

Anlage

A2

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Planungsstand: Satzungsberatung, Oktober 2018

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.03.2018 bis einschließlich zum 04.05.2018 folgende Stellungnahmen eingegangen:

| Lfd. Nr. | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) Einwender, Datum (Zusammenfassung) | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|----------|---|--|
| 20 | <p>Einwender 5, Wertherstraße, Schreiben vom 01.05.2018</p> <p>Von den Eigentümern zweier Wohnungen im Haus Wertherstr. [...] werden Bedenken gegen die geplante Änderung des B-Planes wie folgt zusammengefasst: Es wird festgestellt, dass es sich um eine anlass- oder vorhabenbezogene Änderung des B-Planes handelt. Dies müsse nach Auffassung der Einwender bei allen weiteren Überlegungen mit bedacht werden.</p> <p>Von den Einwendern wird ausdrücklich begrüßt, dass - anders als noch im Vorentwurf - die GRZ wieder auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 reduziert wurde.</p> <p>Nach wie vor erscheint es den Einwendern fraglich, ob es unter dem Gesichtspunkt der Lärmemission sinnvoll und mit Blick auf die EU-Lärmgrenzwerte auch überhaupt zulässig ist, ein solches Bauvorhaben unmittelbar an einer stark befahrenen Straße wie der Wertherstraße zu errichten. Die Einwender folgern, dass es damit auch bedenklich wäre, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches Bauvorhaben zu schaffen. Die förmliche Sperrung für den LKW-Verkehr ab 20 t greife nicht schon auf der Wertherstraße, sondern erst auf der Stapenhorststraße in Höhe der Einmündung Melanchthonstraße.</p> | <p>Dass einem Planverfahren ein konkretes Planvorhaben zur Grunde liegt, ist gängige Praxis, die auch bei anderen Planverfahren in Bielefeld so angewandt wird. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Bielefeld, die jede Planung gleichbehandelt und nach verschiedenen Kriterien und städtebaulichen Gesichtspunkten (z. B. Anpassung an übergeordnete Planungen oder Einfügung in das städtebauliche Umfeld) beurteilt. Diese Vorgehensweise ist auch rechtlich allgemein anerkannt. Entscheidend ist, ob die private Planung den städtischen Planungszielen entspricht. Dies ist hier der Fall. Auch auf die bestehende FNP-Darstellung einer Wohnbaufläche als Zielplanung der Stadt wird dabei Bezug genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Reduzierung der Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,4 und 1,2 gegenüber dem Vorentwurf begrüßt wird.</p> <p>Die Planung wurde bereits frühzeitig schalltechnisch untersucht. Anhand zwischenzeitlich geänderter Verkehrsregelungen im Umfeld war vor Erarbeitung der Entwurfsunterlagen mit einer Verringerung des Verkehrsaufkommens im anliegenden Abschnitt der Wertherstraße zu rechnen. Dies ist mit einer Verkehrszählung geprüft worden. Die so ermittelten Verkehrsdaten wurden der Fortschreibung des Schallgutachtens zu Grunde gelegt. Im Entwurf wurden daraufhin passive Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereichen festgesetzt. Diese werden auf Grundlage einer weiteren Stellungnahme des Umweltamts zum Verkehrslärm als Änderung nach der Offenlage um eine Festsetzung zum Ausschluss bzw. für den Schutz von straßenzugewandten Freisitzen ergänzt. Dadurch sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, auch ist lediglich der Projektträger betroffen, dieser hat der zusätzlichen Festsetzung mit Schreiben vom 21.09.2018 zugestimmt. Die Planänderung nach der Offenlage erfolgt somit im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB, eine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung ist nicht erforderlich. Die Entwicklung wird im Ergebnis auch mit Blick auf die gegebene Verkehrslärmvor-</p> |

Ferner erscheint es den Einwendern fraglich, ob die für die Zahl der geplanten Wohnheimplätze vorgesehene Zahl an Stellplätzen ausreichend ist. Der Entwurf geht von einem Schlüssel von 3:1 aus. Nach der Entscheidung des VG Düsseldorf vom 10.05.2012 (4 K 5269/11) wäre ein Stellplatz je Wohnheimplatz erforderlich.

Nach Auffassung der Einwender wäre es sehr wünschenswert, wenn der B-Plan möglichst dazu beitragen würde, dass in diesem Bereich eine weitere Bausünde wie das Wohnheim Wertherstraße 148 vermieden würde. Für die Einwender ist nicht nachvollziehbar, wie sich die beiden geplanten Gebäude an dieser Stelle „insgesamt ins bauliche Umfeld einfügen“ sollen.

Der aufgeständerte Stellplatzbereich mag zwar von der Wertherstraße nicht sichtbar sein, er wird aber von der Stichstraße aus einen höchst unerfreulichen Anblick darstel-

belastung als vertretbar angesehen.

Auf Ebene der Bauleitplanung können keine abschließenden Regelungen zum Stellplatznachweis getroffen werden. Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart des allgemeinen Wohngebiets sowie des bekannten Vorhabens wird die Stellplatzthematik grundsätzlich als lösbar angesehen.

Die Frage des Stellplatzbedarfs ist letztlich auf Ebene der Baugenehmigung zu klären. Im Baugenehmigungsverfahren hat der Vorhabenträger ein schlüssiges Stellplatzkonzept nachzuweisen.

Dazu ist nach Abstimmung mit dem Rechtsamt der Stadt Bielefeld ergänzend auf die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW zu verweisen. Dort wird im Abschnitt 51 genannt, dass „[...] die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall zu ermitteln [ist]“. Ebenfalls wirkt sich eine gute ÖPNV-Anbindung, wie sie in diesem Fall ebenfalls vorhanden ist, mindernd auf die notwendige Anzahl von Stellplätzen aus. Die Art der Nutzung, die im vorliegenden Fall in Kombination mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel als Studierendenwohnheim per Baulast gesichert wird, ist ebenfalls bei der Ermittlung relevant. Anders als im Fall des angesprochenen Urteils wird hier ein Studierendenwohnheim mit Gemeinschaftseinrichtungen geplant. Im Fall des Urteils handelte es sich um sogenannte Studentenappartements. Es ist daher absehbar, dass auch bei dem vorliegenden Bauvorhaben die für Studierendenwohnheime projektbezogen angewandte Genehmigungspraxis eines Ansatzes von 1 Stellplatz je 4 Studierende zum Tragen kommen kann. Falls weitere Wohnformen vorgesehen werden, könnten ggf. unterschiedliche Ansätze getroffen werden. So könnte etwa bei Wohnnutzungen, die den Studierenden familiäres Wohnen ermöglichen, von einem Stellplatzschlüssel von „1 zu 1“ ausgegangen werden.

Die geplante Bebauung fügt sich in der Höhenentwicklung und Stellung zur Straße wie auch in der Geschossigkeit in das Umfeld ein. Die Stellplatzanlage unterhalb des geplanten Gebäudes wird optisch auch durch die festgesetzte Stellplatzbegrünung in das Umfeld eingebunden. **In der Gesamtschau wird die Planung als vertretbar und umgebungsverträglich angesehen.**

| | | |
|----|---|---|
| | len. Auch insofern wäre wünschenswert, wenn der B-Plan das Schlimmste verhindern könnte. | |
| 21 | <p>Einwender 6, Wertherstraße, Schreiben vom 19.04.2018</p> <p>Als Anlieger und Beirat der Eigentümergemeinschaft Werther Str. [...] wird vom Einwender Folgendes angemerkt:</p> <p>Beim Erwerb der Wohnung in der Werther Str. [...] war der relativ freie Blick auf den „Teuto“ und die für eine Stadtlage gefühlte Weite um das Haus ein wichtiger Aspekt. Dieser freie Blick gehe, so der Einwender, durch das Projekt definitiv verloren, was sicherlich für den Wert der Immobilie nicht von Vorteil sei. Vor allem die unteren Wohnungen, würden nach Empfinden des Einwenders gefühlt „eingemauert“! Bei einer dunklen Fassade würde dieser Effekt noch gravierender, deshalb wäre eine helle Optik und eine Auflockerung durch Bäume wünschenswert. Der Einwender führt an, dass die Lärmentwicklung schwer abzuschätzen sei, aber es wird gefordert, dass die offene Parkebene wenigstens zur Wertherstraße hin geschlossen sein sollte. In diesem Zusammenhang würde der Einwender auch eine deutliche Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit in der Sackgasse begrüßen.</p> | <p>Die geplante Bebauung wird einen Abstand von mindestens etwa 24 m bzw. 29 m zu den nördlich benachbarten Wohnhäusern aufweisen. Nach der Stellungnahme des Umweltamts der Stadt Bielefeld wird unter Berücksichtigung der Innenentwicklung die Einhaltung eines mindestens 1,8fachen Gebäudeabstands (schattenwerfende Kante zur betroffenen Fassade) für ausreichend erachtet. Bei der maximalen Gebäudehöhe von 151,0 m über NHN liegt der Bebauungsabstand der geplanten Bebauung zum nordwestlich gelegenen Bestand bei dem über 1,9fachen bzw. dem 2,3fachen. Die vorbereitete Nachbarschaft wird somit als deutlich vertretbar angesehen. Ein „einmauern“ benachbarter Gebäude erfolgt ausdrücklich nicht.</p> <p>Ein planungsrelevanter Wertverlust benachbarter Immobilien ist bei einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung im Umfeld, wie sie hier vorbereitet wird, nicht zu erwarten.</p> <p>Die Umsetzung heller Fassaden wird auch von der Stadt ausdrücklich empfohlen, dazu erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan. Eine solche Fassadengestaltung ist nach Angaben des Projektträgers für das konkret geplante Gebäude auch vorgesehen.</p> <p>Die Größe des künftig überbauten Stellplatzes wird gegenüber dem Bestand nicht erhöht, eine relevante zusätzliche Lärmbelastung der Nachbarschaft wird daraus somit nicht erwartet. Gleichzeitig wird die künftige Bebauung eine gewisse Abschirmung des Lärms aus der Wertherstraße mit sich bringen.</p> <p>In der Gesamtschau wird die Planung als vertretbar und umgebungsverträglich angesehen.</p> <p>Die Anregung zur Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit in der anliegenden Sackgasse aus der Wertherstraße bezieht sich nicht auf die vorliegende Planung und wird zur Kenntnis genommen.</p> |

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.03.2018 um Stellungnahme bis zum 07.05.2018 gebeten.

Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

| Lfd. Nr. | Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung) | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|----------|--|--|
| 22 | <p>Polizeipräsidium Bielefeld, Schreiben vom 24.04.2018</p> <p>Es wird festgestellt, dass der Entwurf mit Anlagen zum Bebauungsplan Nr. II/1/ 33.00, 1. Änderung „Studierendenwohnen westlich der Wertherstraße 144“ beim Polizeipräsidium eingegangen ist und gelesen wurde.</p> <p>Aus polizeilicher verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.0, da die Stellplätze in den Planungen beibehalten werden.</p> | <p>Die Stellungnahme ohne Bedenken wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 23 | <p>moBiel GmbH, Schreiben vom 19.04.2018</p> <p>Es wird auf die vorangegangene Stellungnahme vom 09.05.2017 verwiesen. Diese lautet:</p> <p>Wir begrüßen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch Neubebauung innerhalb hochwertiger bebauter Strukturen mit gutem Anschluss an die ÖPNV-Infrastruktur.</p> <p>Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen: Die Linien 21/61/62 bieten an der in ca. 250 m Luftlinienentfernung nordwestlich gelegenen Haltestelle Uni Studentenwohnheim werktags einen 15-Minuten-Takt auf der Relation Werther - Universität/Studentenwohnheim - Jahnplatz an. An Sonn- und Feiertagen fahren diese Linien alle 30 Minuten. In den Abendstunden zwischen ca. 20 und 0:30 Uhr fahren diese Linien täglich im 60-Minuten-Takt.</p> <p>Zudem liegt die Stadtbahnhaltestelle Bültmannshof der Linien 4 und 10 Lohmannshof - UNI - HBF - Jahnplatz - Rathaus (Linie 10 weiter nach Stieghorst) in ca. 500 m nördlich des Plangebietes.</p> | <p>Die grundsätzliche Begrüßung des Vorhabens sowie die weiteren Hinweise zur ÖPNV-Infrastruktur und Anbindung werden zur Kenntnis genommen und sind bereits zum Entwurf zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen worden.</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen ergänzt die Nachtbuslinie N1 an der Haltestelle Bültmannshof in ca. 500 m Entfernung in nördlicher Richtung das Tagesnetz zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr. Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV auf und bietet gute Voraussetzungen für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen.</p> | |
| 24 | <p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 23.04.2018</p> <p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser im eigenen Namen, bezüglich der Telekommunikationslinien im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH sowie bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas im Namen und Auftrag der SWB Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Die Belange der vorgenannten Betreiber sind, sofern betroffen, nachfolgend berücksichtigt und aufgenommen.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.</p> <p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH hat jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da ihre Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadtwerke Bielefeld ihre im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange als angemessen berücksichtigt ansieht.</p> |
| 25 | <p>Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 13.04.2017</p> <p>Es wird auf die vorangegangene Stellungnahme vom 09.05.2017 verwiesen. Diese lautet:</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH.</p> <p>Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH im Planbereich vorhanden sind. Eine Lageinformation zu den Anlagen enthält die Stellungnahme nicht.</p> <p>Der Hinweis, dass der Versorgungsträger an einer Erweiterung seines glasfaserbasierten Kabelnetzes in Neubaugebiete hinein interessiert ist, bezieht sich auf die Umsetzung. Er wird daher zur Behandlung im Rahmen der Umsetzung</p> |

| | | |
|------------------|--|---|
| | <p>Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> | <p>zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |
| <p>26</p> | <p>Stadt Bielefeld, Umweltamt – Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 04.05.2018</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Es leitet das Niederschlagswasser an der E 3/110 in ein Nebengewässer des Schloßhofbaches (Schmiedebach). Den Ausführungen unter 4.3 der Begründung wird von der unteren Wasserbehörde zugestimmt.</p> <p>Das geplante Gebäude liegt auf einem Regenwasserkanal des UWB. Abstimmungen zu einer Umlegung sind erforderlich.</p> | <p>Die Hinweise zur Niederschlagswasserentwässerung sind in der Begründung bereits enthalten.</p> <p>Die erforderliche Verlegung des bestehenden Regenwasserkanals ist mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld abgestimmt worden. Entsprechende Regelungen einschließlich der Kostenübernahme werden in einem Erschließungsvertrag mit dem Projektträger getroffen. Der Anregung wird somit gefolgt.</p> |

3. **Änderungsvorschläge der Verwaltung** zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Ämterabstimmung ergeben sich gegenüber dem o. g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Es handelt sich hierbei lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Im Einzelnen:

Übersicht der redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

- **Nutzungsplan**
 - Im Einfahrtbereich der bestehenden Stichstraße aus der Wertherstraße wird entlang des Plangebiets der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz redaktionell ergänzt.
- **Gestaltungsplan**
 - *Keine Änderungen bzw. Ergänzungen.*
- **Textliche Festsetzungen**
 - Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind auf Grundlage des fortgeschriebenen Schallgutachtens getroffen worden, das auf einer aktuellen Verkehrszählung beruht. Die Vorgaben anhand von Lärmpegelbereichen werden aufgrund der entsprechenden Anregung des Umweltamts um eine Festsetzung zum Ausschluss bzw. zur Abschirmung von Freisitzen ergänzt. Dadurch ist lediglich der Projektträger betroffen, dieser hat der zusätzlichen Festsetzung mit Schreiben vom 21.09.2018 zugestimmt. Die Planänderung nach der Offenlage erfolgt somit im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB, eine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung ist nicht erforderlich.
 - In die Hinweise wird die Empfehlung zur Umsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzoberflächen aufgenommen. Ein solches Vorgehen ist nach Angaben des Projektträgers im konkret geplanten Projekt außerhalb des durch das neue Gebäude überstandenen Bereichs auch vorgesehen.
 - In die Hinweise wird die Empfehlung zur Umsetzung heller Fassaden aufgenommen. Eine solche Fassadengestaltung ist nach Angaben des Projektträgers für das konkret geplante Gebäude auch vorgesehen.
- **Begründung**
 - Ergänzung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau.
 - Die Ausführungen zu den zur Erhaltung festgesetzten Kronentraufen der Bäume in der Werther Straße werden um Hinweise des Umweltamts zum Baumerhalt sowie geplante Maßnahmen zum Schutz der Bäume bei den künftigen Baumaßnahmen ergänzt.
 - Die Ausführungen in der Begründung zum EEWärmeG werden anhand aktueller Hinweise des Umweltamts angepasst.
 - Ergänzung zur im Rahmen der konkreten Projektplanung vorgesehenen Platzierung von Fahrradstellplätzen unter bzw. im direkten Nahbereich des geplanten Gebäudes.
 - Ergänzung zur voraussichtlichen Fernwärmeversorgung.
 - Ergänzung der Begründung zur festgestellten, potenziellen Kampfmittelbelastung.
 - Ergänzung der Begründung zum Thema Brandschutz.