

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	23.10.2008	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	30.10.2008	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	04.11.2008	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

200. Änderung des Flächennutzungsplanes "Hochschulcampus Bielefeld"

im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB sowie

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/G 20 "Hochschulcampus Nord"

für das Gebiet südlich des Babenhauser Bachs, westlich der Straße Wittebreite, westlich des Wohnquartiers Cranachstraße, nördlich des Wohnquartiers "Am Rottmannshof", östlich des Wohngebiets "Hof Hallau" einschließlich des Grünzuges "Hof Hallau" und einschließlich der Fläche für die Anbindung an den Zehlendorfer Damm

- Stadtbezirk Dornberg -

Entwurfsbeschlüsse

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Raumbezogenes Entwicklungskonzept - Begrüßungsbeschluss Rat 31.08.06, TOP 5 Ö, Drucks.-Nr. 2703;

Info zum Verfahren UStA 23.01.07, NÖ, BV Dornberg, 01.02.07, NÖ, BV Schildesche 08.02.07 NÖ, Beirat für Stadtgestaltung 24.01.07 NÖ, Landschaftsbeirat 30.01.07 NÖ;

Städtebaulicher Wettbewerb Hochschulcampus Lange Lage, Landschaftsbeirat 27.02.07, TOP 4 und 27.03.07, TOP2, Ö; Politische Lenkungsgruppe Hochschulcampus Bielefeld 28.02.07 NÖ; BV Dornberg 08.03.07, TOP 15, Ö; Beirat für Stadtgestaltung 14.03.07, TOP 1, NÖ; BV Schildesche 15.03.07, TOP 9, Ö; UStA 20.03.07, TOP 18, Ö, Drucks.-Nr. 3428;

Verkehrliche Erschließung des Entwicklungsgeländes Lange Lage, Politische Lenkungsgruppe Hochschulcampus Bielefeld 14.04.07 NÖ; BV Dornberg 19.04.07, TOP 7, Ö; BV Schildesche 26.04.07, TOP 7, Ö; UStA 30.04.07, TOP 1, Ö, Drucks.-Nr. 3547

Änderungs- und Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss zur Festlegung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

Politische Lenkungsgruppe Hochschulcampus Bielefeld 07.08.08 NÖ; BV Dornberg 06.09.07, TOP 9, Ö; BV Schildesche 13.09.07, TOP 6, Ö; UStA 18.09.07, TOP 12, Ö, Drucks.-Nr. 4066

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/G 20 "Hochschulcampus Nord" für das Gebiet südlich des Babenhauser Bachs, westlich der Straße Wittebreite, westlich des Wohnquartiers Cranachstraße, nördlich des Wohnquartiers „Am Rottmannshof“, östlich des Wohngebiets „Hof Hallau“ einschließlich des Grünzuges „Hof Hallau“ und einschließlich der Fläche für die Anbindung an den Zehlendorfer Damm wird mit Text und Begründung gemäß § 2 BauGB als Entwurf beschlossen.
2. Gleichzeitig wird die 200. Änderung des Flächennutzungsplans „ Hochschulcampus Bielefeld “ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird gegenüber dem Vorentwurf im Osten zur Anpassung an die vorhandenen Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erweitert. Die genaue Grenze des Änderungsbereiches ist in der Anlage ersichtlich.
3. Der Bebauungsplan-Entwurf mit Text und Begründung sowie der Entwurf der 200. Änderung des Flächennutzungsplans mit Erläuterungen sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Inhaltsübersicht

Begründung zum Beschlussvorschlag

Anlagen

A	Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB Stellungnahme der Verwaltung zu den Prüfaufträgen der politischen Gremien
B	200. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hochschulcampus Nord Begründung
C	Bebauungsplan Nr. II/G 20 „Hochschulcampus Nord“ Angaben der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstigen textliche Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt Begründung
D	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. II/G 20 „Hochschulcampus Nord“

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative der Planung beruht auf einer Planung des Landes NRW vertreten durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB).

Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Errichtung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes und der notwendigen Ausgleichmaßnahmen mit entsprechenden Folgekosten gehen zu Lasten des BLB. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zusammenfassung:

Am 31.08.2006 hat der Rat der Stadt Bielefeld das gemeinsame raumbezogene Entwicklungskonzept von Universität und Fachhochschule Bielefeld, d.h. u.a. die Entwicklung eines neuen Campus auf der Erweiterungsfläche Lange Lage, begrüßt und die Verwaltung beauftragt, *„die Einleitung der für die Umsetzung dieser Maßnahmen erforderlichen Verfahren, insbesondere die Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren für den Standort Lange Lage zügig vorzubereiten.“*

Im Frühjahr 2007 wurde für den neuen Hochschulcampus ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der am 22.06. 2007 mit breiter Mehrheit entschieden wurde. Der Siegerentwurf gliedert die geplante Bebauung am Standort Hochschulcampus Nord in vier Module, die von einer Abfolge hochwertiger Freiflächen (Plätze, Grünflächen) im Inneren gegliedert werden. Die geplante Bebauung hält deutlichen Abstand zu den Tälern des Babenhauser und des Gellershagener Bachs und ebenso zur umliegenden Wohnbebauung ein.

Der auf Grundlage dieses Entwurfes erstellte Bebauungsplan setzt die für eine Bebauung vorgesehenen vier Module als Sondergebiet Hochschule mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen fest. Im südlichen Modul, das für die Fachhochschule vorgesehen ist, sind Hochschulnutzungen und dazugehörige Einrichtungen zulässig. Die zulässige BGF beträgt ca. 70.000 qm. Dieses Modul soll zeitnah realisiert werden, da es zusätzlich als Ausweichflächen während der Sanierung von Universitätsgebäuden dienen wird. Das nördliche Modul ist in erster Linie für die Ansiedlung externer Forschungsinstitute vorgesehen. Dort sind ca. 36.000 qm BGF zulässig. Das östliche Modul (ca. 16.000 qm BGF) und das westliche Modul (ca. 29.000 qm BGF) nehmen ebenfalls Forschungseinrichtungen auf, zudem sind gewerbliche Nutzungen als Ausgründen aus dem Hochschulbetrieb auf maximal 20% der realisierten Geschossfläche zulässig, soweit diese einen Produkt- und Leistungsschwerpunkt in den Bereichen Forschung und Entwicklung haben. Andere gewerbliche Nutzungen sind ausgeschlossen. Festgesetzt wird zudem eine Gemeinbedarfsfläche, die eine Kinder-Tagesstätte aufnehmen soll. Die Freiflächen innerhalb des Campus werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Südwesten (Zehlendorfer Damm) sowie von Nordosten (Dürerstraße). Der motorisierte Individualverkehr wird jeweils auf kurzem Weg in Tiefgaragen geführt, so dass der Campus, abgesehen von öffentlichem Verkehr, autofrei wird. Vorgesehen ist eine hochwertige ÖPNV-Erschließung durch Ertüchtigung der Stadtbahnhaltestelle Wellensiek, Erschließung des Campus durch eine Bustrasse sowie eine Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 in den Norden des Campusbereichs. Planrecht für die Stadtbahnverlängerung sowie für den erforderlichen Ausbau der Dürerstraße wird durch ein gesondertes Fachplanungsverfahren hergestellt.

Die umgebenden Flächen sind als Grünflächen (privat und öffentlich) sowie als Wald und Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Das Feldgehölz Lange Lage bleibt erhalten. Der Campus wird in ein Netz von Fußwegen eingebunden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind vorwiegend im Norden und Osten des Plangebietes angeordnet, ein Ausgleich ist innerhalb des Plangebiets möglich. Durch die veränderte Fußwegführung und im Vorgriff auf die Stadtbahnverlängerung ist es erforderlich, in die festgesetzten Ausgleichsflächen des benachbarten Bebauungsplans II G/11 Hof Hallau einzugreifen, dieser Eingriff kann ebenfalls innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Im Entwurf zur 200. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der für eine bauliche Nutzung vorgesehene Bereich einschließlich des für eine Kindertagesstätte vorgesehenen Standortes sowie der Freiflächen innerhalb des Campus als Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Hochschuleinrichtung – dargestellt.

Die hieran angrenzenden Flächen sind als „Grünflächen“, Flächen für den Wald“ und „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt, wobei die Landwirtschaftliche Fläche mit der Darstellung „Geeigneter Erholungsraum“ überlagert ist.

Die Grenze des Änderungsbereichs wurde zur Anpassung an die vorhandenen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gegenüber dem Vorentwurf im Osten geringfügig erweitert.

Nachdem die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung bereits im Oktober 2007 frühzeitig unterrichtet worden war, wurden Anfang April 2008 der Bebauungsplan-Vorentwurf sowie der Entwurf der 200. Flächennutzungsplanänderung fertig gestellt und den Trägern öffentlicher Belange zu Stellungnahme übersandt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, des inzwischen vorliegenden Umweltberichts sowie aufgrund der fortlaufenden Abstimmung mit städtischen Dienststellen, späteren Nutzern und BLB wurde die beiden Vorentwürfe in Teilen überarbeitet, wobei das städtebauliche Konzept keine wesentlichen Änderungen erfahren hat. Die Planung hat nunmehr den Stand erreicht, dass der Bebauungsplan und die FNP-Änderung als Entwurf beschlossen und öffentlich ausgelegt werden können.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 31.08.06 nach vorheriger Diskussion in der Sondersitzung des Hauptausschusses am 16.08.06 *„die Anstrengungen der Universität und der Fachhochschule Bielefeld zur Stärkung des Hochschulstandortes Bielefeld mit dem Ziel, den Anforderungen der Wissensgesellschaft zukunftsorientiert Rechnung zu tragen“*, begrüßt und u. a. *„das gemeinsame raumbezogene Entwicklungskonzept der beiden Hochschulen zur Schaffung deutlich verbesserter Bedingungen für deren Kooperation und die hieraus resultierenden Synergieeffekte“* unterstützt. Außerdem hat der Rat der Stadt Bielefeld die Verwaltung beauftragt, *„die Einleitung der für die Umsetzung dieser Maßnahmen erforderlichen Verfahren, insbesondere die Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren für den Standort Lange Lage zügig vorzubereiten.“*

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seinen Sitzungen am 20.03.07 und am 30.04.07 – jeweils nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretungen Dornberg am 08.03.07 / 19.04.07 und Schildesche am 15.03.07 und 26.04.07 u. a. *„die Auslobung eines kooperativen Wettbewerbsverfahrens mit integrierter Öffentlichkeitsarbeit durch den BLB zustimmend zur Kenntnis genommen“* und beschlossen, dass das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs Grundlage für die anschließenden Bauleitplanverfahren werden solle. Auf der Sitzung am 30.04.07 wurden Vorgaben zur verkehrlichen Erschließung des Entwicklungsgeländes Lange Lage beschlossen, *„die von den Entwurfsteams einzuhalten sind und Eingang in die Bewertung durch das Preisgericht finden sollen“*.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.07 nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretung Dornberg am 06.09.07 und der Bezirksvertretung Schildesche am 13.09.07 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. II / G 20 „Hochschulcampus Nord“ für das Gebiet zwischen Nordgrenze Babenhauser Bach / Wittebreite / Westgrenze Wohngebiet Cranachstraße / Nordgrenze Wohnquartier Hof Hallau / Ostgrenze Grünzug „Hof Hallau“ und der Fläche für die Anbindung an den Zehlendorfer Damm ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen sowie die 200. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Hochschulcampus Bielefeld“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB und die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB in dem in der Anlage C dargestellten Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad durchzuführen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB für die 200. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. II / G 20 „Hochschulcampus Nord“ auf der Grundlage des mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeitrags nach der vom Rat der Stadt am 30.11.1995 beschlossenen Richtlinie durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Oktober 2007 statt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden der Vorentwurf der 200. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hochschulcampus Bielefeld“ (Anlage A) und der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/G20 „Hochschulcampus Nord“ (Anlage B) erarbeitet sowie der Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Anlage C) festgelegt. Daran anschließend erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet, dessen öffentliche Auslegung nun beschlossen werden soll.

Städtebaulicher Wettbewerb „Hochschulcampus Bielefeld“

Am 02.05.07 startete mit dem Forum 1 das kooperative Wettbewerbsverfahren „Hochschulcampus Bielefeld“, an dem fünf Entwurfsteams teilnahmen. Am 22.06.07 prämierte das Preisgericht mit breiter Mehrheit den Wettbewerbsbeitrag des Teams 3: Döll - Atelier voor Bouwkunst b.v., Rotterdam + Coido, Hamburg + GTL Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten, Kassel + HL Technik, München + Vössing, Düsseldorf mit dem 1. Preis.

Nach Auffassung des Preisgerichts hat das Siegerteam die Wettbewerbsaufgabe am besten umgesetzt. Zusammenfassend stellte der Preisgerichtsvorsitzende Professor Carl Fingerhuth fest: „Der ausgewählte Entwurf zeigt eine attraktive Perspektive für die zukünftige Entwicklung von Universität und Fachhochschule und damit auch des Hochschulstandorts Bielefeld.“ Im Preisgerichtsprotokoll heißt es einleitend: „Das Konzept überzeugt in vielerlei Hinsicht“.

Aus dem Preisgerichtsprotokoll

In der Preisgerichtsbeurteilung wird die Gestaltung des öffentlichen Raumes als ein wesentlicher Bestandteil des Wettbewerbsentwurfes besonders hervorgehoben:

„Die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Landschaftsarchitektur als eine „Perlenkette“ sind das neue Rückgrat, das das Universitäts-Stammgelände mit dem neuen Campus und die Module (Fachhochschule, Forschungsinstitute, Forschungs- und Entwicklungszentren,...) untereinander verbindet. Die Module werden von unterschiedlichen „Terrassen“ und so genannten „Hot Spots“ erschlossen, auf die vorhandene Topographie wird damit kreativ reagiert. Die Terrassen sind stadträumlich eindeutig festgelegt und werden anspruchsvolle Adressen bieten. Zwischen den einzelnen Modulen verbinden sich die Terrassen mit dem Landschaftsraum und bilden so eine gelungene Verzahnung von Landschaft und Bebauung aus. Im Innern der Module entstehen kleinteilige Plätze und Straßen, die sich sinnvoll miteinander vernetzen.

Dem Konzept gelingt es auf diese Weise, ein überzeugendes, robustes stadträumliches System zu formulieren, das den öffentlichen Raum im Innern gestaltet und regelt und das zugleich für die Bebauung modular und flexibel bleibt.

Die Verbindung von Universitäts-Stammgelände und Erweiterungsgelände durch Platz- und Freiraumstrukturen überzeugt.“

Zur Erschließung des Erweiterungsgeländes Lange Lage wird festgestellt:

„Standort und Gestalt der Haltestelle sind integraler Bestandteil der städtebaulichen Konzeption.

Die verkehrliche Erschließung und der ruhende Verkehr sind konsequent gelöst.

Die vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen wird von Teilen des Preisgerichts kritisch gesehen. Ein restriktiver Umgang mit dem motorisierten Individualverkehr wird als dringend erforderlich angesehen.“

Ein weiteres wichtiges Merkmal des Wettbewerbsentwurfes ist die städtebauliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen:

„Der Entwurf erfüllt in hohem Maße die Erwartungen beider Hochschulen an die städtebauliche Struktur, Flexibilität für weitere Entwicklungsstufen und die Lage des Fachhochschulmoduls als Auftakt der Entwicklungsfläche. Der Entwurf bietet die Chance, das Fachhochschulgebäude eigenständig zu entwickeln und zugleich eine enge städtebauliche Korrespondenz zu den weiteren Entwicklungsmodulen sowie zum Universitäts-Stammgelände aufzubauen.

Das stadträumliche Gesamtkonzept lässt für die Forschungsinstitute und Forschungs- und Entwicklungszentren hinreichend Spielraum für erst in der Zukunft genauer zu formulierende Anforderungen ohne dabei beliebigen Entwicklungen Raum zu geben.

Der Entwurf für die Mikroerweiterung ist für die vorgegebenen Nutzungen sehr gut geeignet. Im Zusammenhang mit der Terrassen-Konzeption wird nicht nur eine ideenreiche Verbindung mit dem neuen Campus hergestellt, sondern zugleich eine intensive qualitative Aufwertung der bisherigen Parkplatzfläche erreicht."

Die geforderte Realisierungsfähigkeit in Baustufen ist gegeben:

„Das städtebauliche Konzept ist sehr gut in unterschiedlichen Phasen realisierbar. Jeder Baustein entlang der „Perlenkette“ funktioniert als eigenständiges Element. So können ganz vielfältige Formen eines neuen, zukunftsfähigen Universitäts-Campus entstehen.“

Die vorgeschlagene Struktur der Bebauung für die verschiedenen Nutzungsbereiche wird im Preisgerichtsprotokoll bezogen auf Kubatur und Bruttogeschoßfläche als dem Programm entsprechend beurteilt.

Abweichungen von der Auslobung und Überarbeitungsbedarf

Die in der Auslobung formulierten Vorgaben wurden von den Wettbewerbsteilnehmern teilweise nicht eingehalten. Hierzu zählen insbesondere:

- Lage der Fachhochschule nicht an der neuen Stadtbahnhaltestelle Hochschulcampus Nord
- Überschreitung der bebaubaren Flächen zu den Bachtälern hin
- Nichteinhaltung des Abstands zwischen Verkehrsstrassen (Stadtbahn und Straße) und Kronentraufbereich des Wäldchens südlich des Weges Lange Lage
- Lage der Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Grünzugs zwischen der Entwicklungsfläche Lange Lage und dem Wohnquartier „Hof Hallau“

Bebauungsplan-Vorentwurf

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes auf der Grundlage des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeitrags waren insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Keine Überschreitung der bebaubaren Flächen im Süden zum Gellershagener Bachtal
- Lage des erforderlichen Regenrückhaltebeckens im Südosten
- Grünzugverbindung einschließlich Fuß- und Radweg entlang des Gellershagener Bachtals
- Einhaltung des Abstandes zum Wäldchen südlich des Weges Lange Lage mit Erschließungsflächen (Stadtbahn und Straße). Mindestabstand: Kronentraufbereich + 1,50 m
- Keine Inanspruchnahme bereits ausgebauter öffentlicher Grünflächen
- Modifizierung der Verknüpfungszone zwischen Universitäts-Stammgelände und neuem Hochschulcampus Nord
- Keine Zufahrten zu Tiefgaragen innerhalb der Grünzonen
- die östliche Grenze des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/G 11 „Universitätsviertel Hof Hallau, Teilplan 1 B“ ausgewiesenen Grünzugs ist einzuhalten
- Überarbeitung der Randzonen im Übergang zur Landschaft, insbesondere zu den Tälern von Gellershagener und Babenhauser Bach
- Im Norden soll die Massivität der Bebauung bei der Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrags reduziert werden

Parallel zur Einleitung der Bauleitplanverfahren waren zudem mehrere Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung erforderlich. Hierzu zählen insbesondere eine erste Grobfestlegung der Trassen für die Stadtbahnverlängerung und den Ausbau der Dürerstraße und die Untersuchung der aus der beabsichtigten Lage der Fachhochschule im Süden des Plangebiets resultierenden Verkehrsverteilung, d. h. der Auswirkungen auf das städtische Verkehrsnetz.

Außerdem waren für die Gestaltung des Bereiches der Stadtbahnhaltestelle Wellensiek und der Anbindung der inneren Erschließung des Hochschulcampus Nord an die Straße Zehlendorfer Damm sowie des Übergangsbereiches zum Universitäts-Stammgelände konkretere Planungen erforderlich.

Bebauungsplan-Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die fortlaufende Abstimmung mit dem BLB, der Universität und der Fachhochschule sowie die weitere Konkretisierung der einzelnen Fachplanungen (Verkehr, Ausgleichsmaßnahmen) führten insbesondere zu folgenden Planänderungen:

- Unter Beibehaltung der städtebaulichen Struktur wird das südliche Baufeld (FH) um etwa 10m nach Westen zurückgenommen und um etwa 20m nach Norden erweitert. Durch die Rücknahme des Baufeldes ergibt sich eine großzügigere Abmessung der Terrasse im südwestlichen Eingangsbereich des Campus. Es erfolgen entsprechende Anpassungen der Lage der beiden mittleren Module, die beide etwas nach Norden verschoben werden. Das nördliche Modul bleibt in seiner Lage unverändert, wird allerdings etwas nach Westen erweitert. Die maximal erzielbare BGF bleibt im Ergebnis unverändert bei rund 150.000 qm.
- Die zulässigen Gebäudehöhen wurden in allen Baufeldern um 2m heraufgesetzt, um großzügigere Geschosshöhen in den Erdgeschossen zu erzielen. Im Gegenzug wurde die bisher zulässige Sechsgeschossigkeit auf der nordwestlichen Teilfläche des FH-Baufelds um ein Geschoss reduziert, so dass sich an dieser Stelle eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe von 24m auf 22m über OK Platzfläche ergibt (4m Reduzierung durch das wegfallende Geschoss, gleichzeitig 2m Heraufsetzung der verbleibenden Gesamthöhe).
- Die Verkehrsführung im Bereich der Haltestelle Wellensiek wird so verändert, dass der Zehlendorfer Damm als Hauptfahrtrichtung erhalten bleibt und die Erschließungsstraße in Richtung Campus vom Zehlendorfer Damm abzweigt. Durch die veränderte Erschließung ist ein Eingriff in den Stellplatz am Sportplatz Wellensiek und das dort vorhandene Jugendspielfeld nicht mehr erforderlich. Stellplatz und Spielfeld werden im Bebauungsplan bestandsgemäß gesichert.
- Die Erschließungsstraße vom Zehlendorfer Damm in Richtung Campus wird von der Terrasse am Eingangsbereich abgerückt, um diesen Bereich großzügiger gestalten zu können.
- Durch die geänderte Führung der Erschließungsstraße von Südwesten, wegen der erforderlichen Anpassung der Wegeführung westlich des Campus sowie im Vorgriff auf die geplante Verlängerung der Stadtbahn wird in die Ausgleichsflächen des westlich angrenzenden Bebauungsplans II/G 11 „Universitätsviertel Hof Hallau“ eingegriffen. Daher wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend erweitert. Es erfolgt zudem eine Erweiterung Richtung Süden, um das Gellershagener Bachtal vollständig in den Geltungsbereich einbeziehen zu können.
- Die Lage und Abmessung des südöstlichen Regenrückhaltebeckens und die Trassenführung der Schmutzwasser- und Regenkanäle werden teilweise verändert, ebenso die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Geh- und Fahrrechte in den privaten Grünflächen.

- Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist erfolgt, die daraus resultierende Planung von Ausgleichsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan übernommen. Der Ausgleich kann vollständig innerhalb des Plangebiets erfolgen. Der erforderliche Eingriff in die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans II/G 11 „Universitätsviertel Hof Hallau“ wird ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans II/G 20 „Hochschulcampus Nord“ ausgeglichen.

Umweltprüfung:

Die Umweltprüfung liegt vor und ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans (Abschnitt 11 der Begründung).

David
Oberbürgermeister

Bielefeld, den