Miele-Standorts. Diese wurden ebenfalls ausgehend von der Schildescher Straße schrittweise in westliche Richtung umgesetzt, insbesondere durch Nachnutzung dort zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzungen (betrifft u. a. die zwischen dem Standort des Westfalenblatts und dem Plangebiet ursprünglich gelegene Fläche einer früheren Berufs- und Handelsschule bzw. späteren griechischen Schule einschließlich der dort ursprünglich vorhandenen Parkanlage sowie die laut Planeintrag früher nördlich des Westfalenblatts vorhandenen Flächen der Stadtwerke). Die dem Plangebiet am nächsten liegende Stellplatzfläche wurde etwa 1999/2000 angelegt.

Die Bebauung **südlich des Plangebiets beidseits von Sudbrackstraße und Meller Straße** ist durch eine i. W. drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern aus der Jahrhundertwende geprägt. Die ursprünglich in den Erdgeschossen teilweise vorhandenen kleinen Ladengeschäfte und Gastronomie sind im nahen Umfeld des Plangebiets nicht mehr vorhanden. Vereinzelt ist eine Nachnutzung durch kleine Büros gegeben, die Räumlichkeiten eines früheren Cafés stehen seit einigen Jahren leer. Insgesamt ist dieser Bereich mittlerweile deutlich durch Wohnnutzungen geprägt. Etwas weiter südöstlich, zwischen den

Miele-Stellplätzen und der Sudbrackstraße ist eine kleine parkähnliche Grünanlage mit einem Spielplatz und größerem Baumbestand verblieben.

**Westlich der Sudbrackstraße** schließt sich an die bestehenden Mehrfamilienhäuser eine Regenrückhaltung an, die von einer Mauer umgeben und daher von der Sudbrackstraße aus nicht einsehbar ist. Gegenüber dem Plangebiet folgt ein weiterer gewachsener, aber nur noch mindergenutzter größerer Gewerbestandort. Der dort seit Anfang des 20. Jahrhunderts ansässige Gewerbebetrieb (Gewürzherstellung) bildet auf dieser Seite der Sudbrackstraße heute eine „Gewerbeinsel“ zwischen der wohngeprägten Bebauung im Bereich Meller Straße/Diebrocker Straße und dem Nordpark. Die Verlagerung des Standorts ist hier bereits seit Längerem geplant, als Folgenutzung wird eine stärker wohngeprägte Bebauung angestrebt (s. auch Kapitel 3.d). Etwas zurückgesetzt, aber von der Sudbrackstraße noch wahrnehmbar, steht ein historisch erhaltenes drei- bis viergeschossiges Fabrikgebäude, die vorgelagerte frühere Fabrikantenvilla wird seit 2012 durch eine Kindertagesstätte nachgenutzt. Nördlich schließen bis zum Kreuzungsbereich mit Bündler Straße/Mielestraße ein Fliesenhändler sowie weitere kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe an. Dazwischen liegt eine Zuwegung in den Nordpark. Nordwestlich des Plangebiets, gegenüber dem Standort von Dr. August Wolff beginnt ein wohngeprägter Siedlungsbereich. Die erste Bauzeile entlang der Sudbrackstraße wird durch eine drei- bis z. T. viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung aus den 1920er/1930er Jahren mit einzelnen kleinen Läden, Dienstleistern etc. in den Erdgeschossen geprägt. Rückwärtig daran anschließend wird die Wohnbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern kleinteiliger.



**Luftbild (Befliegung 04/2018) und Geltungsbereich vB-Plan Nr. II/2/65.00**

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



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.

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### a) Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan** (LEP NRW) ist der Bereich nachrichtlich als Bestandteil des Siedlungsraums dargestellt. Die geplante bauliche Folgenutzung trägt dem textlichen Ziel 6.1.1 der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie den Grundsätzen 6.1.6 des Vorrangs der Innenentwicklung und 6.1.8 der Wiedernutzung von Brachflächen Rechnung.

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

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

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

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

Zurzeit wird der **Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt** (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor und gilt in dieser Entwurfsphase als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch

nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

### b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt, die sich auch über die Plangebietsgrenzen hinaus nach Norden, Osten und z. T. Südwesten fortsetzen. Aufgrund der hier insgesamt anschließenden gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen mit stärker schutzbedürftigen Nutzungen ist in den jeweiligen Randbereichen der gewerblichen Bauflächen zusätzlich der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz zu beachten“ enthalten. Der westlich angrenzend beginnende Nordpark ist als Grünfläche im FNP dargestellt. Die vorliegende Planung regelt vorhabenbezogen i. W. die Unterbringung von studentischem Wohnen mit ergänzenden Nutzungen und weicht insofern von den FNP-Darstellungen ab. Angesichts der angestrebten bedarfsgerechten Nachnutzung der derzeit brachliegenden innerörtlichen Fläche durch eine schallangepasste, verdichtete Wohnnutzung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung aber weiterhin gewahrt. Deshalb wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB keine FNP-Änderung erforderlich. Aufgrund der konkret geplanten Nutzungen, die nicht ausschließlich Wohnnutzungen darstellen, soll der FNP im Wege der Berichtigung mit Darstellung einer gemischten Baufläche angepasst werden. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben vom 08.01.2020 mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

### c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

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

### d) Bisheriges Planungsrecht

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

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

- Die an das Plangebiet direkt anschließenden Flächen werden ebenfalls vom **Bebauungsplan Nr. II/2/54.00** überplant. Dieser setzt nördlich der Mielestraße sowie östlich der Meller Straße gewerbliche Nutzungen im Rahmen eines Gewerbegebiets (GE) – vergleichbar mit denen im vorliegenden Plangebiet – fest. Die Gesamthöhen der gewerblichen Anlagen sind nördlich auf 17 m bzw. 15 m sowie östlich auf 12 m begrenzt. Darüber hinaus ist die an die Sudbrackstraße nördlich anschließende Bauzeile als Mischgebiet (MI) mit dem Ziel überplant worden, die zum damaligen Zeitpunkt noch vorhandene Nutzungsmischung im Straßenrandbereich zu sichern. Zulässig ist dort eine drei- bis viergeschossige Bebauung bei Gebäudehöhen von bis zu 15 m. Der Bebauungsplan Nr. II/2/54.00 hat in seinem Geltungsbereich bereits Teilflächen des Bebauungsplans Nr. II/2/30.00 aus dem Jahr 1968

ersetzt – damals wurden u. a. im Bereich des o. g. MI ursprünglich geplante GE-Baurechte sowie nördlich der Mielestraße z. T. geplante GI-Rechte wieder zurückgenommen.

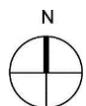
- Die Flächen westlich und südlich der Sudbrackstraße zwischen Bündler Straße und Meller Straße werden vom **Bebauungsplan Nr. II/2/22.01** in der rechtsgültigen Fassung der 1. Änderung aus 1986 erfasst. Festgesetzt sind hier i. W. Industriegebietsflächen sowie in den Randbereichen Mischgebietsflächen. Der Zugang zum Nordpark ist durch eine entsprechende öffentliche Grünfläche überplant. Aktuell wird eine vorwiegend wohnbauliche Entwicklung auf bislang gewerblich geprägten Teilflächen östlich des Nordparks angestrebt (s. Aufstellungsverfahren zum Bauungsplan Nr. II/2/64.00).
- Südlich der Sudbrackstraße schließt an den Bauungsplan Nr. II/2/22.01 in östliche Richtung der **Bebauungsplan Nr. II/2/33.00** aus dem Jahr 1968 an, der straßenbegleitend ein Mischgebiet mit Nutzungsmaßen angepasst an eine damals geplante Hochstraße festsetzt.
- Der wohngeprägte Siedlungsbereich nordwestlich des Plangebiets wird nicht von einem rechtsgültigen Bauungsplan erfasst und ist nach **§ 34 BauGB** zu bewerten. Faktisch ist dieser Siedlungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.



#### Rechtsverbindlicher Bauungsplan Nr. II/2/54.00 „Mielestraße - West“

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

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



## 4. Planungsziele und Plankonzept

### 4.1 Planungsziele

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine **städtebauliche geordnete Folgenutzung** des Plangebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der gewerblichen Nachbarschaft im Norden und Osten und der eher wohngeprägten Nachbarschaft im Süden geschaffen werden. Das wesentliche Planungsziel liegt in der **Schaffung von Wohnraum für Studierende**. Hierfür soll eine ehemals gewerblich genutzte innerstädtische Fläche umgenutzt und neu geordnet werden. Um dieses Planungsziel zu erreichen, soll für ein konkret geplantes Vorhaben das geltende Baurecht angepasst werden.

In dieser gewachsenen, innerstädtischen Siedlungslage wirken auf das Plangebiet entsprechende Immissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen und Verkehrswege ein. Hierbei sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer im Plangebiet auch die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe zu berücksichtigen und einzubeziehen. Im Vordergrund stehen dabei auf der planungsrechtlichen Ebene die Belange des Lärmschutzes – die schalltechnischen Anforderungen bilden in dieser gewachsenen Gemengelage den grundsätzlichen Entwicklungsrahmen.

Um einen sachgerechten Immissionsschutz zu gewährleisten, ist nach den schallgutachterlichen Untersuchungen ein umfassendes Schallschutzkonzept auf der Vorhabenfläche selbst umzusetzen. Insbesondere sind Immissionsorte im Sinne der TA Lärm<sup>2</sup> auf den zu benachbarten Betriebsflächen zugewandten Fassadenseiten auszuschließen. Darüber hinaus sind für eine ausreichende Lösung des Schallkonflikts auch die ergänzend einbezogenen Flächen von Bedeutung. Eine Beibehaltung der bisherigen Gebietskategorie „GE“ ist mit Blick auf das geplante Vorhaben nicht zielführend, da die Wohnbereiche des Vorhabens aufgrund der Rahmenbedingungen fast ausschließlich nach Süden hin geöffnet sind und so eine Vereinbarkeit der Wohnnutzung mit den vom Grundsatz her planungsrechtlich zulässigen GE-Emissionen aus Richtung Süden nicht gegeben wäre. Insofern sind auch die einbezogenen Flächen unter Berücksichtigung der tatsächlich ausgeübten Nutzungen im Rahmen einer verträglichen Nutzungskategorie sowohl im Hinblick auf die neue Wohnnutzung als auch mit Blick auf die bestehenden gewerblichen Rechte zu überplanen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass für Gebäude auf den einbezogenen Flächen auf den zum Miele-Standort im Nordosten zugewandten Fassadenseiten ebenfalls keine Immissionsorte (s. o.) planungsrechtlich erstmalig ermöglicht werden dürfen. Dies betrifft vorliegend insbesondere die nächstgelegene Bebauung/Falkendom. In Abstimmung mit dem Schallgutachter kann dies bei der Überplanung als Gemeinbedarfsfläche sichergestellt werden.

Angesichts der bestehenden hohen Wohnraumnachfrage wird in dieser innenstadtnahen, gut erschlossenen Lage eine **verdichtete Bebauung** angestrebt. Die vorliegende Projektplanung stellt für den Standort mit feststehenden Rahmenbedingungen und anzustrebender höherer städtebaulicher Dichte eine sinnvolle Lösung dar. Die vorbereitete Dichte und Gebäudedimensionierung wird angesichts der bestehenden Wohnraumnachfrage von der Stadt als städtebaulich vertretbare Maßnahme der Innenentwicklung bewertet. In der Planung ist ein Einfügen in die realisierten städtebaulichen und nachbarschaftlichen Strukturen durch Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und Nutzungsmaßen zu steuern. Angestrebt wird darüber hinaus eine gestalterische Fortentwicklung des Standorts. Durch die Überplanung des ehemaligen Gewerbestandorts ergibt sich hier die Möglichkeit, den Straßenrandbereich entlang von Miele- und Sudbrackstraße räumlich deutlicher zu fassen und aufzuwerten.

---

<sup>2</sup> Einzelheiten s. Kapitel 5.4

## 4.2 Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung

Das Plankonzept baut auf den in den vorangegangenen Kapiteln dargelegten Rahmenbedingungen auf. Die Vorhabenplanung sieht eine **Wohnanlage** mit ca. 300 studentischen Single- und Zweiraum-Appartements vor. Darüber hinaus sollen ergänzende Nutzungen untergebracht werden, die für die Studierenden zusätzliche Versorgungsangebote sowie weitere Gemeinschafts- und Arbeitsflächen ermöglichen (z. B. Internetcafé, Waschsalon, vermietbare Coworking-Bereiche u. Ä.). Die als geschlossene, „kammartige“ Riegelbebauung konzipierte Anlage setzt sich unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen aus vier Hauptbaukörpern (Nr. 1 – 4) und einem verbindenden Querriegel an der Nordseite zusammen. Die Gebäude werden i. W. viergeschossig sowie mit einem teilweise zurückgesetzten obersten Geschoss (sog. „Staffelgeschoss“) geplant. Die Gebäudehöhen können nach Detailplanung ca. 12,5 m bzw. bei ergänzendem „Staffelgeschoss“ ca. 15,5 m erreichen und nehmen so die im Umfeld gegebene Höhenentwicklung auf.

Die äußeren Gebäudeflügel sind entlang der Sudbrackstraße, Mielestraße und Meller Straße angeordnet, so dass geschlossene Raumkanten gebildet werden. Zur Vermeidung von Gleichförmigkeit entlang der Mielestraße werden die Zwischenelemente (Nr. 1a, 2a, 3a) des verbindenden Querriegels versetzt zu den Hauptgebäuden angeordnet. Entlang der Sudbrackstraße soll eine Gliederung der Fassaden durch Materialwechsel und Versprünge erreicht werden. Eine Abstufung bis zur Dreigeschossigkeit in Richtung Wohnnachbarschaft gewährleistet einen angemessenen Übergang zur Bestandsbebauung. Die Hauptgebäude sind in der Längsachse von Süden nach Norden orientiert, um eine angemessene Versorgung der Wohnräume mit Tageslicht zu gewährleisten. Zwischen den Hauptbaukörpern liegen drei grün angelegte und nach Süden hin geöffnete Innenhöfe. Zudem werden auf den jeweiligen Gebäuden einzelne Dachterrassen berücksichtigt. Auf der Nordseite erfolgt aus Gründen des Schallschutzes i. W. die Unterbringung von Gewerbeeinheiten, von Außentreppenhäusern der Hauptgebäude sowie von notwendigen Versorgungsflächen. Die entlang der Meller Straße angeordneten Gebäudeteile werden – ebenfalls aus Schallschutzgründen – über einen nach Osten orientierten Laubengang erschlossen. Darüber hinaus sollen Nebenräume wie Bäder und Küchen innerhalb der Wohneinheiten zum Laubengang hin ausgerichtet werden.

Das **Erschließungskonzept** sieht die äußere Erschließung der Vorhabenfläche über die umgebenden Straßen vor. Die Zufahrten werden angesichts der auf dem Grundstück geplanten Stellplatzanordnung südlich des Baukörpers 1 von der Sudbrackstraße, im Nordosten von der Mielestraße sowie im Südosten von der Meller Straße aus berücksichtigt. Flächen für den ruhenden Kfz-Verkehr werden verteilt über die o. g. Zufahrtsbereiche als kleinere Stellplatzeinheiten sowie entlang der Mielestraße im Bereich der Zwischenbauten geplant. Die Planung soll einen Beitrag zur Bielefelder Mobilitätsstrategie leisten. Im Rahmen erster Überlegungen zum Mobilitätskonzept berücksichtigt die Vorhabenplanung die sehr gute Anbindung an das straßenbegleitende und an das straßenunabhängige Fuß- und Radwegenetz sowie die grundsätzlich auch guten Voraussetzungen des Standorts für Nutzer des ÖPNV. Insofern wird insbesondere ein Schwerpunkt auf die Unterbringung von Fahrrädern gelegt, die in abschließbaren Fahrradboxen innerhalb der Gebäude, auf Fahrradab- und -unterstellflächen in den Innenhöfen sowie im Anschluss an Kfz-Stellplätze untergebracht werden. Darüber hinaus werden ergänzende Angebote wie Carsharing, E-Mobilität und der Verleih von E-Bikes in der Vorhabenplanung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sowie aus den Beratungen in städtischen Gremien (Beirat für Stadtgestaltung, Stadtentwicklungsausschuss) ist die **Vorhabenplanung weiterentwickelt** worden. Im Zuge der Beratungen hat die Frage der **städtebaulichen Dichte** im Inneren der Wohnanlage sowie in Verbindung mit der **Höhenentwicklung** des Vorhabens eine zentrale Rolle gespielt. In der Diskussion sind verschiedene Auffassungen vertreten worden:

- Reduzierung der Hauptgebäude auf drei Riegel für größere Freiräume und bessere Belichtung im Innenbereich,

- Reduzierung der Dichte nach Innen durch eine veränderte Verteilung der Geschossigkeiten (außen erhöhen, innen reduzieren),
- Aufstockung des Gebäudes Nr. 1 im Bereich der abgestaffelten Dreigeschossigkeit sowie
- Ersetzen der auf den Zwischenelementen in der vierten Ebene für den Schallschutz vorgesehenen Glasverbindungselemente durch eine nutzbare Geschossebene.

Eine wesentliche Reduzierung der geplanten Zahl an Appartements ist mit Blick auf das Planungsziel angesichts des enormen Wohnraumbedarfs für Studierende in Bielefeld nicht sinnvoll. Die Abstände der Baukörper untereinander sind mit mindestens 18 m bei geplanten maximalen Gebäudehöhen im Bereich der Staffelgeschosse von ca. 15,5 m hinreichend groß, um im Sinne gesunder Wohnverhältnisse eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu ermöglichen. Im Ergebnis einer ergänzend eingeholten Verschattungsstudie<sup>3</sup> wurde bestätigt, dass bei den geplanten Geschossigkeiten in Verbindung mit der Baukörperanordnung ausreichende Besonnungsverhältnisse auf jeden Fall sichergestellt werden können. Die Gebäude sind zudem so konzipiert, dass neben den Innenhöfen insbesondere auch die Dachflächen jeweils gebäudebezogene Frei-/Begegnungsflächen bieten.

Die Gebäudehöhen entlang der umgrenzenden Straßenzüge sowie die im Bereich des Baukörpers 1 vorgesehene Staffelung der Geschossigkeiten wurden so geplant, dass die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Abstandsflächen eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange (Gewerbebetriebe an Mielestraße/Meller Straße sowie Wohnnachbarschaft an der Sudbrackstraße) wird eine Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen für sinnvoll und erforderlich gehalten. Städtebauliche Gründe für eine Unterschreitung dieser Abstandsflächen werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der mit der Planung verfolgten Zielstellungen nicht gesehen. Insofern soll die bislang geplante Dreigeschossigkeit im Übergang zur Wohnnachbarschaft beibehalten werden. Ebenfalls beibehalten werden soll die bislang geplante Viergeschossigkeit des Baukörpers 4 an der Meller Straße. Einer Aufstockung stehen hier andernfalls ggf. die spezifischen Förderbestimmungen zur Schaffung geförderten Wohnraums entgegen.

Darüber hinaus wurde eine Aufstockung der Zwischenbauten als Ersatz für die geplanten Glasverbindungselemente geprüft. Angesichts der Schallschutzanforderungen wäre insbesondere eine Unterbringung weiterer Gewerbeeinheiten in diesem Bereich empfehlenswert, entsprechende Zusatzbedarfe werden im Rahmen der Projektentwicklung jedoch derzeit nicht vorrangig gesehen. Über einen zur Mielestraße angeordneten Laubengang können aber ergänzende Appartements schallschutzkonform erschlossen werden, so dass eine Aufstockung in diesem Bereich umgesetzt werden soll. Die gewählte Höhenkonzeption sowie die vorgeschlagene städtebauliche Dichte stellen im Ergebnis für den Standort mit feststehenden Rahmenbedingungen und anzustrebender höherer Dichte eine sinnvolle Lösung dar. Auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück soll in dieser innerstädtischen Lage unter Zugrundelegung der vorgelegten Konzeption eine effektive bauliche Ausnutzung unterstützt werden.

Ein weiteres zentrales Thema der Diskussionen lag im **Versiegelungsgrad der Außenbereichsflächen durch Stellplätze** mit Blick auf die **Freiraum- und Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen**. Diesbezüglich wurden unterschiedliche Vorschläge unterbreitet, die zusammenfassend auf einen vollständigen Verzicht bzw. mindestens eine Reduzierung der Stellplatzflächen abzielten. Hierzu ist festzuhalten, dass über die Innenhöfe hinaus die Begegnungsbereiche insbesondere auf den Dachflächen im Rahmen der Planung eine zentrale Rolle spielen. Darüber hinaus bieten der Nordpark nordwestlich anschließend an die Plangebiets-

---

<sup>3</sup> Wohnquartier Campus Nordpark: Verschattungsgutachten, licht | raum | stadt planung gmbh, Wuppertal, 29.05.2020

fläche sowie die nahegelegene Parkanlage an der Johanneswerkstraße in dieser innerstädtischen Lage angemessene Ausweichräume für den Aufenthalt und die Freizeitgestaltung der Studierenden.

Nach bisheriger Projektplanung sind nach dem Verteilerschlüssel der städtischen Stellplatzsatzung rund 50 Stellplätze für die geplante Wohnnutzung sowie 15 weitere Stellplätze für die gewerblichen Einheiten erforderlich. Ein vollständiger oder überwiegender Verzicht auf entsprechende Stellplätze ist im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit nicht darstellbar. Als Kompromisslösung soll bei Nachweis eines schlüssigen Mobilitätskonzepts sowie der Begrenzung der gewerblichen Einheiten auf die Zielgruppe der Studierenden der Verzicht auf eine Umsetzung der gewerblichen Stellplätze geprüft und so im Innenbereich die Möglichkeit einer höheren Aufenthaltsqualität offen gehalten werden. Vor dem Hintergrund der baugebietsunabhängigen Konkretisierung der Nutzung mit Schwerpunkt auf der Zielgruppe der Studierenden kann auch bei den gewerblichen Ergänzungsangeboten gemäß Projektplanung eine entsprechende Steuerung erfolgen. Um auf einen ggf. höheren Stellplatzbedarf später angemessen reagieren zu können, sollen die entsprechenden Stellplatzflächen aber weiterhin als Option im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Der tatsächliche Stellplatzbedarf ist im Sinne eines Monitorings nachzuhalten, diesbezügliche Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen (s. auch Kapitel 5.3).

Im Verfahren ist darüber hinaus die senkrechte **Anordnung der Stellplätze im Norden** entlang der Mielestraße bei unmittelbarer Anfahbarkeit über den bestehenden Fuß-/Radweg kritisch gesehen worden, da der Weg infolgedessen zu oft überfahren wird und die Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern so ggf. nicht mehr sicher gewährleistet werden kann. In Abstimmung mit dem Fachamt konnte durch Umplanung mit Anfahbarkeit von jeweils ca. 4 Stellplätzen über eine gemeinsame Zufahrt im Ergebnis eine verträglichere Lösung gefunden werden. Infolgedessen mussten die zum Vorentwurf in den Zwischenräumen entlang der Mielestraße vorgesehenen Einzelbaumstandorte entfallen.

Als Ausgleich für die höhere Dichte werden in der Projektplanung Gründächer berücksichtigt. Im Übergang zur südlichen Nachbarschaft wird das Vorhabengrundstück durch eine Hecke gefasst. Darüber hinaus wurde im weiteren Verfahren auf Grundlage des Plankonzepts die Freiflächenplanung konkretisiert.

In der Gesamtschau sieht die Stadt mit dem konkret geplanten Vorhaben die Möglichkeit einer angemessenen, attraktiven Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs im Bereich von Miele- und Sudbrackstraße. Das Vorhaben kann so einen wichtigen Beitrag zur Deckung des im Stadtgebiet bestehenden erheblichen Wohnraumbedarfs für Studierende leisten.

## **5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/65.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet für eine angemessene und städtebaulich vertretbare Nachnutzung entwickelt werden. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans orientieren sich am oben dargestellten städtebaulichen Konzept der Vorhabenträgerin. Dieses auf die Zielgruppe der Studierenden ausgerichtete und i. W. der Schaffung von Wohnraum dienende Konzept soll planerisch abgesichert werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung bestimmt. Ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB abgeschlossen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 9 (2) i. V. m. § 12 (3a)

BauGB der **Bezug zum Durchführungsvertrag** festgesetzt. Zulässig sind demnach nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf

### a) Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans

Das Plankonzept strebt eine konkrete vorhabenbezogene Nutzung des überkommenen Gewerbestandorts an, die insbesondere in den gegebenen schalltechnischen Rahmen einzu- binden ist. Das Vorhaben selbst wäre sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch in einem Urbanen Gebiet (MU) oder in einem Mischgebiet (MI) vom Grundsatz her zulässig. Die Vorhabenfläche selbst stellt in der gewachsenen Gemengelage aber nur einen untergeordneten Teilbereich im Übergang zwischen dem gewerblich und dem wohngeprägten Siedlungs- bereich dar.

Mögliche Nutzungsarten für die Vorhabenfläche wurden im Vorfeld der Planung intensiv disku- tiert. Mit Blick auf das angestrebte schwerpunktmäßige Studierendenwohnen mit ergänzen- dem kleinteiligen Gewerbe und auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen wurden diesbe- züglich die Voraussetzungen für ein WA mit Lärmvorbelastung, ein MI und ein MU geprüft. Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen sowie der gewachsenen Nachbar- schaften werden vorliegend für eine geordnete städtebauliche Entwicklung weder die Voraus- setzungen für die eindeutige (Fort-)Entwicklung eines umliegenden noch für die erstmalige Entwicklung eines eigenständigen Baugebiets im Sinne der BauNVO gesehen. Darüber hin- aus sind diese Gebietskategorien auch unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforde- rungen nicht geeignet, um die Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens ohne neue Konfliktlagen zu schaffen. In dieser gewachsenen Gemengelage liegen die Gründe hier insbesondere im jeweiligen, über das angestrebte zielgruppenspezifische innerstädtische Wohnen hinausgehende gebietsabhängige Nutzungsspektrum gemäß BauNVO sowie in der hiermit u. a. verbundenen potenziellen Zulässigkeit neuer, die gewerbliche Nutzung ggf. ein- schränkender Immissionsorte. Gleichwohl liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die konkrete Projektplanung der Vorhabenträgerin zugrunde, die bei Umsetzung des vorgesehe- nen Gesamtkonzepts aus Nutzung, Erschließung, Schallschutz und Baugestaltung eine städ- tebaulich verträgliche Nachnutzung des überkommenen Gewerbestandorts bewirken kann.

Angesichts der gegebenen Bedarfslage auch an Wohnraum für Studierende und der zentralen, gut erschlossenen Innenortslage soll zur Entwicklung des gegebenen Innenentwicklung- potenzials hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung vorliegend auf die Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der BauNVO verzichtet werden. Stattdessen soll auf Basis des konkreten Umnutzungskonzepts die Möglichkeit der **Vorgabe der zulässigen Nutzungen auf sonstige Weise gemäß § 12 (3a) BauGB** in Anspruch genommen werden. Gemäß Antrag und Projektplanung der Vorhabenträgerin sollen auf der Vorhabenfläche Gebäude mit Wohnraumangeboten speziell für Studierende sowie ergänzende Gewerberäume und -ange- bote, die den Studierenden eine zusätzliche Versorgung sowie weitere Gemeinschafts- und Arbeitsflächen ermöglichen, untergebracht werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf dieser Grundlage eine **Wohnanlage für Studierende mit ergänzenden studierendenaffinen Nutzungen** festgesetzt. Konkret defi- niert wird darüber hinaus, dass dieses Gebiet der Unterbringung einer Wohnanlage für Studie- rende mit begleitenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie von gewerblichen Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem studentischen Wohnen und Arbeiten stehen, dient. Zulässig sind Single- und Zweiraumappartements für Studierende zuzüglich Gemeinschafts- und Erschließungsräumen sowie Begegnungsflächen. Da in Abhängigkeit von der Nachfrage durchaus unterschiedliche Raumbedarfe bestehen können, wird auf eine Beschränkung der

Appartementanzahl bewusst verzichtet. Im Rahmen der Umsetzung bleibt so eine entsprechende Flexibilität bei den Raumangeboten gewahrt.

Studierendenbezogene Gewerbenutzungen werden auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche zugelassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert diese Nutzungen auf Coworking Spaces, studentische Startups, SB-Kiosk, SB-Waschsalon, Internetcafé, Fahrradboxen-Verleih, E-Bike-Verleih, E-Carsharing und vergleichbare Nutzungen. Begleitend werden Büro- und Verwaltungsräume für die Verwaltung/Unterhaltung der Anlage sowie eine Hausmeisterwohnung inklusive Nebenräumen und Werkstatt sowie Räume und Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung der Anlage berücksichtigt. Darüber hinaus lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf dem Vorhabengrundstück Erschließungsanlagen, Wegeflächen, Terrassenbereiche u. Ä., Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern inner- und außerhalb des Gebäudes (Fahradboxen, Fahrradschuppen, überdachte und freistehende Anlagen) sowie Kfz-Stellplätze einschließlich Anlagen für E-Mobilität zu.

Damit ist das Vorhaben ausreichend konkretisiert, gleichzeitig verbleibt ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Umsetzung. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets nur die positiv aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Ein besonderer Ausschluss von anderen Nutzungen (bspw. sonstiges Gewerbe, Vergnügungsstätten etc.) ist somit nicht erforderlich, diese sind von vornherein nicht zulässig.

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

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

Für die einbezogenen Flächen im Südosten mit Falkendom und verschiedenen Beratungsangeboten dort ansässiger Vereine erfolgt die Festsetzung als **Gemeinbedarfsfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB. Eine flächenmäßige Abgrenzung bzw. Unterscheidung der Angebote der einzelnen Einrichtungen wird vorliegend nicht als zielführend angesehen, als gemeinsame Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird hier der Bezug zu den konkret wahrgenommenen Aufgaben der drei erfassten Einrichtungen als **Kinder-, Jugend- und Beratungszentrum** gewählt. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende textliche Konkretisierung der zulässigen Nutzungen/Angebote in Anlehnung an die wahrgenommenen bzw. genehmigten Nutzungen. Gleichzeitig verbleibt ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum auf Umsetzungsebene. Die Belange der betroffenen Einrichtungen/Vereine können nach Einschätzung der Stadt somit angemessen gewürdigt werden. Insbesondere im Hinblick auf den Falkendom sollen die getroffenen Festsetzungen auch eine Nachbarschaftsverträglichkeit zwischen der kulturellen Jugendeinrichtung und der Nachbarschaft planungsrechtlich unterstützen. Weitergehende Auflagen etc., die die konkrete Umsetzung betreffen, sind auf der nachgelagerten Genehmigungsebene zu regeln.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Überplanung erfolgt konkret vorhabenbezogen unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt und berücksichtigt die Anforderungen, die sich durch die innerstädtische, baulich vorgeprägte Lage ergeben. Die folgenden Festsetzungen und die weiteren Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB sollen den städtebaulichen Rahmen für eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in das bauliche Umfeld gewährleisten, eine weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Für die einbezogene Bestandsbebauung mit

Gemeinbedarfsnutzungen soll unter Berücksichtigung der in der Örtlichkeit gegebenen Rahmenbedingungen ein Kompromiss zwischen den bislang geltenden Baurechten im Rahmen eines GE gemäß Ursprungsplan sowie dem tatsächlich realisierten Bestand erreicht werden. Eine gewisse Abstufung in Höhe und baulicher Dichte wird in der gegebenen rückwärtigen Lage mit eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten als sinnvoll und vertretbar bewertet. Die vorgesehenen Regelungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Festsetzung der **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,6 auf der Vorhabenfläche orientiert sich an der konkret geplanten Überbauung und bewegt sich so in einem mischgebietstypischen Rahmen. Unter Berücksichtigung des wesentlichen Planungsziels werden für die zu erwartenden Versiegelungen der Außenanlagen insbesondere mit Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sowie im Rahmen der Freiflächengestaltung die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO nicht eingeschränkt (somit Überschreitungsmöglichkeit bis maximal 50 % für Stellplätze, Nebenanlagen etc.). Das Ziel einer angemessenen Nachverdichtung in dieser baulich vorgeprägten, gut erschlossenen städtischen Siedlungslage wird hierdurch ermöglicht.

Für die Bestandsbebauung wird unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts die bisherige GRZ von 0,8 übernommen.

- Projektbezogen wird eine **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 1,8 festgesetzt, die damit etwas über den in Wohn- und Mischgebieten nach BauNVO geregelten Orientierungswerten liegt, aber deutlich unter der bislang möglichen Ausschöpfung von GE-Werten oder den zulässigen Höchstwerten eines urbanen Gebiets. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz höherer Dichte im Zusammenspiel mit den nachfolgend erläuterten Regelungen zu Höhen, Geschossigkeiten und überbaubaren Flächen auf jeden Fall gewahrt. Vor dem Hintergrund des erläuterten Planungsziels sowie unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage der zu mobilisierenden Gewerbebranche wird diese Vorgabe zum Maß der baulichen Nutzung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten.

- Im Vorfeld der Projektplanung ist im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Einmessung von Gelände- und Gebäudehöhen erfolgt. Auf dieser Grundlage regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkret projektbezogen **Gesamthöhen**, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 2016) beziehen und die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigen. Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet. Zudem wird begleitend die **Zahl der Vollgeschosse** unter Berücksichtigung der gemäß Vorhabenplanung gestaffelten Geschossigkeiten geregelt. In Bezug auf die angrenzenden Straßenhöhen (ca. 95 – 96 m ü. NHN) bringen die rahmensetzenden Festsetzungen bei einer Viergeschossigkeit (inkl. Brüstung) absolute Gesamthöhen von maximal 13,5 m – 14,5 m sowie bei einer Fünfgeschossigkeit von 15,5 m – 16,5 m mit sich. Diese Vorgaben stellen insgesamt den planungsrechtlichen Rahmen dar. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Lageplan und den Ansichten weiter konkretisiert. Mit Blick auf die im Plangebiet und seinem Umfeld nach dem Bebauungsplan Nr. II/2/54.00 bislang zulässigen Gesamthöhen (s. Kapitel 3.d) bewegen sich die nunmehr zugelassenen Gebäudehöhen in einem vergleichbaren Rahmen.

Durch die auf dem Vorhabengrundstück erstmalig umgesetzte höhere Gesamthöhe werden sich die **Besonnungsverhältnisse auf den benachbarten Grundstücken** nicht wesentlich verändern. Die Verschattungsuntersuchung (s. Kapitel 4.2) führt diesbezüglich aus, dass aufgrund der nördlich zur bestehenden Wohnbebauung gelegenen Vorhabenfläche eine Veränderung der heutigen Sonneneinstrahlung nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus besteht zu den nördlich und östlich an den Vorhabenstandort anschließenden gewerblichen Bestandsgebäuden ein hinreichend weiter Abstand, so dass nur mit einer geringen Verringerung der Sonneneinstrahlungsdauer zu rechnen ist.

In der Gesamtschau werden die so zugelassenen Geschossigkeiten i. V. m. der ermöglichten Höhenentwicklung somit für städtebaulich angemessen und verträglich bewertet.

Für die einbezogene Bestandsbebauung soll der bisher ermöglichte Rahmen aufgrund der rückwärtigen Lage nicht übernommen werden. Die aufgenommenen Festsetzungen orientieren sich an der umgesetzten Zweigeschossigkeit. Die ermöglichten Gesamthöhen entsprechen in der Örtlichkeit ca. 10 m über dem Niveau der Meller Straße, so dass unter Berücksichtigung der realisierten Bestandshöhen (ca. 8 m) ein angemessener Spielraum gewahrt wird.

Für auf den Dachflächen untergeordnete, aber notwendige technische Bauteile (z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstühle, Maschinen-/Technikräume) kann eine angemessene und städtebaulich verträgliche Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 1 m zugelassen werden. Gleiches gilt im Sinne einer energetischen Optimierung für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Die Baufelder geben den planungsrechtlichen Rahmen für die geplanten Baukörper vor und werden insbesondere in den Innenbereichen mit etwas Spielraum gefasst. Die Abstände sind hinreichend groß gewählt, so dass unter Bezugnahme auf die geregelten Geschossigkeiten und Höhen eine ausreichende Belichtung und Belüftung möglich ist (s. Kapitel 4.2). Die Konkretisierung erfolgt auch hier im Vorhaben- und Erschließungsplan. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die einbezogene Bestandsbebauung werden die überbaubaren Flächen im Vergleich zum derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. II/2/54.00 neu gefasst. Im nördlichen Teilbereich wird unter Berücksichtigung der geänderten Grundstücksverhältnisse eine Rücknahme zur Reduzierung der baulichen Dichte für angemessen gehalten. Im Süden wird der Bestand erstmalig von Baugrenzen erfasst. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind auch hier einzelfallbezogen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Eine Festsetzung der **Bauweise** erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht; diese ist bereits durch die Dimensionierung der überbaubaren Flächen ausreichend bestimmt.

In der Gesamtschau sind die getroffenen Festsetzungen geeignet, einen angemessenen Interessenausgleich zwischen dem bestehenden hohen Wohnraumbedarf und der verträglichen Einbindung in das Umfeld zu sichern.

## 5.3 Verkehr und Erschließung

### a) Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standorts ist durch die umliegenden Straßen Mielestraße, und Sudbrackstraße sowie untergeordnet über den Stich der Meller Straße als Bestandteile des örtlichen Erschließungsnetzes vorgegeben und gesichert. Mit Ausnahmen der Meller Straße, die nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion für die dort angeordneten öffentlichen Stellplätze sowie die rückwärtige Bebauung der Sudbrackstraße besitzt, werden die umliegenden Straßen deutlich stärker 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), prognostiziert wird eine leichte Zunahme auf ca. 15.400 Kfz (Prognose 2030). Die Mielestraße wird von ca. 7.000 Kfz bzw. 7.400 Kfz (Analyse/Prognose) genutzt.

Die das Plangebiet erschließenden Straßen sind nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den hinzukommenden Verkehr aufzunehmen. Wesentliche Neuverkehre durch Umnutzung und Neuordnung der vormals gewerblich genutzten Fläche mit rund 300 Studierenden-Appartements sowie den kleinteiligen, studierendenbezogenen

Gewerbenutzungen sind nicht zu erwarten. Seitens des Fachamts wurde im Verfahren bestätigt, dass aus verkehrlicher Sicht der zusätzliche Verkehr im Verhältnis zum bestehenden Verkehr von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden kann.

Mit der Planung wird eine zusammenhängende Bebauung des Bereichs zwischen Sudbrackstraße, Mielestraße und Meller Straße vorbereitet. Eine öffentliche innere Erschließung für Kfz ist daher nicht erforderlich.

Neben der Kfz-Erschließung bieten die umgebenden Straßen Anschlüsse an das ÖPNV-Netz sowie auch entsprechende Räume für Fußgänger und Radfahrer. Entlang der angrenzenden Straßen werden an der Mielestraße straßenbegleitend Fuß-/Radwege sowie an der Sudbrackstraße Fußwege geführt. Zudem ist die Meller Straße für Fußgänger und Radfahrer durchgängig nutzbar. Für Fußgänger und Radfahrer stehen im Umfeld darüber hinaus diverse Anbindungen an das städtische Wegenetz abseits der Straßen zur Verfügung. Der Standort ist hierüber gut in das weiterführende Wegenetz der Bielefelder Grünzüge eingebunden – hier insbesondere zum Nordpark im Westen und in Richtung Norden zur Parkanlage an der Johanneswerkstraße.

Entlang der Meller Straße wird ein **Zu- und Abfahrtsverbot für Kfz** geregelt. Dies dient in dem betroffenen Abschnitt mit angrenzendem Fußweg und angeordneten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum i. W. der Klarstellung. Unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung sind Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge entsprechend der Konkretisierung im Vorhaben- und Erschließungsplan hiervon (teilweise) ausgenommen.

Zu Unterbringung notwendiger Stellplätze konnte im Vorfeld des Planverfahrens die im Anschluss an die Gemeinbedarfsnutzungen im Südosten liegende Teilfläche verfügbar gemacht werden. Um eine Zugänglichkeit des rückwärtigen Grundstücks mit Vereinsnutzungen (Fußgänger, Kfz, Rettungswege) weiterhin sicherstellen zu können, sind ergänzende Rechte im Grundbuch eingetragen worden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das vereinbarte **Geh- und Fahrrecht** zugunsten der Eigentümer und Nutzer im Sinne der Klarstellung ebenfalls berücksichtigt.

## **b) Ruhender Verkehr**

Unter Berücksichtigung der Zielgruppe der Studierenden kommt dem Fahrrad als Fortbewegungsmittel eine wesentliche Rolle zu. Entsprechend wurde der Fokus im Rahmen der Planung auf Möglichkeiten zur Unterbringung von Fahrrädern gelegt. Neben abschließbaren Fahrradboxen innerhalb der Gebäude sind zusätzliche Fahrradab- und -unterstellflächen in den Innenhöfen sowie im Nahbereich der Gebäude geplant. Insgesamt werden ca. 300 **Stellplätze für Fahrräder** berücksichtigt. Darüber hinaus werden entsprechende Lademöglichkeiten für E-Bikes eingeplant. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Fahrradabstellflächen auf der gesamten Vorhabenfläche zugelassen, die weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag. Unter Berücksichtigung der gegebenen Einbindung in das städtische Wegenetz sind somit insgesamt gute Bedingungen gegeben, den Standort vorrangig mit dem Fahrrad zu erreichen.

Hinsichtlich des ruhenden **Kfz-Verkehrs** soll unter Berücksichtigung der städtischen Stellplatzsatzung ein Verteilschlüssel für die studentischen Wohneinheiten von 1:6 angewendet werden. Darüber hinaus wird durch die gewerblichen Einheiten grundsätzlich ebenfalls ein Stellplatzbedarf ausgelöst. Vorhabenbedingt sind demnach für die Studierendenwohnanlage mit ihren ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Sinne der städtischen Stellplatzsatzung ca. 65 Stellplätze für Kfz vorzuhalten (s. Kapitel 4.2). Nach der Vorhabenplanung werden jeweils kleinere Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten auf verschiedene Bereiche der Vorhabenfläche verteilt. Der bestehende Anschluss an der Sudbrackstraße wird aufgegriffen, zwei weitere Anschlüsse sind im Nordosten an der Mielestraße sowie im Südosten an der Meller Straße geplant. Darüber hinaus werden weitere Stellplätze entlang der Mielestraße in der Erdgeschossenebene im

Bereich der verbindenden Zwischenbauten sowie in den Freiflächen der zurückgesetzten Hauptgebäude platziert. In Abstimmung mit dem Fachamt werden die Stellplätze jeweils in kleinen Blöcken angeordnet, um im Sinne der Verkehrssicherheit die Überfahrten des anschließenden Fuß-/Radwegs soweit wie möglich zu minimieren. Das Parken ist somit ausschließlich ebenerdig geplant.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die für den ruhenden Verkehr insgesamt vorzuhaltenden Bereiche entsprechend flächig gesichert. Durch die Verteilung der Stellplätze auf der Fläche sowie der Platzierung der ganz überwiegenden Stellplätze im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets kann eine übermäßige Belastung der südlichen Nachbarn durch vermehrte Stellplatzgeräusche vermieden werden. Ein- und Ausfahrten selbst sowie die teilweise im Sinne der Verkehrssicherheit weitergehenden Anforderungen wie die richtungsgebundene Beschränkung der möglichen Fahrbeziehungen an der Mielestraße werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geregelt – hier erfolgt eine entsprechende Konkretisierung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Eine mögliche Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Garagen wird auf der südöstlich gelegenen Stellplatzeifläche als städtebaulich verträglich angesehen und daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne der Vorhabenflexibilität berücksichtigt.

Erfahrungen aus anderen Studierendenwohnanlagen im Stadtgebiet zeigen, dass ein Stellplatzschlüssel von 1:6 ausreichend bemessen ist. Geprüft wurde darüber hinaus, ob eine Reduzierung der Versiegelung und eine höhere Freiraum-/Aufenthaltsqualität im Inneren der Anlage durch den Verzicht auf weitere Stellplätze erzielt werden kann, wenn die angebotenen Gewerbenutzungen ebenfalls nur durch die Studierenden genutzt werden. Entsprechende Erfahrungswerte bei vergleichbaren Einrichtungen konnten im Stadtgebiet bislang nicht gesammelt werden. Als Kompromiss soll aber zunächst auf eine Umsetzung der gewerblich ausgelösten Stellplätze verzichtet und die Stellplatznachfrage im Sinne eines Monitorings beobachtet werden. Im Rahmen der baugebietsunabhängigen Festsetzungen der zulässigen Nutzungen wird diesbezüglich gezielt auf studierendenbezogene Gewerbenutzungen abgehoben. Dies zielt auf eine mögliche Reduzierung der Stellplätze im inneren Bereich zugunsten einer attraktiveren Freiraumgestaltung ab. Eine hierdurch ggf. verschärfte Stellplatzsituation in der Örtlichkeit soll aber ausdrücklich vermieden werden. Im Sinne des Monitorings soll daher nach Inbetriebnahme der tatsächliche Bedarf weiterer Stellplätze geprüft werden, um im Bedarfsfall entsprechend reagieren zu können. Diesbezügliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesicherten Stellplatzflächen sind vorbeugend so dimensioniert, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Stellplätze insgesamt nachgewiesen werden könnten. Auch im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die im Innenhof nur ggf. umzusetzenden Stellplätze als optionale Stellplatzfläche berücksichtigt, so dass im Bedarfsfall weitere Stellplätze ohne eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umsetzbar wären. Sofern sich darüber hinaus im Ergebnis des Monitorings der Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen ergeben sollte, kann notfalls auch geprüft werden, ob ggf. der bauordnungsrechtliche Nachweis von Stellplätzen an in der Nähe gelegenen Standorten erfolgen kann. In der Gesamtschau wird dieses Vorgehen in der vorliegenden Situation für sachgerecht gehalten, die tatsächlichen Entwicklungen und Bedarfe können so sinnvoll kontrolliert und bewältigt werden.

### **c) Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Bereich des Plangebiets befindet sich an der Sudbrackstraße die Haltestelle der Buslinie 27 („Meller Straße“) mit Anbindung in Richtung Innenstadt/Rudolf-Oetker-Halle, Schildesche und Baumheide im Halbstundentakt. Darüber hinaus ist auch die Stadtbahnlinie 1 nach Schil-

desche und Senne in knapp 500 m fußläufig zu erreichen (nächstgelegene Haltestellen Sudbrackstraße, Johannesstift). Die Stadtbahn verkehrt tagsüber alle 10 Minuten sowie in den Abendstunden und an Sonn-/Feiertagen alle 15 Minuten. Das ÖPNV-Angebot wird im Bereich des Plangebiets durch das Nachtbusangebot der Linie N3 ergänzt. Auch der Hauptbahnhof liegt nur ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt und ist insbesondere mit der Stadtbahn oder dem Fahrrad gut zu erreichen. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.

Die vorbereitete Folgenutzung der innerstädtischen Gewerbebrache durch studentisch geprägtes Wohnen in der geplanten Dichte trägt dazu bei, die vorhandenen ÖPNV-Angebote besser auszulasten. Insbesondere in Bezug auf die derzeit im Halbstundentakt verkehrende Buslinie 27 bietet sich hier ggf. die Chance einer stärkeren Nachfrage und Auslastung.

#### d) **Mobilitätskonzept**

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind die ersten Überlegungen zum Mobilitätskonzept weiter konkretisiert worden. Aufgrund der zentralen Lage und der o. g. Rahmenbedingungen sind insgesamt gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet mit Mitteln des **ÖPNV** sowie **zu Fuß** oder mit dem **Fahrrad** zu erreichen. Es wird insofern erwartet, dass die mit der Planung angesprochene Zielgruppe der Studierenden i. W. Fahrräder oder den ÖPNV nutzen wird. Aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof ist darüber hinaus die Möglichkeit gegeben, dass die Studierenden häufiger die Bahn für Heimreisen etc. nutzen.

Neben den bereits dargelegten Angeboten und Möglichkeiten der ÖPNV- und Fahrradnutzung werden im Rahmen der Vorhabenplanung zur Förderung der **Elektromobilität** Ladestationen für E-Bikes vorgehalten. Darüber hinaus wird ein zeitgerechtes zusätzliches Angebot für den motorisierten Individualverkehr durch ein **Car-Sharing-Angebot** berücksichtigt. Anhand aktueller Beispiele ist davon auszugehen, dass hierbei ebenfalls Elektromobilität zum Einsatz kommen wird – insofern soll das entsprechende Alternativ-Angebot durch einen Car-Sharing-Partner mit einer Ladestation vor Ort abgedeckt werden. Über die derzeit im Rahmen der Vorhabenplanung geplanten Möglichkeiten der Elektromobilität hinaus lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter Berücksichtigung der als zulässig geregelten Nutzungen das gesamte Spektrum von E-Mobilität (z. B. Roller, Segway) grundsätzlich zu (s. Kapitel 5.1). Zusammenfassend werden damit gute Voraussetzungen geschaffen, auf alternative Mobilitätsmittel umzusteigen. Die für den Vorhabenstandort definierten zulässigen Nutzungen lassen diesbezüglich einen hinreichend großen Spielraum für die Umsetzung. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Durchführungsvertrag.

### 5.4 **Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind im bzw. für das Plangebiet die auf den ehemaligen Gewerbestandort einwirkenden Immissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe, durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie ggf. durch die Nutzung des Falkendoms von Bedeutung. Hierbei sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer im Plangebiet insbesondere die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe zu berücksichtigen. Um die schalltechnischen Gegebenheiten und die künftig zu erwartende Lärmsituation zu ermitteln und angemessen in die Planung einzubeziehen, ist frühzeitig ein Schallgutachter in das Verfahren eingebunden worden.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des

Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zurückgegriffen. Ergänzend wird im Rahmen der Abwägung auf die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewerbelärm) bzw. auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärm) Bezug genommen.

Wie bereits in den Kapiteln 2.b und 3.d dargelegt, ist das Plangebiet Teil einer gewachsenen Groß-Gemengelage:

Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnnutzungen (hier v. a. in Mehrfamilienhäusern) und gewerblichen Nutzungen besteht hier schon seit Anfang des 20. Jahrhunderts (u. a. ausgehend von Bereichen an Sudbrackstraße, Johanneswerkstraße und Meller Straße) und 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 Vorhabenfläche anschließenden gewerblichen Betriebsflächen finden sich im westlichen Bereich der Johanneswerkstraße Mehrfamilienhäuser, die als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet überplant sind. Darüber hinaus schließt dort westlich der Sudbrackstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Mielestraße/Bünder Straße ein gemäß § 34 BauGB zu bewertender Siedlungsbereich an, der faktisch als WA einzustufen ist. Im östlichen Abschnitt der Johanneswerkstraße wurde insbesondere die um 1910 bis 1920 als Wohn- und/oder Geschäftshäuser genehmigte Bebauung planungsrechtlich Ende der 1960er Jahre durch Festsetzung eines Gewerbegebiets auf den passiven Bestandsschutz gesetzt, eine entsprechende Umnutzung/ Fortentwicklung hat dort seither jedoch nicht stattgefunden. Eine Umnutzung in Richtung GE hat auch im Bereich des Wohnblocks an der Küglerstraße (ebenfalls Bestandsschutz) nicht stattgefunden. Die brach gefallenen bzw. durch Standortverlagerung freigewordenen Flächen östlich des Plangebiets zwischen Mielestraße und Sudbrackstraße mit GE-Rechten wurden schrittweise ganz überwiegend einer Nachnutzung/ Standorterweiterung der Firma Miele zur Schaffung weiterer Stellplatzanlagen zugeführt. 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 Stadtumbaus eine eher wohngeprägte Nachnutzung vorbereitet. Die frühere Fabrikantenvilla wird bereits seit einigen Jahren als Kita genutzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt baugebietsunabhängig die Zulässigkeit einer Wohnanlage für Studierende mit ergänzenden studierendenbezogenen Gewerbenutzungen. Als Maßstab für die Beurteilung der Wohnverträglichkeit im Sinne des BauGB wird unter Berücksichtigung der innerörtlich vorgeprägten Lage und des zugelassenen Nutzungsspektrums der Rückgriff auf die jeweils mischgebietstypischen Orientierungs- bzw. Grenz-/Richtwerte der o. g. Regelwerke als angemessen bewertet. Eine Forderung zur Einhaltung von „strengerem“ Immissionsrichtwerten (z. B. für Allgemeine Wohngebiete) wäre aufgrund der bestehenden, über Jahre gewachsenen innerstädtischen Gemengelage nicht vertretbar und sachgerecht, sie leitet sich auch nicht aus den konkret zulässigen, stärker wohngepägten Nutzungen auf der Vorhabenfläche ab. Nach der Rechtsprechung des BVerwG müssen in der gegebenen vorbelasteten Siedlungslage 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. Allgemein anerkannt ist hierbei, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, wenn mindestens die für Mischgebiete geltenden Werte eingehalten werden. Zur umfassenden Information wird in den Planunterlagen ein ergänzender Hinweis zur Beachtung im Hinblick auf die gegebenen Vorbelastung geführt.

## a) Gewerbelärm

Von Norden und Osten wirkt auf das Plangebiet Gewerbelärm der beiden dort ansässigen Betriebe Dr. August Wolff GmbH & Co. KG Arzneimittel und Miele & Cie. KG ein. Nach dem bislang geltenden Planungsrecht bestehen für diese Betriebe anders als z. B. weiter nördlich im Bereich Johanneswerkstraße oder westlich im Bereich der Sudbrackstraße im vorliegenden Plangebiet heute keine schalltechnischen Einschränkungen durch vorhandene/genehmigte lärmsensiblere Nutzungen. An diesem innerörtlichen vorgeprägten Standort ist insofern die Entwicklungsrichtung und Anordnung stärker emittierender Betriebsteile u. a. in Richtung des Vorhabenstandorts heute zulässig und ggf. auch notwendig. Die geplante Entwicklung im Plangebiet kann nur umgesetzt werden, wenn auf die konkrete Bestandssituation angemessen reagiert wird – die genehmigten Betriebe und ihre ggf. noch bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten bilden insofern den Rahmen baulicher Entwicklungen für die hinzutretende Studierendenwohnanlage. Bereits im Vorfeld wurden daher Untersuchungen durchgeführt, um notwendige Rahmenbedingungen und Maßnahmen abzustimmen (s. Kapitel 1). Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung sind in die Erstellung des Schallgutachtens<sup>4</sup> eingeflossen. Der Beurteilung der Geräuschsituation ist die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt worden.

Gutachterlich geprüft und berücksichtigt wurden in diesem Rahmen die von den beiden betroffenen Firmen zur Verfügung gestellten Unterlagen in Bezug auf derzeitige Betriebsabläufe und geplante Entwicklungen am Standort. Mögliche Erweiterungsoptionen wurden dabei im Sinne einer konservativen Herangehensweise („auf der sicheren Seite“) derart berücksichtigt, dass an den bereits vorhandenen Immissionsorten in der Nachbarschaft beider Betriebe die jeweiligen Immissionsrichtwerte tags/nachts eingehalten und ausgeschöpft werden. Im Sinne einer „Worst-Case“-Betrachtung sind bei den gutachterlichen Ermittlungen jeweilige Vorbelastungen unberücksichtigt geblieben. Relevante Immissionsorte bzw. die Einhaltung der jeweils zu berücksichtigenden Immissionsgrenzwerte wurden nur an der Bebauung im Umfeld der Vorhabenfläche berücksichtigt. Die nach den Regelwerken entsprechend des derzeitigen Planungsrechts auf der Vorhabenfläche zu berücksichtigenden Schallschutzrechte (hier Einhaltung von GE-Richterwerten an den festgesetzten Baugrenzen bei betrieblichen Planungen der umliegenden Betriebe) sind im Gutachten unberücksichtigt geblieben. Es ist somit insgesamt davon auszugehen, dass der schalltechnische Spielraum für betriebliche Erweiterungen unabhängig von der Vorhabenplanung eher geringer als vorliegend berücksichtigt ausfallen wird.

Um Einschränkungen für die beiden Firmen auszuschließen, ist gemäß Gutachten bei der Ausgestaltung der Wohnanlage ein umfangreiches **Schallschutzkonzept** umzusetzen. Die im Gutachten formulierten **schalltechnischen Anforderungen** für die bauliche Ausführung der Anlage sind in die Berechnungen eingeflossen und daher im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen – bezüglich des Gewerbelärms betrifft dies folgende Anforderungen:

- Ausführung der Wohnanlage entlang von Sudbrackstraße, Mielestraße und Meller Straße als geschlossener Baukörper
- keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm<sup>5</sup> an den zur Mielestraße und Meller Straße hin orientierten Fassadenseiten (betrifft vorliegend nach dem Gutachten Fenster von Wohn- und Schlafräumen)
- Ausrichtung der Fenster von Schlafräumen im Baukörper 4 an der Meller Straße nur in westliche Richtung
- Vorhabenrealisierung „im Ganzen“ (keine zeitlich versetzte Umsetzung).

---

<sup>4</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 der Stadt Bielefeld „Studierendenwohnheim südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ – Gewerbelärm, AKUS GmbH, Bielefeld, 02.06.2020

<sup>5</sup> Hinweis: Immissionsorte nach TA Lärm liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eines schutzbedürftigen Raums. Als schutzbedürftige Räume werden nach den Regelwerken zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume verstanden, also z. B. Wohnräume (einschließlich Wohnküchen/-küchen), Schlafräume oder bestimmte Büro-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume.

Die gewählten Ansätze sind im Ergebnis so ausgelegt, dass die Interessen der gewerblichen Nachbarschaft durch die Vorhabenplanung nicht eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, die vorhandenen Nutzungen und deren realistischen Entwicklungsoptionen mit den gewählten Eingangsdaten angemessen und belastbar zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten zugrunde gelegten Eingangsparameter kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten (betrifft die zu den Innenhöfen sowie die nach Süden ausgerichteten Fenster von Wohn- und Schlafräumen) die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 bezogen auf den Gewerbelärm sowie die gleichhohen Richtwerte der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts auf dem Vorhabenstandort unterschritten werden. Mit Ausnahme der Südfassade des Baukörpers 4 an der Meller Straße (tags bis zu 57 dB(A)), der jeweiligen Südfassaden der inneren Baukörper 2 und 3 (nachts bis zu 41 dB(A)) sowie der Staffelgeschosse (nachts bis zu 43 dB(A)) können auch die entsprechenden Werte für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Im Gutachten belegt wird zudem das Vorherrschen gewerbegebietstypischer Beurteilungspegel für die Fassadenseiten im Norden und Osten, an denen Immissionsorte nach TA Lärm ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Nachtzeit auch für die Südfassade von Baukörper 4, an der nach den gutachterlichen Anforderungen keine Schlafzimmerfenster anzuordnen sind. Die Ergebnisse des Schallgutachtens belegen somit bei Umsetzung des Schallschutzkonzepts die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse für die hinzukommenden Studierendenwohnappartements bei gleichzeitiger Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe.

Die **Außenwohnbereiche** sind ganz überwiegend in den geschützten Innenhöfen bzw. als Dachterrassen nur auf den betriebsabgewandten südlichen Gebäudeteilen der Baukörper mit Staffelgeschoss angeordnet. Bezüglich der Gewerbelärmeinwirkungen verdeutlicht Anlage 3 des Schallgutachtens, dass in den Außenwohnbereiche in weiten Teilen wohngebietstypische Pegel vorherrschen werden. Am stärksten vom Gewerbelärm betroffen ist der Dachterrassenbereich auf dem Baukörper 3 – nach den Schallausbreitungskarten erreichen die gutachterlich ermittelten Werte dort tags < 57 dB(A) und liegen damit im mischgebietstypischen Rahmen. Insgesamt sind somit gesunde Wohnverhältnisse auch für die Nutzung der Außenwohnbereiche sicher gewährleistet.

Mit dem Ziel der Umsetzbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die im Gutachten berücksichtigten schalltechnischen Anforderungen i. W. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert. Als Schutzmaßnahme wird daher eine **Grundrissgestaltung ohne Fassadenöffnungen lärmempfindlicher Räume entlang der Nord- und Ostseite** des Gebäudekomplexes vorgegeben, so dass dort auch künftig keine Immissionsorte entstehen können. Die in der fünften Geschossebene angeordneten Staffelgeschosse sind ausreichend weit nach Süden in einen Bereich zurückgesetzt, in dem mischgebietstypische Pegel vorherrschen. Darüber hinaus sieht die Vorhabenplanung in der fünften Geschossebene an der Nordseite keine Immissionsorte vor. Aufgrund der Überschreitung der mischgebietstypischen Richtwerte während der Nachtzeit werden an der **Südfassade von Baukörper 4 Fensteröffnungen von Schlafräumen nicht zugelassen**. In der Vorhabenplanung sind entsprechende Grundrisslösungen bereits berücksichtigt (s. Kapitel 4.2), eine weitere Konkretisierung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Notwendigkeit weitergehender Maßnahmen im Rahmen der Grundrissgestaltung – wie z. B. ein genereller Ausschluss von Wohn- und Schlafräumen mit fest verglasten/nicht zu öffnenden Fenstern zugewandt zu Mielestraße/Meller Straße wurde vom Gutachter verneint, da bei den heute üblichen Baumaterialien die gesundes Wohnen charakterisierenden Innenpegel von 40/30 dB(A) tags/nachts erreicht werden.

Weiterhin gewährleistet die Festsetzung einer **geschlossenen Riegelbebauung** entlang der angrenzenden Straßen, dass insbesondere die zu den Innenhöfen ausgerichteten Fassaden

sehr gut abgeschirmt werden können. Die gutachterlich berücksichtigte Schallabschirmung basiert auf der konkreten Vorhabenplanung. Diese wird durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den zulässigen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sowie durch die Konkretisierung im Vorhaben- und Erschließungsplan in Lage, Höhe und Kubatur eindeutig vorgegeben. Ergänzend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass eine Aufnahme der definierten vorhabenbezogenen Nutzungen erst erfolgen kann, wenn die Gebäudeaußenwände entlang der angrenzenden Straßen vollständig errichtet worden sind. Durch diese **aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB** wird gewährleistet, dass die Schallschutzfunktion der Riegelbebauung vor Aufnahme der Nutzung vollständig wirksam ist. Ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Schallschutzbebauung sind im Durchführungsvertrag enthalten.

Darüber hinaus hat der Gutachter auch die Belange der weiteren im Umfeld liegenden Betriebe einschließlich ihres Entwicklungsspielraums in der gegebenen Gemengelage geprüft. Dies betrifft vorliegend **Betriebe westlich der Sudbrackstraße** im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/22.01 (s. Kapitel 3.d). Zwischen den dortigen Betrieben und der Vorhabenfläche liegen Nutzungen mit mindestens vergleichbarem (mischgebietstypischen) Schutzanspruch wie die Vorhabenplanung, die den Entwicklungsrahmen der betroffenen Betriebe bereits begrenzen. In Bezug auf den Gewerbelärm ist für die Vorhabenfläche davon auszugehen, dass durch die Betriebe entlang der Sudbrackstraße die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinflusst werden. Die vorliegende Planung schränkt die Nutzungen der weiteren im Umfeld vorhandenen Betriebe somit nicht ein. Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden diesbezüglich nicht erforderlich.

Neben der Vorhabenfläche selbst ist unter dem Aspekt „Gewerbelärm“ auch die **einbezogene Fläche im Bereich des Falkendoms** zu berücksichtigen. Zur Gewährleistung einer nachbarschaftsverträglichen Gesamtentwicklung dürfen infolge der vorliegenden Planung auf den zum Miele-Standort zugewandten Fassadenseiten des Gebäudes ebenfalls keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm planungsrechtlich erstmalig ermöglicht werden. In Abstimmung mit dem Schallgutachter wird dies bei der Überplanung als Gemeinbedarfsfläche bereits sichergestellt, weitergehender Regelungen auf Bebauungsplanebene bedarf es nicht (s. auch Kapitel 4.1).

Im Rahmen der **Gesamtabwägung** bewertet die Stadt das Schallschutzkonzept und die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen in Summe als geeignet, um eine Konfliktbewältigung im Sinne des § 50 BImSchG sachgerecht herbeizuführen. Eine mit der gewerblichen Nachbarschaft zu vereinbarende wohnverträgliche Nutzung auf der Vorhabenfläche kann realisiert werden. Dies ist auch im Rahmen der für die Betriebe bei späteren Umbau/Erweiterungsmaßnahmen anzuwendenden TA Lärm sichergestellt, da gemäß den dort geltenden Regelungen für Gemengelagen eine Erhöhung der für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zulässig ist. Mischgebietstypische Immissionsrichtwerte sollen dabei nicht überschritten werden. Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind demnach sowie unter Berücksichtigung des gutachterlichen „Worst-Case-Ansatzes“ auf der Vorhabenfläche auch künftig sichergestellt.

## **b) Verkehrslärm**

Wesentlicher Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der Mielestraße im Norden und von der Sudbrackstraße im Westen ein. Weitere für den Vorhabenstandort relevante Verkehrslärmquellen werden angesichts der Entfernungen (ca. 500 m zur Stadtbahn, über 700 m zu den Bahnanlagen der Deutschen Bahn) und den jeweils zwischenliegenden, dichter bebauten Siedlungsbereichen nicht gesehen. Darüber hinaus sind diese schienenverkehrsbezogenen Lärmquellen so zum Plangebiet gelegen, dass an den „nächstgelegenen“ Gebäudefassaden

gewerbelärmbedingt keine Immissionsorte zulässig sind und an den übrigen Fassadenseiten die Gebäudeteile der Wohnanlage eigenabschirmend wirken.<sup>6</sup>

Des Weiteren werden unter Berücksichtigung der gegebenen Nachbarschaften sowie des Erschließungs- und Mobilitätskonzepts keine wesentliche Schallauswirkungen durch planinduzierte Mehrverkehre für die umgebenden Nutzungen bewirkt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist im vorliegenden Planverfahren somit der **Umgang mit den Verkehrslärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr von Bedeutung**. Relevant ist die Thematik mit Blick auf die erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Gewerbelärm insbesondere für die entlang der Sudbrackstraße angeordnete Bebauung (Baukörper 1).

Im Schallgutachten<sup>7</sup> wurden unter Zugrundelegung vorliegender städtischer Verkehrsdaten für den Prognosehorizont 2030 sowie unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption etc. EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt und geschossbezogen dargestellt. Die im Gutachten angesetzten Rahmenbedingungen und die Methodik werden als angemessen und sachgerecht angesehen. Seitens des Fachamts sind im Zuge des Verfahrens Plausibilität und Nachvollziehbarkeit von Eingangsparametern und Ergebnissen insgesamt bestätigt worden.

Es zeigt sich, dass durch die an den Gewerbelärm angepasste Gebäudegestaltung als schallabschirmende geschlossene Riegelbebauung in Verbindung mit entsprechenden Grundrisslösungen (Ausschluss von Immissionsorten in Richtung der benachbarten Gewerbeflächen – s. oben) außer an der West- und Südfassade des zur Sudbrackstraße orientierten Baukörpers der Verkehrslärm bereits gut abgeschirmt werden kann. Mit Ausnahme der Schallsituation an der West- und Südfassade von Baukörper 1 liegen die Beurteilungspegel im Plangebiet i. W. tags zwischen 45 dB(A) und 60 dB(A). Im Staffelgeschoss können im Norden auch bis zu 63 dB(A) erreicht werden – betroffen hiervon sind im Abgleich der Schallausbreitungskarten mit der Vorhabenplanung aber lediglich drei Appartements (je eine Fensteröffnung an Baukörper 1 an der Nordostfassade sowie an Baukörper 2 und 3 jeweils an der Nordwestfassade). Nachts erreichen die Pegel in allen Geschossebenen zwischen 35 dB(A) und 49 dB(A). Somit werden die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 bezogen auf den Verkehrslärm von 60/50 dB(A) tags/nachts eingehalten und z. T. unterschritten. Es werden sogar überwiegend die Wohngebietswerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A)) eingehalten. Ausgenommen sind die o. g. drei Appartements im Staffelgeschoss während der Tagzeit – auch dort wird aber der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A)) eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit insgesamt gegeben. Die Pegel an der am stärksten betroffenen West- und Südfassade des Baukörpers 1 erreichen dagegen zwischen 60-70 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts. Die mischgebietstypischen Orientierungs- und Grenzwerte der o. g. Regelwerke werden dort überschritten. Die Beurteilungspegel erreichen damit die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr (= Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A)).

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen sind grundsätzlich zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz am hiervon betroffenen Baukörper 1 geboten. Weitergehender aktiver Schallschutz, z. B. durch größere Abstände zur Sudbrackstraße oder in Form einer Schallschutzwand oder eines -walls werden angesichts der innerstädtischen Lage, des gegebenen Wohnraumbedarfs, der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche sowie unter Berücksichtigung der sich ergebenden Zwangspunkte zum Schutz gegen den einwirkenden Gewerbelärm nicht gesehen. Gleichwohl können schalldämmende Außenbauteile (s. DIN 4109) bei zu hohen

<sup>6</sup> Vgl. Stellungnahme Bahnlärm, Schreiben der AKUS GmbH vom 23.07.2020

<sup>7</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 der Stadt Bielefeld „Studierendenwohnheim südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ – Verkehrslärm, AKUS GmbH, Bielefeld, 02.06.2020

Pegeln vor der Fassade den Schutz der Innenräumen sicherstellen. Dem Vorschlag des Gutachters zur Umsetzung **passiver Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) wird daher gefolgt. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude grundsätzlich gewährleistet werden können. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel hat der Gutachter Lärmpegelbereiche auf Basis der Verlärmung in der sensibleren Nachtzeit ermittelt. Die Schallabschirmung durch das geplante Vorhaben wurde aufgrund der vorhabenbezogenen Planung berücksichtigt. Diese Vorgehensweise wird vorliegend für sachgerecht gehalten. Durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstückfläche, den zulässigen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sowie durch die Konkretisierung im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Gebäudekubaturen in Lage und Höhe eindeutig vorgegeben. Je nach Geschossigkeit weisen die Lärmpegelbereiche eine unterschiedliche räumliche Ausdehnung auf. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der künftigen Bewohner werden die Lärmpegelbereiche im Nutzungsplan im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung und -Ausdehnung“ geschossübergreifend zusammengefasst. Zeichnerisch und textlich wird nach den Ergebnissen des Gutachtens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V zum Schutz vor Verkehrslärm die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Durch eine Ausnahmeregelung wird eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung gewährleistet, sofern ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Anforderungen ausreichen.

Der Gutachter weist ergänzend darauf hin, dass in den Lärmpegelbereichen I, II und III bereits ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien ausreichen, um innerhalb von Wohngebäuden idealtypische Innenpegel zu erreichen. Es ist geplant, die Wohnhäuser im KfW-55-Standard zu erstellen, der hiermit verbundene energetisch hohe Gesamtstandard des Gebäudes impliziert u. a. auch den Einsatz stärker gedämmter Fenster, so dass keine weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen der Abwägung entscheidet sich die Stadt dazu, dass mit Blick auf die technischen Anforderungen an energetische Gebäudestandards in den Lärmpegelbereichen I bis III passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 nicht erforderlich sind; sie werden daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Betroffen von der Lärmbelastung sind auch die **Außenwohnbereiche**, die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Für das Plangebiet ist festzuhalten, dass entsprechend der gutachterlichen Ergebnisse bereits durch die schallabschirmende Riegelbebauung mindestens mischgebietstypische Werte im Bereich der Innenhöfe, Balkone und Dachterrassen erreicht werden und somit gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen (s. o.). Ausnahme bildet auch hier der Baukörper entlang der Sudbrackstraße. Nach den Schallausbreitungskarten erreichen die Pegel im überwiegenden Teil der beiden dort angeordneten Dachterrassen bis zu 64 dB(A) und bewegen sich somit noch im mischgebietstypischen Rahmen der 16. BImSchV, teilweise herrschen dort aber auch höhere Pegel vor. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter liegt die Ursache der sehr hohen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vorliegend in dem zeitweise deutlich höheren Verkehrsaufkommen während des Berufsverkehrs. Außerhalb dieser Spitzenstunden sind auf den umliegenden Straßen weniger Verkehre und damit auch geringere Lärmbelastungen zu erwarten. Zudem ist nur von einer temporären Nutzung der Terrassenbereiche auszugehen. Im Ergebnis ist eine Nutzung der Dachterrassen im Sinne einer störungsfreien Kommunikation auch ohne weitergehende bauliche Schutzmaßnahmen möglich. Von diesbezüglichen Festsetzungen wird daher abgesehen.

Im Rahmen der **Gesamtabwägung** werden die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der Verkehrslärmvorbelastung mit Blick auf die angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen als angemessen bewertet. Die getroffenen Festsetzungen sind in der vorliegenden siedlungsstrukturellen Lage geeignet, um die Lärmschutzbelange der künftigen Bewohner und Nutzer zu berücksichtigen und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

### c) Schallimmissionen durch den Falkendom

Darüber hinaus sind die auf die Vorhabenfläche **einwirkenden Geräusche durch den Falkendom** zu betrachten. Für die Einrichtung stellt die nördlich gelegene Vorhabenfläche bislang keinen zu berücksichtigenden Immissionsort dar. Da die Wohnlage an die bestehende Nutzung heranrückt, muss sie sich in die gegebene Immissionssituation einfügen und Rücksicht nehmen. Die neue Nachbarschaft soll für den Falkendom keine Einschränkungen bewirken. Für den Falkendom selbst wird derzeit ein Schallschutzkonzept erarbeitet, das unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung eine Verträglichkeit zur übrigen Nachbarschaft sicherstellen soll. Hierbei handelt es sich um ein noch nicht abgeschlossenes Verfahren auf Baugenehmigungsebene. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher bei der schalltechnischen Untersuchung<sup>8</sup> im Sinne „worst case“ der bisherige Zwischenstand des Schallschutzkonzepts für einzelne Veranstaltungen nach 22 Uhr aufgegriffen. Zur Beurteilung wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse in Höhe von 55 dB(A) zugrunde gelegt.

Über die Genehmigungslage für den Falkendom ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu entscheiden. Sofern die schalltechnischen Voraussetzungen für einzelne Veranstaltungen nach 22 Uhr gegeben sind, ist für die vorliegende Bauleitplanung Folgendes festzuhalten:

- Relevant ist der Schutz der nächstgelegenen geplanten Immissionsorte auf der Vorhabenfläche während der Nachtzeit, diesbezüglich am stärksten belastet wäre die vierte Geschossebene.
- Für einen hinreichenden Schutz der künftigen Bewohner wäre eine bis zu 5 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand notwendig. Diese wäre auf dem Vorhabengrundstück so anzuordnen, dass die potenzielle Schallquelle des Falkendoms (betrifft v. a. Geräusche der Besucher im Außenbereich) direkt hinter der Wand liegt und dadurch gut abgeschirmt werden könnte. Zudem bedarf es einer hochabsorbierende Ausführung, um an den für den Falkendom im Bestand relevanten Immissionsorten keine Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen zu bewirken.
- Die Lärmschutzwand (Höhe, Schalldämmmaße etc.) kann erst abschließend dimensioniert werden, wenn die Genehmigungslage für den Falkendom bekannt ist.
- Die Umsetzung der Lärmschutzwand ist nur notwendig, wenn während der Nachtzeit eine Nutzung genehmigt wird.

Die Schallsituation Falkendom/Studierendenwohnen ist somit grundsätzlich durch eine Schallschutzwand lösbar. Sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher entlang der Grenze zum Falkendom vorsorglich eine optionale Lärmschutzwand berücksichtigt. Die geschlossene Ausführung erfordert es, dass die Wand über die Vorhabenfläche hinaus bis zum Nachbargebäude auf dem Flurstück 1356 fortgeführt wird. Hierüber besteht zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern Einvernehmen – zur Sicherung der Maßnahme sind ergänzende Rechte im Grundbuch eingetragen worden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Lärmschutzwand aufgrund ihrer erforder-

---

<sup>8</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 der Stadt Bielefeld „Studierendenwohnheim südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ – Gewerbelärm, AKUS GmbH, Bielefeld, 02.06.2020

lichen Dimensionierung ein entsprechendes Abstandserfordernis auslösen wird. Die grundsätzliche Zustimmung der davon betroffenen Grundstückseigentümerin zur Übernahme einer Abstandsflächenbaulast für die Lärmschutzwand liegt ebenfalls vor. Die Umsetzbarkeit der Schallschutzmaßnahme im hierfür vorgesehenen Bereich der Vorhabenfläche ist daher insgesamt sichergestellt. Regelungen zur verpflichtenden Errichtung und Unterhaltung der Lärmschutzwand bei Eintreten der im Gutachten zugrunde gelegten Genehmigungslage werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen wird dieses Vorgehen insgesamt für angemessen gehalten.

#### d) Sonstige Immissionen

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffoxide, Benzol, Staub-PM10 und Ruß die **lufthygienische Situation** beeinflussen. Verkehrsbedingte Emissionen treten im Plangebiet vor allem entlang der Sudbrackstraße auf, das Gebiet ist aber nicht in hohem Maße verkehrsbelastet. Die Durchlüftungssituation im Kreuzungsbereich kann als ausreichend betrachtet werden. Das Gebiet ist durch seine heterogene Bebauung gekennzeichnet, die im Bereich nördlich der Mielestraße deutlich von der Straße abgerückt ist. Aufgrund der moderaten Verkehrsbelastung und der ausreichenden Durchlüftung ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV im Plangebiet eingehalten werden. Besondere Anforderungen an die Planung bestehen insofern nicht.

Auch darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Probleme aufgrund sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen, Strahlung etc.) erkennbar.

### 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Errichtung einer Wohnanlage für Studierende mit Wohnraumangeboten in ca. 300 Einzel- und Zweiraum-Mikro-Appartements vorbereitet. Hieraus leitet sich kein neuer Bedarf an **Kinderbetreuungs- oder Schulplätzen** ab.

Auch darüber hinaus wird kein Bedarf an weiteren Angeboten der **sozialen und kulturellen Infrastruktur** gesehen. Die von den in den Geltungsbereich einbezogenen Gemeinbedarfs-einrichtungen u. a. wahrgenommenen Aufgaben der Kinder-/Jugendbetreuung und -beratung etc. werden durch die Planung nicht eingeschränkt (s. Kapitel 5.1).

Die Studierendenwohnanlage erzeugt auch keinen neuen Spielflächenbedarf. Hiervon unabhängig sind im nahen Umfeld hinreichend **Spielmöglichkeiten** vorhanden (Spielplatz südöstlich des Plangebiets an der Sudbrackstraße sowie in den Parkanlagen an der Johanneswerkstraße und im Nordpark), die im Einzelfall Möglichkeiten eröffnen, wohnortnah Spielflächen o. Ä. aufzusuchen.

### 5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Der innerstädtisch gewachsene Siedlungsbereich ist grundsätzlich mit Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie naherholungsrelevanten Grünbereichen ausgestattet, die aus dem Plangebiet heraus sehr gut erreicht werden können – hier bieten insbesondere der nordwestlich des Plangebiets beginnende Nordpark sowie die Parkanlage an der Johanneswerkstraße vielfältige Möglichkeiten. Die auf den außerhalb der Vorhabenfläche vorhandenen Freizeitangebote werden durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich weiterhin ermöglicht und unterstützt. Das Erfordernis weitergehender Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung wird nicht gesehen.

## 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage an die städtische Kanalisation angeschlossen. Ebenso sind die grundlegenden Anforderungen für einen Anschluss an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. im Bestand gegeben. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand bereits geregelt. Die vorbereitete Folgenutzung kann an die bestehenden Ver-/Entsorgungsnetze angeschlossen werden, zusätzliche Probleme werden hier bislang nicht erwartet.

### a) Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in Trennkanalisation. Das **Schmutzwasser** wird über die in der Mielestraße und der Sudbrackstraße befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Das **Niederschlagswasser** der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Die Bebauung entlang von Miele- und Sudbrackstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/71. Der Einleitung ist das Regenrückhaltebecken (RRB) 3.003 Johanneswerkstraße und das Regenklärbecken (RKB) 3.03 Sudbrackstraße vorgeschaltet. Zusätzlich befindet sich direkt unterhalb des Plangebiets das RRB 3.002 Sudbrackstraße. Für die Einleitung in den Schloßhofbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis. Das Niederschlagswasser des Plangebiets kann über die vorhandenen Hausanschlüsse angeschlossen werden. Der örtliche Untergrund ist laut Mitteilung der Unteren Wasserbehörde für eine Versickerung ungeeignet. Durch die geplanten extensiv begrünten Dachflächen kann aber ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten werden. Das überschüssige Regenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Aus hydraulischer Sicht wird ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Sudbrackstraße empfohlen.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Kanälen erforderlich. Zum Schutz der bestehenden Kanäle wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass beidseits vorhandener Kanaltrassen in einer Breite von jeweils 2,50 m keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Insbesondere sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen werden zur vollständigen Information im Nutzungsplan dargestellt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten sind, so dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

### b) Technische Erschließung

Die Versorgung mit **Wasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation etc.** wird durch Anbindung an die bestehenden Infrastrukturen sichergestellt. Entsprechende Anschlussarbeiten sind im Rahmen des Ausbaus zu berücksichtigen. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Plangebiets in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden dürfen. Bei Anpflanzungen sind demnach auch hier Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten. Diesbezüglich detaillierte Anforderungen sind dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989 bzw. nachfolgenden Veröffentlichungen) zu entnehmen.

Infolge der Vorhabenplanung wird die Verlegung einer im Plangebiet befindlichen **Gasreglerstation** erforderlich. Darüber hinaus hat sich im Zuge des Verfahrens herausgestellt, dass es zur zukünftigen Stromversorgung erforderlich ist, eine **Trafostation** im Plangebiet aufzustellen. Die Verortung der für die Gas- und Stromversorgung des umliegenden Siedlungsbereichs notwendigen technisch-infrastrukturellen Anlagen im Eckbereich Sudbrackstraße/Mielestraße ist in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Versorgungsträger erfolgt. Zur Sicherung der Gasregler- und Trafostation sowie der zugehörigen Versorgungsleitungen werden die jeweils erforderlichen Versorgungsflächen sowie Leitungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bielefeld gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 21 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Anlage verbleibt auf der privaten Fläche, Zugänglichkeit etc. werden durch einen Grundbucheintrag gesichert.

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen, die **Raumwärmeversorgung** durch Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet sicherzustellen. Der Anschluss der geplanten Wohnanlage an das bestehende Fernwärmenetz ist vorgesehen und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

### c) Brandschutz

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

## 5.8 Denkmalschutz

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 16, 17 DSchG NW).

## 5.9 Grünordnung

Die einbezogene kleine Teilfläche rückwärtig des Gebäudes Sudbrackstraße 42 im Südwesten ist Teil des dort zugehörigen Gartenbereichs. Sie wird durch die Festsetzung einer **privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten** in ihrem Bestand gesichert. Die Zweckbestimmung orientiert sich an der in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzung und wird vor diesem Hintergrund von der Stadt als verträglich eingestuft. Eine nachteilige Auswirkung der betroffenen privaten Belange aufgrund der im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. II/2/54.00 eher klarstellend geänderten Festsetzung ist aus den genannten Gründen sowie unter Berücksichtigung der untergeordneten Flächengröße nicht erkennbar.

Von einer im Verfahren angeregten Stellplatzbegrünung mit Verortung der Baumstandorte soll im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung des Stellplatzkonzepts mit vergleichsweise kleinflächigen Stellplatzanlagen, der teilweisen „Überdachung“ der Stellplätze sowie der im Rahmen der Umsetzung abzuwartenden Notwendigkeit weiterer Stellplätze im Innenbereich abgesehen werden. Grundsätzlich wird aber eine gewisse Durchgrünung der Vorhabenfläche durch **Baumpflanzungen** angestrebt. Textlich wird daher gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgegeben, dass auf dem Vorhabengrundstück mindestens 8 standortgerechte Laubbäume neu anzupflanzen sind. Von einer konkreten Verortung der neuen Baumstandorte soll im Sinne der Vorhabenflexibilität abgesehen werden (s. o.). Möglichkeiten für Neupflanzungen bestehen mit Blick auf Vorhaben und Grundstückszuschnitt nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan

u. a. in den Innenhöfen sowie ggf. im Anschluss an einzelne Stellplätze. Einzelheiten hierzu werden auf Grundlage einer Freiflächenplanung im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan lassen für die Freiflächenplanung hinreichend Spielraum, weitergehende Durch-/ Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der Vorhabenfläche aufzugreifen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets in einem wärmebelasteten Bereich (s. Kapitel 6.6) und der geplanten dichteren Bebauung zur Schaffung von Wohnraum sollen Teile der Dachflächen begrünt werden. Begrünte Dächer können an diesem innerörtlichen, verdichteten Standort insbesondere nachteilige Effekte der Bebauung/Versiegelung durch Unterstützung der Verdunstung und eine verminderte Wärmerückstrahlung reduzieren sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigen. Darüber hinaus können sie Ersatzbiotope für Pflanzen und Tiere bilden. Das Gebäudekonzept der Vorhabenträgerin berücksichtigt diesbezüglich die extensive Begrünung der nicht für eine Nutzung oder als Rettungsweg vorgesehenen Dachflächen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift diese Planung konkret durch eine Festsetzung von **Dachbegrünungen** auf. Sinnvolle Spielräume für die Umsetzung, ohne andere ökologisch bzw. energetisch sinnvolle Maßnahmen (z. B. solarunterstützte Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente) einzugrenzen, werden im Rahmen der Festsetzung berücksichtigt. Die weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.

Für eine Eingrünung des Vorhabenstandorts zu den Nachbargrundstücken wird die **Anpflanzung einer Schnitthecke** vorgegeben. Hierdurch wird ein Mindestmaß an Eingrünung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die weitere Konkretisierung erfolgt auch hier im Durchführungsvertrag.

Aufgrund der Bestandssituation werden auf den einbezogenen Gemeinbedarfsflächen zwei größere Laubbäume erfasst. Ein Erhalt dieser Gehölze ist durchaus wünschenswert. Es ist erkennbar, dass bereits im Bestand eine weitgehende Versiegelung im Bereich der Kronen-/ Wurzelbereiche erfolgt ist. Eine Änderung der Bestandssituation infolge der Planung ist nicht zu erwarten. Die Baugrenzen werden lediglich am Bestand orientiert gefasst, angesichts der wesentlichen Überlagerungen von den überbaubaren Flächen und Kronentraufen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Regelungen zum Erhalt vorhandener Gehölze abgesehen. Da im Bereich des Falkendoms eine städtische Fläche betroffen ist, können hinreichende Maßnahmen mindestens dort auch ohne entsprechende Festsetzung umgesetzt werden.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbilds

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neubauten im Bestand baugestalterisch in die Umgebung angemessen einzubinden. Daher werden einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelungen orientieren sich i. W. an der konkreten Vorhabenplanung und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll und verhältnismäßig.

Die Baukörper der Wohnanlage werden mit einem Flachdach ausgestattet, teilweise werden auf den Dachflächen Dachterrassen geplant. Teil des Energiekonzepts der Vorhabenplanung ist zudem die Integration von flach geneigten Photovoltaik-Elementen sowie eine anteilige Dachbegrünung. Die Außenwandflächen sollen als helle Putzfassaden mit unterschiedlichen Putztechniken und mit einer farblich abgesetzten Gestaltung einzelner Fassadenbereiche umgesetzt werden.

Auf Grundlage der Vorhabenplanung sollen die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften den Rahmen für eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Baukörpergestaltung im Sinne der positiven Ortsbildpflege vorgeben.

Projektbezogen werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten daher nur die Beschränkung auf die **Dachform des Flachdachs** sowie grundlegende **Vorgaben zur Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen** aufgenommen. Diese Festsetzungen dienen in dem gewachsenen Siedlungsgefüge der Einbindung in die örtliche Dachlandschaft und der Sicherung von Maßstäblichkeit bzw. der Unterordnung ergänzender Anlagen auf den Dachflächen. Die weitere Konkretisierung der Gestaltung der baulicher Anlagen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag (z. B. Materialität und Farbgestaltung der Fassaden, anteilige Begrünung der Fassaden entlang der Mielestraße).

Für die darüber hinaus einbezogene Bestandsbebauung wird neben dem Flachdach ergänzend die Bestandssituation mit einem Satteldach berücksichtigt. Die grundlegenden Regelungen bzgl. der Anbringung von Solaranlagen gelten aus den o. g. Gründen der Unterordnung auch für den einbezogenen Bereich. Angesichts der rückwärtigen Lage dieser Gebäude ohne erkennbare Wirkung in den Straßenraum etc. wird darüber hinaus von weitergehenden gestalterischen Vorgaben abgesehen.

Bezüglich der Belange des **Orts- und Landschaftsbilds** ist festzuhalten, dass das Plangebiet keinen Bezug zum Landschaftsraum besitzt, da es inmitten des Siedlungskörpers liegt. Hinsichtlich des Ortsbilds wird die hinzukommende mehrgeschossige Bebauung künftig entlang von Sudbrackstraße, Mielestraße und Meller Straße die neuen Raumkanten bilden, die Höhenentwicklung fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein. Die Planung fördert insofern die Ausbildung eines einheitlichen Charakters der Straßenzüge.

## **6. Belange des Umweltschutzes**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

### **6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Die Flächenmobilisierung eines brachliegenden Gewerbestandorts innerhalb des bebauten Stadtgebiets ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Die überplanten Flächen sind durch die Folgen der Rückbaumaßnahmen gekennzeichnet (verdichtete Schotterflächen, Abrissgruben etc.), ökologisch wertvolle Flächen werden nicht überplant. Zudem bestehen bereits Baurechte im Rahmen eines Gewerbegebiets.

Mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Maßnahmen der Innenentwicklung und Flächenmobilisierung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des bestehenden Planungsrechts zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs besteht daher nicht.

### 6.3 Artenschutz

Mit Blick auf die Belange des Artenschutzes sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Hiernach ist für den Messtischblatt-Quadranten 4017-3 „Bielefeld“ potenziell das Vorkommen von 14 Fledermausarten und 13 Vogelarten ausgewiesen, die als planungsrelevante Arten die im Plangebiet und seinem nahen Umfeld prägenden Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ besiedeln.<sup>9</sup> Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Konkrete Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten liegen bisher nicht vor.

Inhalt und Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 ist die planerische Vorbereitung einer baulichen und städtebaulichen Neuordnung im Eckbereich Sudbrackstraße/Mielestraße zur Schaffung von Wohnraum für Studierende. Betroffen ist eine bislang gewerblich genutzten Fläche innerhalb des vollständig entwickelten und erschlossenen Siedlungsbereichs mit entsprechend einwirkenden Störeinflüssen durch umliegende Nutzungen und Verkehrswege. Im Zuge der Umsetzung ist somit i. W. mit einer Neubebauung und hiermit verbundenem Baustellenverkehr und -lärm (Wirkfaktoren) zu rechnen. Gebäude sowie diverse Gehölze wurden bereits auf Grundlage erteilter Abbruchgenehmigungen und den darin enthaltenen Auflagen zum Vogel- und Fledermausschutz unter Begleitung der Unteren Naturschutzbehörde abgerissen/beseitigt. Relevante Arten wurden zum damaligen Zeitpunkt nicht angetroffen. Weitere artenschutzfachlich ggf. relevanten Lebensraumstrukturen sind auf der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Vorhandene Strukturen auf den einbezogenen Nachbarflächen (Gebäude, versiegelte Freiflächen, Gärten, Einzelgehölze) werden durch die Vorhabenplanung soweit erkennbar nicht berührt. Eine Änderung der Bestandssituation – ausgelöst durch die vorliegende Bauleitplanung – ist nicht zu erwarten. Für die im Siedlungsbereich üblicherweise vorkommenden typischen „Allerweltsarten“ wird das Plangebiet auch weiterhin das Lebensraumpotenzial eines urbanen Lebensraums bieten. Zusammenfassend kann eine **Betroffenheit der Verbote des § 44 (1) BNatSchG** für das Bebauungsplangebiet **ausgeschlossen** werden.

### 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

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

---

<sup>9</sup> Messtischblattabfrage, abgerufen am 28.05.2020

Der **Grundwasserflurabstand** schwankt im Bereich des Plangebiets laut einer hierzu eingeholten hydrogeologischen Stellungnahme<sup>10</sup> i. d. R. zwischen 1–2 m unter der Geländeoberkante. Die hier vorhandenen geringmächtigen quartären Schichten sind temporär wasserführend und können trockenfallen bzw. nach Phasen hoher Niederschläge das Grundwasser bis zur Oberkante des Geländes aufstauen. Die berechnete Tiefe der Baugrubensohle liegt unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung im Bereich des Grundwasserschwankungsbereichs. Vor dem Hintergrund der zumindest zeitweise hohen Grundwasserstände empfiehlt der Gutachter daher, während der Bauphase eine offene Wasserhaltung einzuplanen und diese auf ein Absenkziel von maximal 0,10 m unter Unterkante Streifenfundamente im Bereich des Gebäudes 2 auszulegen (= 94,25 m ü. NHN). Im Ergebnis wird von einer insgesamt geringen Reichweite der Baugrubenwasserhaltung ausgegangen und das Risiko einer Beeinflussung der Bestandsgebäude durch die Wasserhaltung als gering eingestuft. Grundwasserschützende Deckschichten werden nicht angeschnitten.

**Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht vorhanden. Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld liegen weder innerhalb festgesetzter/sonstiger ermittelter **Überschwemmungsgebiete** noch innerhalb von **Wasserschutzgebieten**. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden nach bisheriger Kenntnis somit nicht berührt.

## 6.5 Altlasten und Kampfmittel

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<sup>11</sup>. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Luftbildauswertung für das Plangebiet mitgeteilt, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten **Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen** erforderlich werden. Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind vor Umsetzung von Baumaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu sondieren. Tiefbauarbeiten sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

## 6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Die Bauleitplanung hat – nicht erst seit der der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 – die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Klimas zu berücksichtigen. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider

<sup>10</sup> B-Plan-Verfahren Campus Nordpark Sudbrackstraße Ecke Mielestraße, Bielefeld – Hydrogeologische Stellungnahme, Consultingbüro DENKER *Umwelt*, Bielefeld, Schreiben vom 28.02.2020

<sup>11</sup> Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Sudbrackstraße 46-48 Bielefeld – Vorabbericht, Consultingbüro DENKER *Umwelt*, Bielefeld, Schreiben vom 28.07.2016

Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen.

Die erfasste innerstädtische Gewerbebrache war bereits bebaut und durch Lager- und Rangierflächen etc. versiegelt, sie wurde erst vor wenigen Jahren abgeräumt. Eine besondere stadtklimatische Funktion der Fläche ist angesichts der zentralen Lage und der örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Mit Blick auf den überörtlichen **Klimaschutz** trägt die Planung grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Zudem werden für das gesamtstädtische Klima wesentliche Flächen wie Kalt- und/oder Frischluftentstehungsgebiete, Durchlüftungsleitbahnen u. Ä. von der Planung nicht erfasst und gleichzeitig im Stadtrandbereich geschont. Vor dem Hintergrund der angestrebten Mobilisierung der innerörtlichen Fläche und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang wird auch die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen in dieser gut erschlossenen Lage nicht erforderlich. Die in den vorangehenden Kapiteln dargelegten ersten Überlegungen zum Mobilitätskonzept bringen bei ihrer Umsetzung ebenfalls positive Wirkungen auf die Belange des Klimas mit sich (Unterstützung von CO<sub>2</sub>-Reduzierung). In der Gesamtbetrachtung werden wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Stadtklima insgesamt nicht erwartet. Die klimatischen Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt.

Laut dem vom Rat am 05.03.2020 beschlossenen gesamtstädtischen Konzept zur **Klimaanpassung** liegt das Plangebiet insbesondere tagsüber in einem deutlich wärmebelasteten Bereich mit bioklimatisch ungünstigen Verhältnissen. Insgesamt besteht somit die Notwendigkeit durch Maßnahmen zur Klimaanpassung die bestehende Wärmebelastung zu verringern und einer künftig voraussichtlich zunehmenden Wärmebelastung vorzubeugen.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplans ist im Plangebiet eine Bebauung und Versiegelung durch gewerbliche Nutzungen umfassend zulässig. Die o. g. lokalklimatischen Auswirkungen können insofern bereits durch Umsetzung des geltenden Planungsrechts eintreten. Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Vorgabe der überbaubaren Flächen i. V. m. den beschränkenden Nutzungsmaßen sinnvoll begrenzt. Weiterhin erfolgt ausgleichend auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB die Aufnahme einer Regelung zur Realisierung von Dachbegrünungen auf den hinzukommenden Hauptbaukörpern (s. Kapitel 5.9). Die vorgegebenen Flachdächer sind grundsätzlich gut für die Umsetzung von Gründächern geeignet. Positive lokalklimatische Effekte sind hiermit insbesondere für darunter liegende Räume (Schutz vor sommerlicher Hitze bzw. bessere Wärmedämmung im Winter) zu erwarten. Zudem wirken auch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen zur Durchgrünung mindernd hinsichtlich der ermöglichten Überwärmungseffekte. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich diese Auswirkungen auf das Bebauungsareal selbst beschränken werden. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende klimatische Ausgleichsfunktionen sind dadurch nicht betroffen.

Im Hinblick auf die Förderung von **erneuerbaren Energien** liegen im Plangebiet günstige Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Nutzung vor. Durch die vorgegebenen Flachdächer werden insgesamt günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dachflächen geschaffen. Das Energiekonzept der Vorhabenträgerin sieht die Anordnung von Photovoltaik-Elementen auf den verbindenden Zwischenbauten zur Stromversorgung der Wohnanlage vor. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die hierfür vorgesehenen Dachflächen entsprechend aufgenommen und somit planerisch gesichert. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Darüber hinaus ist auch die Nutzung weiterer Dachflächen für Photovoltaikanlagen bedarfsangepasst umsetzbar – die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans schränken diese Möglichkeiten nicht ein. Da das Plangebiet

im Bereich des Fernwärmenetzes der Stadtwerke Bielefeld liegt, soll darüber hinaus die Wärmeversorgung durch Anschluss an dieses vorhandene Netz sichergestellt werden.

Insgesamt werden die getroffenen Regelungen zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll, ausreichend und verhältnismäßig angesehen. Darüber hinaus bleiben die maßgebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) von der Planung unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## 7. Umsetzung der Bauleitplanung

### 7.1 Bodenordnung

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

### 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

<b>Geplante Nutzungen</b>	<b>Flächengröße*</b>
Vorhabenplanung Wohnanlage Studierendenwohnen	8.910 m <sup>2</sup>
Einbezogene Gemeinbedarfsfläche Kinder-, Jugend- und Beratungszentrum	1.635 m <sup>2</sup>
Einbezogene Gartenfläche	35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>10.580 m<sup>2</sup></b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Die Planungen der Vorhabenträgerin sehen die Umsetzung von ca. 300 Apartments für Studierende vor. In Baukörper 4 wird die Unterbringung von mindestens 40 sozial geförderten Studentenwohneinheiten berücksichtigt. Eine Regelung zur Umsetzung ist in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden. Laut Vorhabenträgerin sollen von den geförderten Wohneinheiten vier Wohnungen in behindertengerechter Ausführung realisiert werden.

### 7.3 Finanzielle Auswirkungen

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

## 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

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

## 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

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

Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB wurden nach Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 12.09.2019 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.09.2019 gefasst.

Am 26.11.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Technischen Rathaus die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen. Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 18.11.2019 bis einschließlich dem 06.12.2019 in der Bauberatung des Bauamts der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Darüber hinaus wurde das Vorhabenkonzept zwischen Februar und Mai 2020 in den städtischen Gremien (Beirat für Stadtgestaltung, Stadtentwicklungsausschuss) beraten. Die Empfehlungen werden in Abwägung der insgesamt zu berücksichtigenden Belange und soweit mit den geltenden Fachgesetzen, Regelwerken u. Ä. vereinbar bei der Entwurfsplanung berücksichtigt (s. Kapitel 4.2).

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in den Sitzungen der Bezirksvertretung Mitte am 04.06.2020 bzw. im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 09.06.2020 beraten und der Entwurfsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 11.09.2020 bis einschließlich 12.10.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2020 um Stellungnahme bis zum 27.10.2020 gebeten.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage aufgetretenen immissionsschutzbezogenen Fragestellungen zur Sicherstellung einer nachbarschaftsverträglichen Entwicklung der Plangebietsflächen innerhalb der gewachsenen Gemengelage sind im Sinne der Klarstellung nachträglich Ergänzungen hinsichtlich der im Plangebiet bestehenden und zu tolerierenden Gewerbelärmvorbelastung aufgenommen worden. Es handelt sich hierbei insgesamt um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Zu den diesbezüglich angepassten Planunterlagen wurden im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2021 Stellungnahmen von den hiervon Betroffenen eingeholt. Diese Stellungnahmen wurden in die abschließende Abwägung einbezogen.

Die Ergebnisse aus diesen Verfahrensschritten sind umfassend in den Anlagen A1/A2 dargestellt (s. dort).

## 8. Vorliegende Gutachten

Folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. sind der Begründung/Abwägung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegt worden:

- Schalltechnische Untersuchungen zum geplanten studentischen Wohnen „Campus Nordpark“, AKUS GmbH, Bielefeld, Schreiben vom 14.12.2017  
(Hinweis: Die Untersuchungen dienen der Vorprüfung zur grundsätzlichen Umsetzbarkeit des Vorhabens, die Ergebnisse sind teilweise in die Schalltechnischen Gutachten zum Gewerbelärm sowie zum Verkehrslärm eingeflossen.)
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 der Stadt Bielefeld „Studierendenwohnheim südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ – Gewerbelärm, AKUS GmbH, Bielefeld, 02.06.2020
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 der Stadt Bielefeld „Studierendenwohnheim südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ – Verkehrslärm, AKUS GmbH, Bielefeld, 02.06.2020 mit ergänzender Stellungnahme Bahnlärm, Schreiben vom 23.06.2020
- Wohnquartier Campus Nordpark: Verschattungsgutachten, licht | raum | stadt planung gmbh, Wuppertal, 29.05.2020  
(Hinweis: Die im Verschattungsgutachten enthaltenen Grundrisse geben den Zwischenstand der Vorhabenplanung aus Mai 2020 wieder, diesbezüglich besteht Spielraum für weitere Konkretisierungen)
- Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Sudbrackstraße 46-48 Bielefeld – Vorabbericht, Consultingbüro DENKER Umwelt, Bielefeld, Schreiben vom 28.07.2016
- B-Plan-Verfahren Campus Nordpark Sudbrackstraße Ecke Mielestraße, Bielefeld – Hydrogeologische Stellungnahme, Consultingbüro DENKER Umwelt, Bielefeld, Schreiben vom 28.02.2020.

Bielefeld, im September 2022

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4 PM

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