

Anlage

C	Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ - Begründung Planungsstand: Entwurf, Oktober 2015
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung:

Bebauungsplan Nr. II/1/25.01

„Studentenwohnen Stennerstraße“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“, Neuaufstellung

II. Begründung

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten
3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
4. Planungsgrundsätze, Planinhalte und abwägungsrelevante Aspekte
 - 4.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 4.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 4.4.1 Belange der Infrastruktur
 - 4.4.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung
 - 4.4.3 Belange der Verkehrs
 - 4.4.4 Belange des Immissionsschutzes
 - 4.4.5 Belange des Klimas
 - 4.4.6 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 4.4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbilds
 - 4.4.8 Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes, Eingriffsregelung
 - 4.4.9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 4.4.10 Belange der Wirtschaft
 - 4.4.11 Umweltprüfung
5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 und Planverfahren

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 liegen inmitten des bereits seit langer Zeit entwickelten Wohnsiedlungsbereichs zwischen Babenhauser Straße und Jöllennecker Straße. Sie sind durch das bestehende Studentenwohnheim an der Stennerstraße bebaut, welches sich als zusammenhängender, etwa 65 m langer und sechs bis acht Vollgeschosse umfassender Baukörper darstellt. Das bestehende Gebäude ist inzwischen baufällig, daher wurden die baulichen Erneuerungsmöglichkeiten vom Studierendenwerk der Universität Bielefeld geprüft. Im Ergebnis wird eine Sanierung nicht als sinnvoll angesehen, es wird ein Neubau angestrebt. Aus diesem Anlass soll die städtebauliche Struktur im Eckbereich Stennerstraße/Storchsbreite insgesamt neu gefasst werden. Die vielgeschossige, hohe und lange Bauform des Bestands aus den 1970er/1980er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen für den gegebenen, weiträumigen Wohnsiedlungsbereich.

Zielsetzung ist dabei eine Bauweise, die sich gegenüber der bestehenden „Wohnscheibe“ stärker an die niedriger geschossigen, gegliederten Baustrukturen der südlich benachbarten Geschosswohnungsbauten anlehnt. Vor diesem Hintergrund wird die Anlass gebende Projektplanung für den Neubau der Studentenwohnanlage planerisch befürwortet. Die vorgesehene städtebauliche Struktur einer hofbildenden Bebauung aus mehreren Gebäuden mit vier Vollgeschossen, teils zuzüglich Staffelgeschoss, ist dabei auch für eine „allgemeine“ Wohnbauentwicklung am gegebenen Standort sehr gut geeignet. Diese geplante Baustruktur bildet daher das städtebauliche Konzept als Grundlage für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01.

Ein Planungserfordernis ist hier gegeben, um im Rahmen der städtischen Planungsziele eine geordnete städtebauliche Fortentwicklung im Siedlungsbestand vorzubereiten. Zur Mobilisierung der baulich bereits genutzten Planfläche für eine Neubebauung anhand heutiger städtebaulicher Zielvorstellungen ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 notwendig. Mit Blick auf die Flächengröße, die siedlungs- und landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen und da keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden, ist dabei eine Aufstellung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB möglich.

2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Bielefeld in Gellershagen im Stadtbezirk Schildesche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ umfasst etwa 0,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Storchsbreite und die nördlich gegenüberliegende, kleinteilige Einzelhausbebauung,
- im Westen durch die Stennerstraße und die westlich gegenüberliegende kleinteilige Einzelhausbebauung,
- im Süden und Südosten durch zwei große Wohnbaugrundstücke, die jeweils mit einem mäandrierenden, drei- bis überwiegend viergeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut sind und
- im Osten durch eine niedrige Parkpalette.

Im Geltungsbereich selbst besteht das Gebäude des bisherigen Studentenwohnheims mit erheblicher Länge und sechs bis acht Vollgeschossen sowie einem rückwärtigen, eingeschossigen Anbau und einem vorgelagerten, erheblich kleineren, eingeschossigen Bungalow. Letzterer besitzt einen von einer hohen Hecke umfriedeten Hausgarten. Im Übrigen sind die in Richtung Stennerstraße vorgelagerten Freiflächen als Rasen mit einzelnen Hauszugangswegen und vereinzelt Laubbäumen ausgeprägt. Im Süden und Osten des Plangebiets befinden sich bereits heute großflächige, ungegliederte Sammelstellplatzanlagen für das Wohnheim. Diese versiegelten Freiflächen dehnen sich mit der benachbarten Parkpalette optisch weiter aus.

Die südlich und südöstlich anschließenden Flächen sind durch große Bauten des Geschosswohnungsbaus mit drei bis überwiegend vier Vollgeschossen und Flachdach bebaut. Umgebend sind die Freiflächen ebenfalls i.W. mit Rasen eingesät und mit Wegen sowie einzelnen Sitzgruppen u.ä. gegliedert. Auch hier stocken verstreut einzeln und in kleinen Gruppen stehende Laubbäume.

Im Westen und Norden bestehen gänzlich andere Baustrukturen mit kleinteiligen Einzelhäusern, die entlang der Stennerstraße ein bis zwei und entlang der Storchsbreite ein Vollgeschoss umfassen. Hier sind durchgängig Satteldächer mit überwiegend steileren Neigungen gegeben. Entlang der Stenner Straße stehen die Gebäude giebelständig, entlang der Storchsbreite traufständig. Sie sind von Haus- bzw. Ziergärten mit unterschiedlichem Gehölzbestand, Beeten und Rasenflächen umgeben.

Rückwärtig der umgebenden Bebauung verläuft westlich und südlich des Plangebiets ein öffentlicher Grünzug, der in das Grünflächennetz des Stadtbezirks insgesamt eingebunden ist.

3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet sowie auch die umgebenden Wohngebiete sind im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt.

Nach dem wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** sind die Planflächen Teil der weit-räumigen Wohnbauflächen zwischen Babenhauser Straße und Jöllenbecker Straße. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Beibehaltung der Festsetzung als reines Wohngebiet ist somit weiterhin gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. II/1/25.00, der ein reines Wohngebiet (WR) und die zugehörigen Erschließungs- und Infrastrukturanlagen ausweist. Auf dieser Grundlage ist der heutige Wohnsiedlungsbereich entwickelt worden. Die bestehende Bebauung im Plangebiet und dem Umfeld entspricht daher mit einzelnen, lediglich eher geringen Abweichungen z.B. in Bezug auf überbaubare Flächen den rechtskräftigen Festsetzungen.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und/oder Schutzobjekte bestehen im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht. Gleiches gilt für gesetzlich geschützte Biotop gemäß BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten. Da auch der vorhandene Siedlungsbereich gewisse Lebensraumpotenziale für ggf. planungsrelevante Arten besitzt, sind die Belange des Artenschutzes unabhängig davon generell zu berücksichtigen. Dazu wird auf Kapitel 4.4.8 dieser Begründung verwiesen.

¹ „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2010

4. Planungsgrundsätze, Planinhalte und abwägungsrelevante Aspekte

4.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Übergeordnetes Planungsziel ist die geordnete Weiterentwicklung als umgebungsangepasstes Wohngebiet, innerhalb dessen das konkret angestrebte Projekt des Ersatzes des bisherigen Studentenwohnheims durch Neubauten möglich ist. Dabei soll die gleiche Kapazität an Wohnheimplätzen erreicht werden, wie im Bestand (etwa 226 Plätze). Vorgesehen ist eine hofbildende Stellung mehrerer in sich gegliederter, überwiegend viergeschossiger Baukörper. Lediglich das nordöstlichste neue Gebäude soll zusätzlich ein zurückgesetztes Staffelgeschoss erhalten. Es werden zwei L-förmige Gebäudegruppen aus jeweils einem längeren und ein bis zwei punktförmigen Baukörpern versetzt gegenübergestellt, so dass sie einen inneren Platz bilden („Forum“).

Die städtebauliche Konzeption der Neubebauung wird dabei stärker an die im südlichen Bereich benachbarten drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser angelehnt. Dadurch wird eine Erhöhung der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität sowohl auf der Planfläche selbst, als auch im umgebenden Siedlungsbereich vorbereitet. Der gegebene Maßstabssprung zwischen der teils großvolumigen Bebauung mit Flachdächern aus den 1970er/1980er Jahren im Süden und den kleinteiligen Siedlungshäusern mit Satteldächern im Westen und Norden wird abgemildert.

Neben der Bebauung selbst werden auch die Freiflächen einschließlich der Stellplatzanlagen neu geordnet. Dabei wird der Stellplatzbedarf gleich bleiben, wie im Bestand und somit bei rd. 76 Stellplätzen liegen. Die Stellplatzfläche selbst wird bereits dadurch optisch verkleinert, dass eins der künftigen punktförmigen Gebäude weiter in den südöstlichen Grundstücksbereich hineinragt, als die heutige „Wohnscheibe“. Nach den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungsschritte soll der Bereich zum Abstellen von Kfz darüber hinaus durch eine Stellplatzbegrünung möglichst mit Bäumen, alternativ aber ggf. auch mit begrünten Pergolen o.ä. nochmals stärker strukturiert werden.

Bei einem Studentenwohnheim ist daneben auch insbesondere der Bedarf des Abstellens von Fahrrädern zu berücksichtigen. Diese sollen nach den Vorstellungen des Studierendenwerks teilweise in den neuen Gebäuden sowie zwischen diesen in den L-förmigen Bebauungs-Bereichen untergebracht werden. Auf diese Weise soll eine klare und möglichst großzügige Wirkung der Freiflächen des inneren „Forums“ sowie der straßenbegleitenden Vorbereiche des Quartiers erreicht werden.

Das städtebauliche Konzept wird somit insgesamt durch verbesserte Raumfassung und strukturiertere Freiraumgestaltung zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation der Bewohner des Wohnheims selbst sowie auch im Übergang zur Nachbarschaft beitragen.

Der verkehrliche Anschluss ist im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich durch die Lage des Plangebiets an den bestehenden Straßen vorgeprägt und gegeben. Die vorhandene Bushaltestelle direkt vor dem Wohnheim an der Stennerstraße bietet sowohl im Bestand, wie auch künftig eine gute Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die gegen- und untereinander rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Neuordnung im Siedlungsbestand getroffen werden.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

a) Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung kann das bestehende, bedarfsgerechte Angebot an Wohnmöglichkeiten für Studenten innerhalb des Siedlungsbereichs für die Zukunft gesichert werden. Gewerbliche Nutzungen sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden. Aus grundsätzlichen Erwägungen wird somit vorgeschlagen, das Gebiet bestandsorientiert weiterhin als **reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO festzusetzen. Dies entspricht der bisher ausgeübten Nutzung, der Nutzungsstruktur im Umfeld und dem konkret bekannten Projekt der neu zu errichtenden Studentenwohnanlage.

Das Plangebiet soll weiterhin vorrangig dem Wohnen dienen, um den Wohncharakter des gesamten Gebietes weitergehend zu stärken. Darüber hinaus sind ebenfalls Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig, da sie allgemein eine mögliche Ergänzung zum Wohnen darstellen und mit dem Studentenwohnheim durchaus vereinbar sind. Die Unterbringung von Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, um eine Versorgung direkt vor Ort zu ermöglichen. Ebenso sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig, weil deren Nutzung den Gebietscharakter nicht stört und deren Betrieb im Zusammenhang mit dem Studentenwohnheim denkbar ist. Darüber hinaus können sonstige Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden, da sie ebenfalls in Kombination mit dem studentischen Wohnen denkbar sind und insgesamt dem Wohncharakter des Quartiers nicht widersprechen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sehen eine stärkere Anlehnung an den Bestand im Umfeld vor, da sich die Bestandsbebauung im Plangebiet in Bezug auf die bauliche Höhe (im Ursprungsplan 6-8 Vollgeschosse) deutlich von der baulichen Umgebung (max. 4 Vollgeschosse aber i.W. 1-2 Vollgeschosse) heraushebt. Zur besseren Einbindung wird eine Verringerung der Geschossigkeiten auf höchstens vier Vollgeschosse vorgesehen. Zudem soll eine bessere Flächenausnutzung in Bezug auf die zu erwartende hofbildende Baustruktur ermöglicht werden. Insgesamt wird durch die Regelungen eine ausreichende Flexibilität für die Umsetzung des Projekts vorbereitet. Die zentralen Regelungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird gezielt in Bezug auf den Nutzungszweck und die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die GRZ von 0,4 orientiert sich an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um in der gut durch den ÖPNV erschlossenen städtischen Lage eine effektive und flexible Ausnutzung des Grundstückes für die Zwecke des Studentenwohnheims zu ermöglichen. Das Bauvolumen wird aus der Höhe stärker in die Fläche verlagert, dem wird durch die gegenüber dem Ursprungsplan etwas erhöhte GRZ-Festsetzung Rechnung getragen.
- Aus den gleichen Gründen wird die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 1,2 analog zur GRZ als Höchstmaß nach § 17 BauNVO festgelegt, um im Zusammenspiel mit der verringerten Geschossigkeit eine ausreichende Ausnutzbarkeit und Flexibilität zu gewährleisten.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird gegenüber der Bestandssituation verringert und auf maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch wird eine bessere Einfügung in das bauliche Umfeld bewirkt und insgesamt ein harmonischeres Siedlungsbild vorbereitet. Dies wird durch ergänzende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen weiter unterstützt. Im Nordosten wird zusätzlich im rückwärtigen Bereich ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zugelassen, was im folgenden Punkt erläutert wird.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als **Gesamthöhe (GHmax)** festgesetzt, um in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse eine Anlehnung an die baulichen Höhen im südlichen Umfeld zu sichern. Die maximale Gesamthöhe wird dabei überwiegend auf 13 m begrenzt, dies ermöglicht bei angemessener Geschosshöhe sowie unter Berücksichtigung eines Sockels und einer Attikaausbildung die Ausschöpfung der vier Vollgeschosse. Lediglich der nordöstlichste, i.W. deutlich gegenüber den umgebenden Straßenräumen zurücktretende Baubereich soll durch die Ermöglichung eines zusätzlichen Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss eine noch effektivere bauliche Ausnutzung erlauben. Hier wird die maximale Gesamthöhe daher bei 16 m angesiedelt.

Die Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist mit dem Bezugspunkt A 94,94 m über NHN festgelegt. Der Bezugspunkt ist damit eindeutig bestimmt und nachvollziehbar der Plankarte zu entnehmen.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und weitere planungsrechtliche Vorgaben

- Durch die künftigen Festsetzungen der **Baugrenzen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB werden auf Grundlage des Plankonzepts zwei L-förmige Baufelder gebildet, die hofbildend gegenübergestellt werden. Damit werden die überbaubaren Flächen im Vergleich zum Ursprungsplan weiträumiger gefasst. Auf diese Weise wird in Bezug auf die bauliche Dichte die verringerte Zahl der zulässigen Vollgeschosse kompensiert. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen sichert die geplante städtebauliche Konzeption und prägt die Entwicklung des inneren „Forums“.

- Grundsätzlich wird aus den o.g. Gründen eine stärker gegliederte Bauweise mit Gebäuden unter 50 m Länge angestrebt. Daher wird künftig nicht mehr die geschlossene, sondern die **offene Bauweise** festgesetzt. Das konkret bekannte Vorhaben der Studentenwohnanlage kann in dem Rahmen umgesetzt werden.
- **Stellplätze, Garagen und Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Zusätzlich sind **Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude als Nebenanlagen** im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen bleiben bedarfsgerecht lediglich Abfallbehälterplätze sowie Fahrgast-Unterstände für die vorhandene Bushaltestelle. Mit den Regelungen wird gewährleistet, dass großzügig wirkende Freiflächen vor und zwischen den Gebäudekörpern verbleiben und somit die Wohnumfeldqualität gestärkt wird.

d) Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sollen wesentliche örtliche Bauvorschriften zur weiteren Sicherung der stadträumlichen Planungsziele aufgenommen werden. Mit Blick auf die Quartiersgestaltung und die Nachbarschaft werden grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds getroffen. Es soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und ein ablesbarer Quartiercharakter erreicht werden. Die Festsetzungen zur Baugestaltung sollen die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet regeln, ohne jedoch die gestalterischen Spielräume des Bauherrn zu sehr einzuschränken.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu.

- Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen Quartiersbereichen mit überwiegend steil geneigten Satteldächern im Norden und Westen und Quartiersbereichen mit Flachdachbauten unterschiedlichen Volumens aus den 1970er/1980er Jahren im Süden und Osten. Entsprechend der im Rahmen der geplanten städtebaulichen Neuordnung angestrebten stärkeren Anlehnung an die Bauvolumina im Süden und Osten wird klar das **Flachdach** als Dachform angestrebt und entsprechend festgesetzt.
- **Solaranlagen** (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sowie **Dachbegrünungen** auf den Dächern sind aus Gründen des Klimaschutzes und der umweltverträglichen Energieversorgung grundsätzlich zulässig und als wünschenswert zu bewerten. Solaranlagen sollen dabei eine Höhe von 1,20 m nicht übertreffen sowie um 2 m von der Dachkante zurückspringen, um eine nachteilige optische Wirkung für das Straßenbild zu vermeiden.

e) Grünordnung

Im Plangebiet selbst sind nur straßenbegleitend an der Stennerstraße einige Laubbäume vorhanden, ein eingeschossiger Bungalow ist hier von einer höheren Hecke

umgeben. Die weiteren vorgelagerten Flächen stellen sich überwiegend als Rasen dar. Die südlich und östlich im Bestand anschließenden Stellplatzanlagen sind insgesamt versiegelt und besitzen keine Stellplatzbepflanzung oder sonstige optische Gliederung. Dies entspricht den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Ebenfalls als Teil der örtlichen Bauvorschriften werden zur stärkeren Durchgrünung des Plangebiets und zur teilweisen optischen Aufbrechung der versiegelten Stellplatzflächen Bepflanzungsvorschriften getroffen. Diese zielen darüber hinaus auf eine weitere Steigerung der Wohnumfeldqualität. So soll je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs und der Zielsetzung, den städtebaulichen Entwurf mit der gewünschten Hofsituation nicht durch Stellplatzanlagen im inneren Bereich zu belasten, können abweichend auch z.B. begrünte Pergolen oder Carports mit Dachbegrünung zugelassen werden, wenn der Raum für die Einfügung von Bäumen nicht ausreicht. Auch solche Maßnahmen können wirksam zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Wohnumfelds beitragen.

4.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die Kanalisation und Entsorgungssysteme der Stadt Bielefeld (Kanalnetzplanung „Schildesche/Gellershagen“) angeschlossen. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle liegen im Trennsystem unter der Stennerstraße und der Straße Storchsbreite. Die neuen Gebäude, durch die eine geringfügige bauliche Verdichtung zu erwarten ist, sind ebenfalls an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Der örtliche Untergrund ist laut Bodenkarte NRW nicht für eine Versickerung geeignet.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird durch Anschluss an das Trennsystem der Kläranlage Brake zugeführt. Zur Ableitung ist keine zusätzliche Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Nach § 55 WHG soll **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetz (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanälen ortsnah in Gewässer eingeleitet. Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine zusätzliche Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

Soweit ersichtlich sind Rückhaltmaßnahmen vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig, können aber im Einzelfall erforderlich und von der Stadtentwässerung der Stadt Bielefeld gefordert werden.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH kann für das kompakte bauliche Ensemble des neuen Wohnheims empfohlen werden, die Raumwärmeversorgung z.B. durch ein Nahwärmekonzept (Objekt BHKW) sicherzustellen.

Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation etc. wird durch Anbindung an die bestehende Infrastruktur sichergestellt. Entsprechende Anschlussarbeiten sind im Rahmen des Ausbaus zu berücksichtigen. Zur Sicherung im Plangebiet befindlicher Versorgungsanlagen für Gas und Elektrizität werden dazu Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Konkret handelt es sich um Versorgungsflächen und Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Gas- und Elektrizitätsversorgung zugunsten der Stadtwerke Bielefeld.

Zur Berücksichtigung der Versorgungsleitungen ist in Bezug auf Baumpflanzungen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu verfahren. Dies regelt die Abstände zwischen Baumstandorten und Außenhaut von Versorgungsanlagen und ggf. Schutzmaßnahmen, die durchzuführen sind.

4.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

4.4.1 Belange der Infrastruktur

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans betrifft ein bestehendes Baugebiet. Wesentliche Änderungen liegen in der leicht verdichteten Bebauung sowie in der Verringerung der baulichen Höhe gegenüber der Bestandssituation. Die Nutzungsart des Plangebiets bleibt unverändert. Entwickelt wird ein Studentenwohnheim mit 226 Wohneinheiten. Daraus ergibt sich kein neuer Bedarf an **Kindergarten- oder Schulplätzen**. Auch darüber hinaus wird kein Bedarf an weiteren Angeboten der sozialen Infrastruktur gesehen.

Das Studentenwohnheim erzeugt ebenfalls keinen neuen Spielflächenbedarf. Direkt südlich an das Plangebiet grenzt zudem ein **Kinderspielplatz** an, der im Einzelfall die Möglichkeit eröffnet wohnortnah einen Spielplatz aufzusuchen.

4.4.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Der seit Jahrzehnten vorhandene Wohnsiedlungsbereich ist grundsätzlich mit Sport- und Freizeiteinrichtungen ausgestattet. Naherholungsrelevante Grünbereiche und Wege verlaufen im Westen und Süden. Das Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung wird aufgrund der nutzungsmäßig bestandsorientierten Neuordnung nicht gesehen.

4.4.3 Belange der Verkehrs

a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die **Stennerstraße** und die **Storchsbreite** als Bestandteile des örtlichen Erschließungsnetzes gesichert. Die Stennerstraße bindet etwa 250 m nördlich direkt an die weiterführende **Babenhauser Straße** (L 779) an. Über diese ist weiterführend die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit Bundesstraßen (z.B. B 61) und Bundesautobahnen (z.B. BAB 2) gewährleistet.

b) Plankonzept und innere Erschließung

Mit der Planung wird eine zusammenhängende Bebauung des Bereichs zwischen Stennerstraße und Storchsbreite durch mehrere Gebäude in hofbildender Aufstellung vorbereitet. Eine öffentliche innere Erschließung für Kfz ist daher nicht erforderlich. Die bestehenden Anschlüsse an Stennerstraße und Storchsbreite können weiterhin genutzt werden, um das Plangebiet mit den Stellplatzflächen zu erschließen. Um die gegebene, sinnvolle Zuordnung der Zufahrten zu den Verkehrsflächen zu sichern, wird ein entsprechendes Zu- und Abfahrtsverbot für Kfz entlang der sonstigen straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen geregelt.

Der Stellplatzbedarf von etwa 76 Stellplätzen soll in Weiterentwicklung der vorhandenen Gegebenheiten zusammenhängend auf den südlichen und östlichen Grundstücksteilen gedeckt und durch Vorgaben zur Stellplatzbegrünung gegenüber der Bestandssituation besser eingebunden werden.

Der bei einem Studentenwohnheim ebenfalls erhebliche Bedarf an Fahrradstellplatzflächen soll in den Gebäuden sowie auf den überbaubaren Flächen zwischen den Gebäudekörpern, jedoch nicht in der inneren Hofsituation („Forum“), untergebracht werden. Somit kann die zentrale Hofsituation die gewünschte Aufenthaltsqualität entwickeln.

Fußgänger und Radfahrer können ebenfalls die bestehenden Strukturen entlang der Stennerstraße und Storchsbreite nutzen. Beide Straßen sind beidseitig mit **Fußwegen** ausgestattet, die z.B. eine schnelle Wegeverbindung zum Nahversorgungszentrum oder zur Stadtbahnhaltestelle an der Jöllenbecker Straße ermöglichen.

c) Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar an der Grundstücksgrenze des Studentenwohnheims liegt die Haltestelle „Barlachstraße“ der Linie 31 in der Stennerstraße. Das Plangebiet ist damit sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Montags bis freitags besteht überwiegend etwa ein 20-Minutentakt zwischen 6:00 und 20:30, samstags von morgens bis nachmittags ein 30-Minutentakt. Die Nachtbuslinie N2 ergänzt das Angebot mit Haltestellen in der Voltmannstraße und der Jöllenbecker Straße in rd. 600-700 m Entfernung. Für den Siedlungsraum zwischen Babenhauser Straße und Jöllenbecker Straße werden daneben in der Verwaltung Überlegungen für eine ergänzende Stadtbahntrasse angestellt.

4.4.4 Belange des Immissionsschutzes

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

Straßenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet

Durch den Straßenverkehr aus der Stennerstraße und aus der Storchsbrede als Wohnsammelstraßen wirken randlich Immissionen auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet ein. Die Orientierungswerte von 50/40 db(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 werden laut Lärmkartierung geringfügig überschritten. Dennoch ist diese Belastung als wohngebietstypisch zu bezeichnen.

Mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung sowohl im Plangebiet, als auch im Umfeld wird mit der vorliegenden Neuordnung kein zusätzlicher Konflikt vorbereitet. Das bestehende Studentenwohnheim wird durch Neubauten ersetzt, die Anzahl der Wohnheim- sowie Stellplätze bleibt nahezu unverändert. Auch aufgrund der heutigen Bautechnik ist von verbesserten Verhältnissen in Bezug auf den Verkehrslärmschutz auszugehen. Darüber hinaus unterstützt die gegenüber der bisherigen „Wohnscheibe“ geplante, hofbildende Bebauung die Ausbildung eines abgeschirmten inneren Freibereichs sowie eine größere Abschirmung der rückwärtig gelegenen Gebäude.

Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung

Die vorhandene Nutzung des Studentenwohnheims soll auf Grundlage der vorliegenden Projektplanung baulich neu gefasst werden. Dazu werden überbaubare Flächen und Nutzungsmaße des Bebauungsplans neu definiert. Wesentliche Änderungen am Umfang der Baumöglichkeiten sind gegenüber dem Ursprungsplan Nr. II/1/25.00 nicht erkennbar. Somit wird auch keine Steigerung des Verkehrslärms erwartet. Bei einer im Rahmen der vorliegenden „Angebotsplanung“ alternativ auch denkbaren Neubebauung mit einer Baustruktur des Geschosswohnungsbaus wären gegenüber dem konkret bekannten Projekt der Studentenwohnanlage weniger Wohneinheiten zu erwarten. Auch hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf das Umfeld werden somit keine zusätzlichen Konflikte vorbereitet.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM₁₀ und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Auf Grund der örtlichen Rahmenbedingungen ist hier bislang keine Relevanz erkennbar.

Gewerbliche Nutzungen

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung sind keine relevanten gewerblichen Nutzungen bekannt. Eine Immissionsproblematik bzw. eine Relevanz von Belangen des Störfallschutzes ist bislang nicht erkennbar.

Landwirtschaft

Das Plangebiet besitzt keinen unmittelbaren Bezug zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Eine planungsrechtliche Relevanz landwirtschaftlicher Immissionen ist daher nicht erkennbar.

4.4.5 Belange des Klimas

Das Plangebiet ist insgesamt gering klimaempfindlich und liegt außerhalb stadtklima-relevanter Durchlüftungsbahnen. Laut Stadtklimaanalyse handelt es sich hier um ein Stadtrandklima.

Ein Ersatz des bisherigen Studentenwohnheims als hohe „Wohnscheibe“ aus den 1970er/1980er Jahren durch den Neubau einer geringer geschossigen, hofbildenden Studentenwohnanlage bringt allein aufgrund der zwischenzeitlich fortentwickelten Bau- und Haustechnik positive Wirkungen auf Belange des Klimas mit sich.

Zur weiteren Verbesserung der klimatischen Situation des Plangebiets wird eine Begrünung der Dächer sowie der Stellplatzflächen empfohlen. Zur Minderung von Flächenaufheizungen könnten letztere beispielsweise aus Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden.

4.4.6 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet sind Altlasten, altlastenverdächtige Flächen sowie Kampfmittelvorkommen nicht bekannt.

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet schluffige Lehmböden als Pseudogley, z.T. Parabraunerde-Pseudogley an. Diese Böden besitzen eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit. Es kommt mittlere Staunässe bis in den Oberboden vor. Diese Böden sind nicht als besonders schutzwürdige Böden in NRW kartiert³.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Grundsätzlich wird die Neuversiegelung im Außenbereich begrenzt, indem im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen o.ä. vorrangig reaktiviert werden. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der bebauten Fläche im Siedlungsbestand für eine Neubebauung anhand heutiger städtebaulicher Zielvorstellungen. Aus diesen Überlegungen ist die Planung sinnvoll, sie trägt auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

4.4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbilds

Das Plangebiet besitzt keinen direkten Bezug zum Landschaftsraum, da es inmitten des Siedlungskörpers liegt. Aus dem westlich und südlich in einiger Entfernung verlaufenden öffentlichen Grünzug ist der heutige mit bis zu acht Geschossen sehr große Baukörper teils schon von Ferne zu sehen. Mit der Umwandlung der bisherigen hohen „Wohnscheibe“ in eine geringer geschossige, hofbildende Bebauung wird die Fernwirkung in umgebende Naherholungsräume verringert. Es werden somit positive Wirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild vorbereitet.

4.4.8 Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes Eingriffsregelung

Heutige Nutzung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01

Das Plangebiet selbst ist mit einem großen Baukörper bebaut und im Umfeld vollständig von Bebauung umgeben. Freiflächen sind überwiegend versiegelt oder mit Rasen eingesät. Auf den Rasenflächen stocken einzelne Laubbäume, darunter größere Gehölze überwiegend nur auf den an das Plangebiet anschließenden Flächen. Die Neuplanung führt zu einer neu strukturierten, jedoch im Umfang vergleichbaren Bebauung, wie der Bestand.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

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.

Nach dieser Liste sind für den Quadrant 1 im Messtischblatt 3917 Bielefeld in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude etwa 14 Fledermausarten und ca. 20 Vogelarten aufgeführt.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Inhalt und Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ ist die planerische Vorbereitung einer baulichen und städtebaulichen Neuordnung im Eckbereich Stennerstraße/Storchsbreite aus Anlass des anstehenden Rückbaus des vorhandenen Studentenwohnheims und des geplanten Neubaus als hofbildende Studentenwohnanlage aus mehreren Gebäuden.

Die Planflächen unterliegen heute bereits erheblichen Störeinflüssen durch die vorhandene Wohnbebauung und die umgebenden Straßen. Aus Sicht des Artenschutzes besitzen die vorhandenen baulichen Anlagen, die versiegelten Freiflächen sowie die umgebenden Rasenflächen mit Einzelbaumbestand keine ggf. relevante Bedeutung für Populationen der wild lebenden Tiere und der wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten. Für die im Siedlungsbereich üblicherweise vorkommenden typischen „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) wird der örtliche Lebensraum nach der Realisierung voraussichtlich ein vergleichbares Potenzial bieten, wie der bisher vorhandene.

Ein Abriss der vorhandenen Gebäude ist absehbar. Daher ist im Bebauungsplanverfahren eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung⁴ durchgeführt worden, um im Planverfahren Erkenntnisse für das weitere Vorgehen zu erlangen. Im Zuge dieser Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung konnten keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet festgestellt werden. Jedoch eignen sich die Gebäudestrukturen als potentielle Fledermausquartiere, z.B. Spalten unter der Attika. Durch die Untersuchung wurde bestätigt, dass auf Planungsebene keine Verbotstatbestände betroffen sind. Um Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung zu vermeiden sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Der Abriss der Gebäude ist möglichst außerhalb der sensiblen Wochenstuben- bzw. Winterschlafphase in der Zwischenquartierphase (September-November) durchzuführen.
- Die Attiken sind separat vorsichtig zu entfernen, die Fassadenverkleidung ist stichpunkthaft auf versteckte Individuen zu prüfen. Dazu ist beim Abriss eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.
- Ist ein Abriss außerhalb des o.g. Zeitraums nicht vermeidbar, sind vorher durch nächtliche, bzw. frühmorgendliche Detektorbegehungen Fledermausvorkommen zu lokalisieren, bzw. auszuschließen.
- Werden Fledermäuse am Gebäude nachgewiesen sind Ersatzquartiere im Umfeld, bzw. am neuen Gebäude zu installieren.

(Gasse, Schumacher, Schramm (2015): S.2-3)

Die Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

⁴Gasse, Schumacher, Schramm Landschaftsarchitekten BDLA: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Abriss des Wohnheims (21) und eines Bungalows (23) „Stenner Straße“ in Bielefeld im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stenner Straße“, Paderborn, September 2015.

Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder Neuaufstellung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Begründung der Planungsziele Bezug genommen.

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und den bisher bestehenden Baurechten einerseits sowie der Neuplanung andererseits von besonderer Bedeutung. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Dies ist auch anzuwenden für Innenentwicklungsmaßnahmen, die auf Grundlage des § 13a BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereitet werden. Ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 daher nicht ausgelöst.

4.4.9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im weiteren Umfeld bestehen ebenfalls nicht.

4.4.10 Belange der Wirtschaft

Die aufgrund der Neuaufstellung in den nächsten Jahren zu erwartenden Neubaumaßnahmen werden zur Attraktivitätssteigerung des Standorts vor allem für Studenten und auch zu einer Stärkung der heimischen Wirtschaft beitragen.

4.4.11 Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt hier unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Da die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ entsprechend als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Auf die

Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann daher verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsbestands durch Neuordnung und Neubebauung einer innerörtlichen, bereits bebauten Fläche kann davon ausgegangen werden, dass die Planung und das Verfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind.

5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Die Planaufstellung wird durch private Dritte angestrebt, diese werden die Planungskosten übernehmen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wurde bereits geschlossen.

Kosten für die Stadt Bielefeld für die Planaufstellung sowie Folgekosten für die Infrastruktur sind nicht erkennbar.

6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha*
Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO	0,7
Gesamtfläche Plangebiet	0,7

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Auf Grundlage des konkret vorliegenden Konzepts der geplanten Studentenwohnanlage werden etwa 226 Wohnheimplätze im Geltungsbereich erwartet.