**Anlage**

**C**

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

- Begründung

Stand: Entwurf; Juni 2020

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Mitte

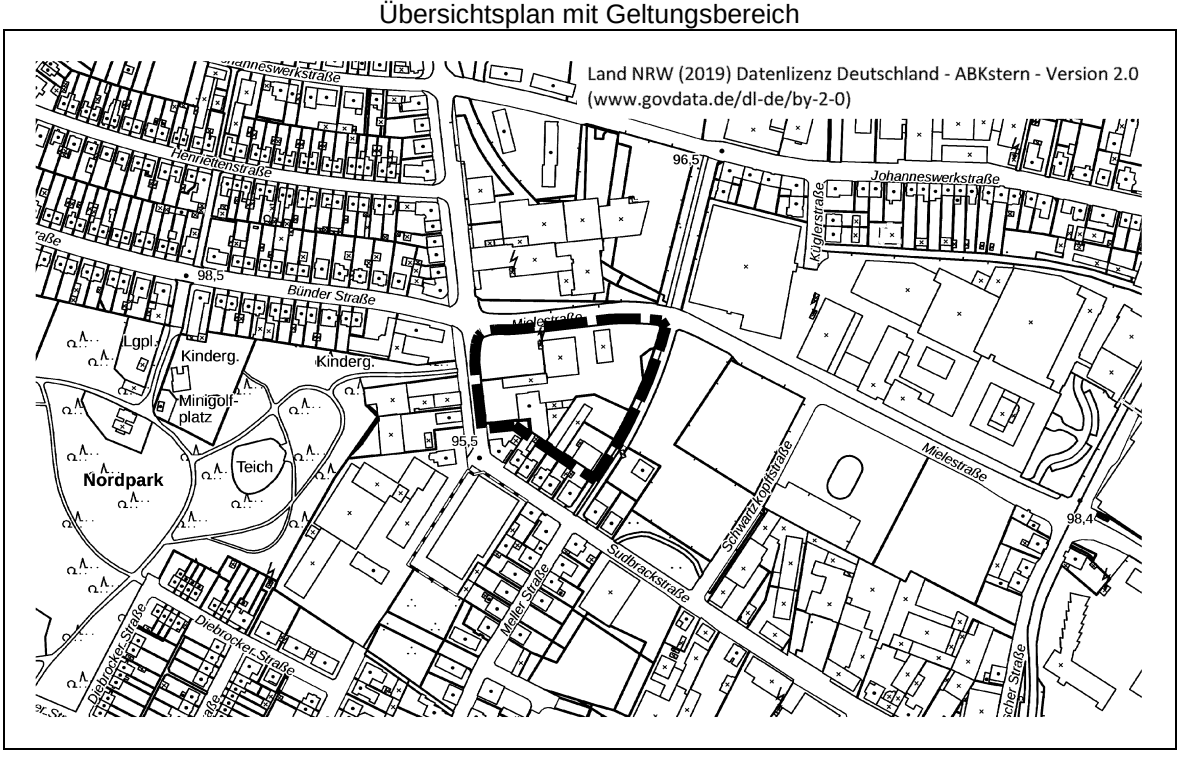
# Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

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

## Begründung

**Entwurf**
Juni 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich




Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB, 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 Rechtverhältnisse
   - 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 hatte der Gutachter die Umsetzbarkeit einer wohngeprägten Nutzung benachbart zu diesen Betrieben unter Berücksichtigung eines entsprechenden Schallschutzkonzepts 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. Der nutzungsbedingte Freizeitlärm ist 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

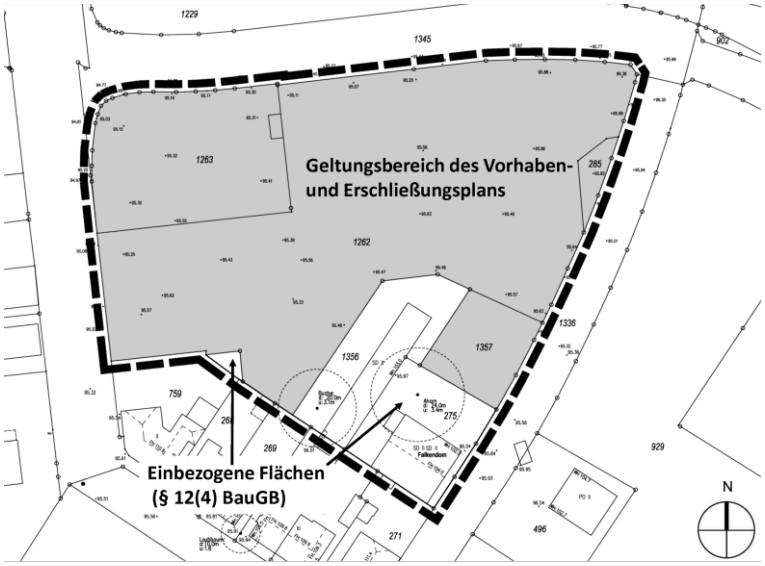
Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nördlich der Innenstadt, im Stadtbezirk Mitte zwischen den gewerblichen Nutzungen nördlich anschließend an Ostwestfalendamm/Bahn-Hauptstrecke und dem Nordpark. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- 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 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 hier i. W. betriebene gewerbliche Nutzung wurde im Jahr 2016 verlagert. Auch eine in der Vergangenheit ausgeübte Wohnnutzung wurde aufgegeben. Ein Rückbau der baulichen Anlagen wurde bereits 2017 genehmigt und ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Fläche ist insofern derzeit unbebaut, in den Bereichen früherer Stellplätze, Zuwegungen und Hof-/Rangierflächen aber noch deutlich durch die Rückbauarbeiten gekennzeichnet (verdichtete Schotterflächen, Abrissgruben etc.). Daneben hat sich auf einzelnen Freiflächen Rasen gebildet, 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.

**Nördlich der Mielestraße** haben sich die Betriebsstandorte der Firmen Dr. August Wolff GmbH & Co. KG Arzneimittel und der Miele & Cie. KG mit kompakten Gewerbebauten entwickelt. In Höhe des Plangebiets sind die Gebäude dort i. W. drei- bis viergeschossig, in Teilen auch fünf- bis sechsgeschossig ausgeprägt. **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 befindet sich zunächst eine großflächige Stellplatzanlage für die Mitarbeiter von Miele. Im Anschluss hieran setzen sich die gewerblichen Strukturen in östliche Richtung weiter fort.

Die Bebauung **südlich des Plangebiets** beidseits von Sudbrackstraße und Meller Straße ist durch eine i. W. dreigeschossige Straßenrandbebauung mit Gebäuden aus der Jahrhundertwende geprägt. Diese werden mindestens in den Obergeschossen zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschossbereich sind z. T. Büronutzungen vorhanden, die Räumlichkeiten eines früheren Cafés stehen derzeit leer. Etwas weiter südöstlich liegt eine kleine parkähnliche Grünanlage mit einem Spielplatz und größerem Baumbestand. **Westlich der Sudbrackstraße** befinden sich ein weiterer gewachsener, derzeit mindergenutzter Gewerbestandort, eine Kindertagesstätte, ein Fliesenhändler sowie sonstiges Kleingewerbe. Dazwischen liegt eine Zuwegung in den Nordpark. Nordöstlich beginnt ein wohngeprägter Siedlungsbereich mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden.




**Bestandsplan**
Bestandsaufnahmen April 2017 / Mai 2019, teilaktualisiert Mai 2020 (ohne Maßstab)

**Bestandsplan, Zeichenerklärung**




## 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

### a) Landes- und Regionalplanung

Im LEP ist der Bereich nachrichtlich als Bestandteil des Siedlungsraums dargestellt. Die geplante bauliche Nutzung 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 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 heute 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 Gewerbestandorte 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.

### 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 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 im 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 15 m begrenzt. Darüber hinaus ist die an die Sudbrackstraße nördlich anschließende Bauzeile als Mischgebiet (MI) überplant worden. Dort ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung bei Gebäudehöhen von bis zu 15 m zulässig.
- Die Flächen westlich und südlich der Sudbrackstraße zwischen Bünder 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 wohnbauliche Entwicklung auf bislang gewerblich geprägten Teilflächen östlich des Nordparks angestrebt.
- Südlich der Sudbrackstraße schließt an den Bebauungsplan 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 Bebauungsplan erfasst und ist nach **§ 34 BauGB** zu bewerten.




**Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. II/2/54.00 „Mielestraße - West“**
Rechtskraft 1999; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00 markiert

N

## 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 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 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.

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.

## 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 Abstaffelung 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, 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 ausreichend Belichtung und Belüftung zu ermöglichen. Im Ergebnis einer ergänzend eingeholten Verschattungsstudie[1] wurde bestätigt,

[1] Wohnquartier Campus Nordpark: Verschattungsgutachten, licht | raum | stadt planung gmbh, Wuppertal, 29.05.2020

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 Abstandflächen 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 insbesondere die spezifischen Förderbestimmungen zur Schaffung geförderten Wohnraums entgegen.

Darüber hinaus wurde eine Aufstockung der Zwischenbauten als Ersatz für die bislang 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 Plangebietsfläche 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 über ein Monitoring 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 Anfahrbarkeit 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 Anfahrbarkeit von jeweils 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 soll im weiteren Verfahren auf Grundlage des Plankonzepts die Freiflächenplanung konkretisiert werden.

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 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 einzubinden ist. Mögliche Nutzungsarten für die Vorhabenfläche wurden im Vorfeld der Planung intensiv diskutiert. Mit Blick auf das angestrebte schwerpunktmäßige Studierendenwohnen mit ergänzendem kleinteiligen Gewerbe und auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen wurden die Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Lärmvorbelastung, ein Mischgebiet (MI) und ein Urbanes Gebiet (MU) im Vorfeld der Planungen intensiv diskutiert. Im Ergebnis sind diese Gebietskategorien unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen nicht geeignet, um die Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens ohne neue Konfliktlagen zu schaffen. Gründe liegen hier insbesondere im jeweiligen, über das angestrebte zielgruppenspezifische innerstädtische Wohnen hinausgehende gebietsabhängige

Nutzungsspektrum gemäß BauNVO sowie in der hiermit verbundenen potenziellen Zulässigkeit neuer, die gewerbliche Nutzung ggf. einschränkende Immissionsorte. Gleichwohl liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die konkrete Projektplanung der Vorhabenträgerin zugrunde, die bei Umsetzung des vorgesehenen Gesamtkonzepts aus Nutzung, Erschließung, Schallschutz und Baugestaltung eine städtebaulich 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 Innenentwicklungspotenzials 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 -angebote, 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 definiert wird darüber hinaus, dass dieses Gebiet der Unterbringung einer Wohnanlage für Studierende 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 in den Raumangeboten gewahrt.

Studierendenbezogene Gewerbenutzungen werden auf bis zu 2.000 m² Nutzfläche zugelassen. Der vorhabenbezogenen 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 (Fahrradboxen, 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 vorgesehen Regelungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Festsetzung der **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,6 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 und liegt damit etwas über den in Wohn- und Mischgebieten nach BauNVO geregelten Obergrenzen, 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 Gewerbebrache 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 16) 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 Bereiche 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. Diese sind nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den hinzukommenden Verkehr aufzunehmen.

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 angrenzend 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 ein 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 nach 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 im Bereich der Erdgeschossebene 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 Stellplatzteilfläche 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 ein Monitoring durchgeführt werden. Im Rahmen der baugebietsunabhängigen Festsetzungen der zulässigen Nutzungen wird diesbezüglich gezielt auf studierendenbezogene Gewerbenutzungen abgehoben. Dies beinhaltet eine mögliche Reduzierung der Stellplätze im inneren Bereich zugunsten einer attraktiveren Freiraumgestaltung. Eine hierdurch ggf. verschärfte Stellplatzsituation in der Örtlichkeit soll aber ausdrücklich vermieden werden. Im Rahmen des Monitorings soll daher nach Inbetriebnahme der tatsächliche Bedarf weiterer Stellplätze geprüft werden, um im Bedarfsfall entsprechend reagieren zu können. Monitoring, Maßnahmen etc. werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesicherten Stellplatzflächen sind vorbeugend so dimensioniert, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Stellplätze insgesamt nachgewiesen werden könnten. Diese Fläche wird auch im Vorhaben- und Erschließungsplan 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 geprüft werden, ob ggf. der bauordnungsrechtliche Nachweis von Stellplätzen an in der Nähe gelegenen Standorten erfolgen kann. In der Gesamtschau wird dieses Vorgehen wird 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 mit Anbindung in Richtung Innenstadt/Kunsthalle, Schildesche und Baumheide im Halbstundentakt. Darüber hinaus ist auch die Stadtbahnlinie 1 nach Schildesche 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. Bei gegebener Nachfrage könnte hiermit ggf. auch eine Taktverdichtung möglich sein.

### d) Mobilitätskonzept

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind die ersten Überlegungen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts 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

Auf den Standort wirken mit Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm unterschiedlich zu bewertende Lärmarten 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. Daher ist bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Planung ein

Schallgutachter eingebunden worden. Der Gutachter kommt zu folgenden Zwischenergebnissen:

- Von Norden und Osten wirkt auf das Plangebiet **Gewerbelärm** ein. Gutachterlich geprüft und berücksichtigt wurden die von den beiden betroffenen Firmen zur Verfügung gestellten Unterlagen in Bezug auf derzeitige und geplante Entwicklungen am Standort. Hierbei hat der Gutachter mögliche Erweiterungsoptionen im Sinne einer konservativen Herangehensweise („auf der sicheren Seite“) derart berücksichtigt, dass diese lauter angenommen wurden, als sie mit Blick auf die heutigen Nachbarschaften sein dürften. Die Ergebnisse zeigen, dass ein umfangreiches Schallschutzkonzept auf dem Vorhabenstandort erforderlich ist. Um Einschränkungen für die beiden Firmen auszuschließen, dürfen **auf den firmenzugewandten Fassadenseiten keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm** geschaffen werden. Dies kann durch eine schallabschirmende geschlossene Riegelbebauung in Verbindung mit entsprechenden Grundrisslösungen realisiert werden. Zudem ist eine **zeitliche versetzte Umsetzung des Vorhabens nicht möglich** (Vorhabenrealisierung „im Ganzen“).

  Für eine ausreichende Lösung des Schallkonflikts sind darüber hinaus 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 mit Blick auf die o. g. 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 die betroffenen einbezogenen Flächen im Rahmen einer wohnverträglichen Nutzungskategorie zu überplanen (s. auch Kapitel 5.1). Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass auf den zum Miele-Standort im Nordosten zugewandten Fassaden ebenfalls keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm planungsrechtlich erstmalig ermöglicht werden dürfen. Dies betrifft vorliegend insbesondere die nächstgelegene Bebauung des Falkendoms. In Abstimmung mit dem Schallgutachter kann dies bei der Überplanung als Gemeinbedarfsfläche sichergestellt werden.

- **Verkehrslärm** wirkt auf das Plangebiet von der Mielestraße im Norden und von der Sudbrackstraße im Westen ein. Relevant ist die Thematik jedoch mit Blick auf die erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Gewerbelärm insbesondere für die entlang der Sudbrackstraße angeordnete Bebauung. Der Gutachter hat ermittelt, dass die Geräuscheinwirkungen grundsätzlich Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines -walls werden angesichts der innerstädtischen Lage sowie unter Berücksichtigung der sich ergebenden Zwangspunkte zum Schutz gegen den einwirkenden Gewerbelärm nicht gesehen. Dem Vorschlag des Gutachters zur Umsetzung **passiver Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) soll daher gefolgt werden. 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 Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Darüber hinaus sind die d auf die Vorhabenfläche einwirkenden **Geräusche durch den Falkendom** zu betrachten. Da die Wohnlage an die bestehende Nutzung heranrückt, muss sie sich in die gegebene Immissionssituation einfügen. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter wäre die Schallsituation Falkendom/Studierendenwohnen grundsätzlich durch eine Schallschutzwand lösbar. Diese müsste auf dem Vorhabengrundstück so angeordnet werden, 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. Erfordernis und Einzelheiten sind im Schallgutachten enthalten.

*Hinweis:*
*Die schalltechnischen Untersuchungen sind abgeschlossen[2], die Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt steht jedoch noch aus. Der Gutachter hat bestätigt, dass auf Grundlage eines in der Ermittlung berücksichtigten Schallschutzkonzepts angemessen mit den Lärmvorbelastungen umgegangen werden kann und im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der geplanten Wohnanlage für Studierende ohne Einschränkung der umliegenden Betriebe wurde nachgewiesen. Nach erfolgter Abstimmung des Schallgutachtens mit dem Fachamt werden die Ergebnisse vor Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB in die Planunterlagen eingearbeitet und die Begründung entsprechend ergänzt.*

**Lufthygienische Situation**
Verkehrsbedingte Emissionen treten 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.

## 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-Micro-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 Gemeinbedarfseinrichtungen 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 Parkanlage 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. Das Erfordernis weitergehender Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung wird nicht gesehen.

---

[2] Schalltechnische 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“ zum Gewerbelärm sowie zum Verkehrslärm, AKUS GmbH, Bielefeld 02.06.2020

## 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. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

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. Aus hydraulischer Sicht wird ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Sudbrackstraße empfohlen. Der örtliche Untergrund ist laut Mitteilung der Unteren Wasserbehörde für eine Versickerung ungeeignet.

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 bestehende Infrastruktur 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, diesbezügliche Abstimmungen zwischen Vorhabenträgerin und Versorgungsunternehmen sind erfolgt. Zur Sicherung dieser Gasreglerstation und der zughörigen Versorgungsleitungen werden die erforderliche Versorgungsfläche sowie ein Leitungs- und Unterhaltungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 21 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Anlage verbleibt auf der privaten Fläche, Zugänglichkeit etc. sind 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.

### 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 (§§ 15, 16 DSchG NW).

## 5.9 Grünordnung

Die einbezogene kleine Teilfläche rückwärtig des Gebäudes Sudbrackstraße 42 im Südwesten ist Teil des dort zugehörigen Gartenbereichs. Diese 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 Grundstückzuschnitt nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan u. a. in den Innenhöfen sowie ggf. im Anschluss an einzelne Stellplätze. Einzelheiten hierzu werden auf Grundlage einer noch zu konkretisierenden Freiflächenplanung im Durchführungsvertrag geregelt.

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.

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 Reglungen 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 werden als helle Putzfassaden geplant. Hierbei sollen die Hauptflächen in Besenstrich-Optik und farblich in Pastellfarben hiervon abgesetzt als Glattputzflächen 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 wird 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 Maßstäb-

lichkeit bzw. der Unterordnung ergänzender Anlagen auf den Dachflächen. Die weitere Konkretisierung der Gestaltung der baulicher Anlagen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag.

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 Bebauungsplans 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.[3] 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. Auf den einbezogenen Nachbarflächen vorhandene Strukturen (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 ein Beitrag zu einer städtebaulich angemessenen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen im Bestand geleistet. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits überwiegend versiegelt, einer Neuversiegelung von Außenbereichsflächen zur Deckung des Bedarfs an studentischem Wohnraum kann vermieden werden. Somit trägt die Stadt auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB gezielt Rechnung.

---

[3] Messtischblattabfrage, abgerufen am 28.05.2020

Der **Grundwasser**flurabstand schwankt im Bereich des Plangebiets laut einer hierzu eingeholten hydrogeologischen Stellungnahme[4] 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

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Im Vorfeld der Abrissarbeiten auf dem Grundstück Sudbrackstraße 46-48 hat eine orientierende Bodenschutzuntersuchung stattgefunden – Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV wurden dort nicht angetroffen[5]. 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 Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz etc. entstehen.

---

[4] B-Plan-Verfahren Campus Nordpark Sudbrackstraße Ecke Mielestraße, Bielefeld – Hydrogeologische Stellungnahme, Consultingbüro DENKER *Umwelt*, Bielefeld, Schreiben vom 28.02.2020

[5] Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Sudbrackstraße 46-48 Bielefeld – Vorabbericht, Consultingbüro DENKER *Umwelt*, Bielefeld, Schreiben vom 28.07.2016

Die erfasste innerstädtische Gewerbebrache war bereits bebaut und durch Lager- und Rangierflächen etc. versiegelt, sie wurde erst vor kurzem 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 $CO_2$-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 getroffenen Regelungen zur Durchgrünung insgesamt 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 Dachfläche 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. 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 der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes 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

| **Geplante Nutzungen** | **Flächengröße*** |
|---|---|
| Vorhabenplanung Wohnanlage Studierendenwohnen | 8.910 m² |
| Einbezogene Gemeinbedarfsfläche Kinder-, Jugend- und Beratungszentrum | 1.635 m² |
| Einbezogene Gartenfläche | 35 m² |
| **Gesamtfläche Plangebiet ca.** | **10.580 m²** |

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Die Planungen der Vorhabenträgerin sehen die Umsetzung von ca. 300 Appartements für Studierende vor. In Baukörper 4 sowie in der vierten Geschossebene der Zwischenbauteile wird die Unterbringung von ca. 40 sozial geförderten Studentenwohneinheiten berücksichtigt, davon vier Wohnungen in behindertengerechter Ausführung. Eine Regelung zur Umsetzung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## 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 Rechtverhältnisse

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 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 Unterrichtungs- 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).

## 8. Vorliegende Gutachten

*– wird vor Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB ergänzt –*

Bielefeld, im Juni 2020

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4 PM

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