VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24.1

„Forschungs- und Bürogebäude Kurt-Schumacher-Straße Ecke Voltmannstraße“

AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG ZUM VORENTWURF

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 28.11.2024 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24.1 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst. Am 13.02.2025 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins in der kleinen Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule 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 03.02.2025 bis einschließlich dem 21.02.2025 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 04.02.2025 um Stellungnahme bis zum 18.02.2025 gebeten. Weitere Behörden wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2025 um Stellungnahme bis zum 11.07.2025 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, einschließlich dem Vermerk über den öffentlichen Unterrichtungs- und Erörterungstermin

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf die folgenden Varianten des Vorhaben- und Erschließungsplans des Bebauungsplanes:

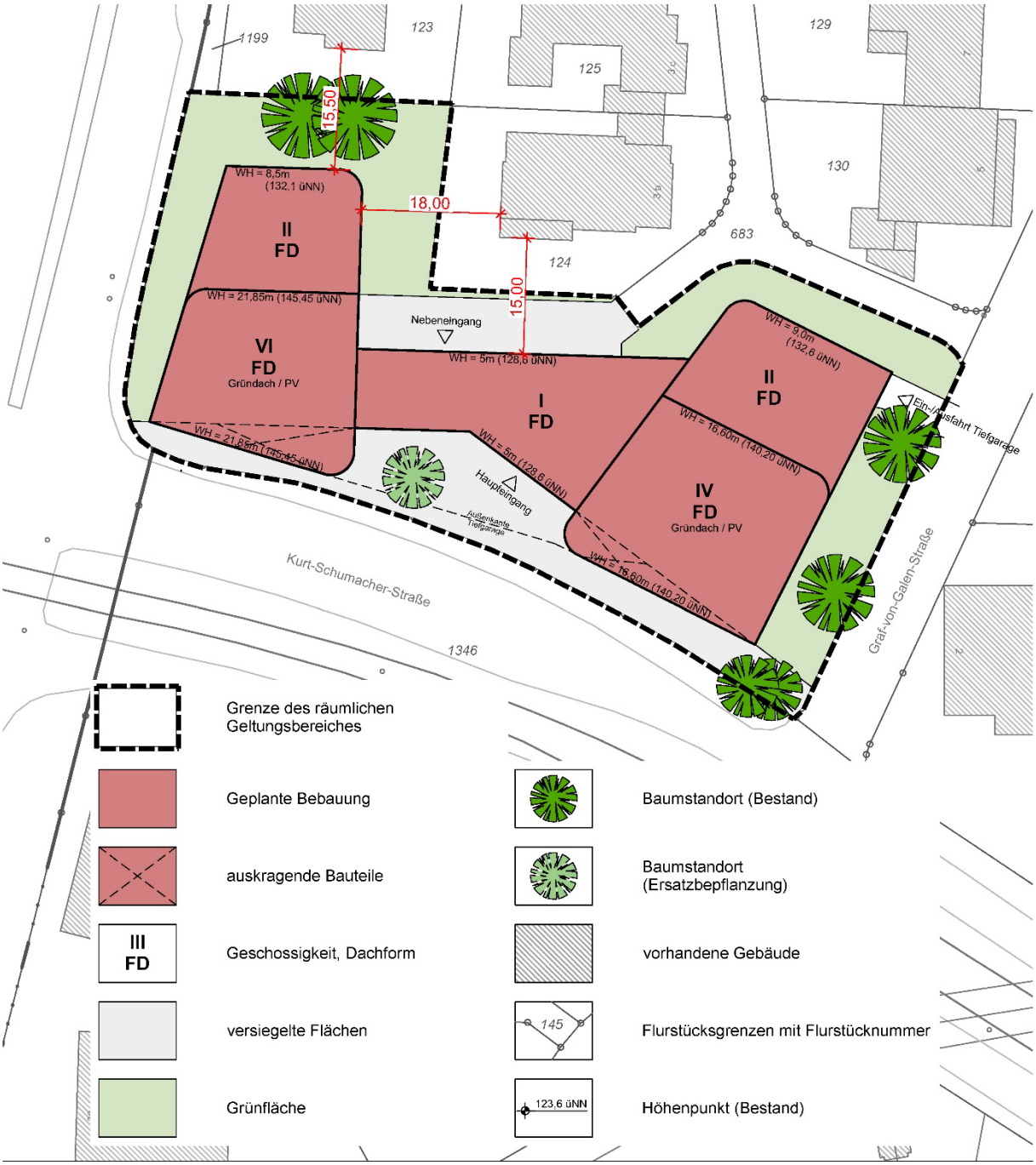
VORENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS – VARIANTE 1 (ohne Maßstab)
Stand: Dezember 2024



VORENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS – VARIANTE 2 (ohne Maßstab)
Stand: Dezember 2024



VORENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS – VARIANTE 3 (ohne Maßstab)
Stand: Dezember 2024



1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Seitens der Öffentlichkeit sind insgesamt 6 Stellungnahmen zur Planung vorgetragen worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
EINWENDER 1 21.02.2025	Ich zeige Ihnen hiermit die Übernahme der rechtlichen Interessen meiner Mandanten (Graf-von-Galen-Str. 3b) an. Anwaltliche Bevollmächtigung wird versichert. 1. Meine Mandanten sind Eigentümer der Liegenschaft Gemarkung Bielefeld, Flur 40, Flurstück 124. Diese grenzt im Süden direkt an das das Plangebiet darstellende FlSt. 1353 - genau genommen wird sie vom Plangebiet entlang seiner gesamten westlichen, südlichen und zu einem Großteil auch (süd-)östlichen Grundstücksgrenzen umschlossen. Die Liegenschaft meiner Mandanten liegt Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/26.00 „Schloßhofstr.-Wickenkamp-Stapenhorststraße-Werther-straße-Voltmannstraße", welcher u.a. für diese ein reines Wohngebiet (WR) mit offener Bauweise und kleinen Baufenstern für ein- bis zweigeschossige Gebäude festsetzt. Meine Mandanten haben die Liegenschaft mit einem 1-stöckigen Einfamilienhaus bebaut, dessen hauptsächlicher Außenwohnbereich südlich des Gebäudes, d.h. unmittelbar an das Plangebiet angrenzend gelegen ist. 2. Nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers soll für das unmittelbar im Süden an die Liegenschaft meiner Mandantin angrenzende Plangebiet anstelle der bisherigen Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit max. zulässigen 1- bis 2-geschossigen Familienwohnhäuser, wie sie der Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 vorsieht, mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Basis des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ein Forschungs- und Bürogebäude mit Laborräumen als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden, in dem Büroräume, Konferenz- und Besprechungsräume, Gemeinschaftsflächen, Laborräume sowie Entwurfs- und Kreativräume mit entsprechenden Werkstätten entstehen sollen. Je nach vorgestellter Variante soll es sich dabei um einen aus drei Gebäudekörpern bestehenden Bau handeln, und zwar einem (tlw. gestaffelt) zwischen 2- bis 4-geschossigen im Osten, einem (ebenfalls tlw. gestaffelten) 2- bis 8-geschossigem im Westen schließlich einem diese verbindenden 1-	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eines zusätzlich durchgeführten Öffentlichkeitstermins wurden die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Anwohnerschaft umfassend aufgenommen und geprüft. In mehreren Abstimmungsrunden zwischen dem Vorhabenträger, dem beauftragten Architekturbüro und dem Bauamt wurde die Planung auch unter Einbeziehung der beauftragten Gutachten weiterentwickelt. Als Ergebnis dieses Abwägungsprozesses wurde die Planung überarbeitet. Nunmehr sieht das Vorhaben zwei jeweils fünfgeschossige abgestuft zu zwei zweigeschossigen Gebäudekörpern vor, die durch einen eingeschossigen Mittelteil miteinander verbunden sind. Diese Gliederung führt zu einer klaren Abstufung der Baukörper und trägt zur Einfügung in die umgebende Bebauungsstruktur bei. Mit der Überarbeitung geht zudem eine Höhenreduzierung einher. Die fünfgeschossigen Gebäudekörper sind nun mit einer Höhe von 20 m (NHN 143,6 m) geplant und unterschreiten damit die Höhen früherer Varianten. Im Vergleich zu

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	geschossigen im Süden, wobei die Nutz-/Geschossfläche jeweils unverändert bleibt. Die hiermit verfolgten Planungsziele sollen vor allem sein, das das Plangebiet darstellende FlSt. 1353 städtebaulich für eine Nachfolgenutzung zu aktivieren, die zum Einen die Kreuzungssituation (Kurt-Schumacher-Voltmannstraße) aufwerte, zum Anderen das vorhandene Wohnen nicht wesentlich störe. Dabei soll vor allem auch die Einbindung des Baukörpers in das städtebauliche Umfeld berücksichtigt werden. Die bislang vorgestellten Planungsvarianten werden diesen Planungszielen nicht gerecht. Die bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses sowie i.R. des Erörterungstermins am 13.02.2025 mündlich vorgetragenen Bedenken meiner Mandanten gegenüber der vorgestellten Planungskonzeption fasse ich im Folgenden nochmals zusammen: 3. Die vorhandene städtebauliche Situation im Umfeld des Vorhabens ist geprägt von einer nach Art und Maß höchst unterschiedlichen Bebauung nördlich der Kurt-Schumacher-Straße gegenüber derjenigen im Süden. Aufgrund ihres Ausbaus mit 2 Richtungsfahrbahnen sowie des mittig dieser verlaufenden 2-gleisigen (Straßenbahn-)Schienenwegs trennt sie die weitgehend aus großvolumigen und vielstöckigen (Mehr-)Wohn- und Verwaltungsbauten bestehende Bebauung im Süden von einer max. 1- bis 2-geschosslgen Einzelwohnhausbebauung mit großzügigen Außenwohnbereichen im Norden. Aufgrund dieser trennenden Wirkung der Kurt-Schumacher-Straße vermögen die südlich wie auch südwestlich der Kurt-Schumacher-Straße gelegenen großvolumigen und vielstöckigen (Mehr-)Wohn- und Verwaltungsbauten das jenseits dieser gelegene Vorhabengrundstück (städte-)baulich nicht zu prägen. Von zwei 6-geschossigen Punkthäusern (Wohnbauten) im Südosten abgesehen, die z.T. aber auch gestaffelt hiervon zurücktreten, ist der Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Voltmannstraße von dicht heranreichendem, tlw. mehrreihigem geschlossenem Baumbewuchs (im Nordwesten sogar als durchgehende	vorherigen Varianten konnten außerdem die Abstände der fünfgeschossigen Gebäudeteile zu den benachbarten Wohngebäuden erhöht werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die Abstände der fünfgeschossigen Gebäudekörper zur Nachbarbebauung betragen nun mindestens ca. 18,5 m. Durch die geplanten Abstufungen der Gebäudekörper sowie die vergrößerten Abstände zur Nachbarbebauung wird die Planung insgesamt als angemessen und umgebungsverträglich bewertet. Gleichzeitig sollen die Eckbereiche des Grundstücks bewusst durch die fünfgeschossigen Baukörper betont werden. Damit wird eine straßenbegleitende Bebauung vorbereitet, die den öffentlichen Straßenraum künftig klarer fasst. Städtebaulich stellt die Planung eine sinnvolle Antwort auf die besondere Lage des Grundstücks dar. Der Standort bildet den Eingangsbereich zum Campus und ermöglicht Sichtbeziehungen zum Hauptgebäude der Universität. Zudem ist das Umfeld bereits durch die südlich gelegenen, sechsgeschossigen Wohngebäude mitgeprägt, sodass sich die geplante Höhenentwicklung in den bestehenden städtebaulichen Kontext einfügt.

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Bewaldung) geprägt, der weitgehend den Blick auf die dahinter liegende Bebauung verdeckt. Nach der vorgestellten Planungskonzeption soll mit dem Forschungs- und Bürogebäude mit Laborräumen im Nordosten nun erstmals ein mindestens 5- bis zu 8-geschossiger Verwaltungsbau unmittelbar im Kreuzungsbereich entstehen. Zugleich würde damit die bislang noch strikte Trennung der Bebauung einerseits südlich und andererseits nördlich der Kurt-Schumacher-Straße, die schon aufgrund ihrer Ausbaubreite (um die 30 m) der nördlich gelegenen 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung derzeit noch einen gewissen Schutz vor einer optisch bedrängenden Wirkung der südlichen bis zu 6-geschossigen Bebauung bewirkt, aufgegeben. Statt bislang mindestens ca. 80 m entfernt entstünde in direkter Nachbarschaft (auf bis zu 15 m) eine bis zu 8- geschossige Nichtwohnbebauung. Jenseits einer damit verbundenen Rücksichtslosigkeit gegenüber den Belangen meiner Mandantin - dazu gleich - mag zwar für sich ein architektonisch und städtebaulich hochwertiges Gebäude entstehen, dass an seinem geplanten Standort und in den geplanten Dimensionen indes den durch die Umgebung gesetzten städtebaulichen Rahmen überschreitet. Davon, dass das Gebäude In das städtebauliche Umfeld einbindet, Ist die bislang vorgestellte Planungskonzeption daher weit entfernt.	
	4. Die vorgestellte Planungskonzeption lässt zudem negative Auswirkungen auf das Stadtklima erwarten. Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um Teile einer Frischluftschneise, die jedenfalls von vielgeschossiger Bebauung wie sie die Planungskonzeption vorsieht freizuhalten ist. Die plangemäße Bebauung dieser Fläche würde nicht nur die Frischluftentstehung einschränken, sie behindert darüber hinaus die von Westen her in die Stadt einfließende Kaltluft, und zwar auch und vor allem in Richtung der Liegenschaft meiner Mandanten.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wurde sich mit dem zuständigen Fachamt zu den Belangen des Klimas sowie der Klimaanpassung abgestimmt. Nach den Ergebnissen der Stadtklimaanalyse befindet sich das Plangebiet sowohl im Ist-Zustand als auch unter zukünftigen klimatischen Bedingungen in einer bioklimatisch günstigen Lage. Grundsätzlich bestehen damit gute Voraussetzungen für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung. Durch die geplante Bebauung kommt es jedoch zu einer teilweisen Einschränkung des von Süden nach Norden gerichteten Kaltluftabflusses. Diese Beeinträchtigung

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		betrifft insbesondere die mehrgeschossigen Gebäudeteile, die als Strömungshindernisse wirken. Gleichwohl bleibt durch den eingeschossigen Gebäudeteil sowie die vorgesehene Abstufung der Baukörper ein gewisser Kaltluftabfluss weiterhin möglich. Die Gebäudeanordnung in West-Ost-Richtung führt zudem dazu, dass sich der Kaltluftstrom in einen westlichen und einen östlichen Strömungszweig aufteilt, die seitlich an den Baukörpern vorbeigeführt werden und anschließend weiterhin nach Norden abströmen können. Für den umgebenden Siedlungsbestand ist dennoch von einer gegenüber dem heutigen Zustand geringeren Kühlwirkung durch Kaltluft von Süden auszugehen. Allerdings wird der Siedlungsbereich insgesamt auch aus südöstlicher Richtung weiterhin mit Kaltluft versorgt. Vor diesem Hintergrund ist nicht von der Entstehung eines klimatischen Sanierungsbedarfs oder einer erheblichen Verschlechterung der bioklimatischen Situation auszugehen. Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen und zur Anpassung an den Klimawandel werden ergänzende Klimaanpassungsmaßnahmen vorgesehen. Hierzu zählt insbesondere die Vermeidung einer vollflächigen Versiegelung nördlich des geplanten Gebäudes, um die bodennahe Kühlung sowohl am Tag als auch in der Nacht zu unterstützen und den Luftaustausch im Gebäudeumfeld zu fördern. Ergänzend tragen Baumneupflanzungen sowie die Begrünung der Dachflächen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung der Wärmebelastung bei. Insgesamt werden die klimatischen Belange durch die Planung zwar berührt, jedoch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, der verbleibenden Kaltluftströme sowie der vorgesehenen Klimaanpassungsmaßnahmen als vertretbar bewertet.
	5. Die vorgestellte Planungskonzeption mit ihren 3 Varianten genügt im Weiteren nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ergeben. Danach sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Die städtebauliche Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß erfolgt. Im Zuge des bisherigen Verfahrens wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den privaten Belangen, die dabei besonders zu berücksichtigen sind, zählt in hervorgehobener Weise auch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG. Schwere und unerträgliche Belastungen sind daher zu vermeiden. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Grundeigentum bedürfen daher stets der Rechtfertigung durch entsprechend. gewichtige Allgemeinwohlbelange.	Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange umfassend ausgewertet. Zur sachgerechten Beurteilung der relevanten Auswirkungen der Planung wurden zudem Fachgutachten eingeholt und in die Entscheidungsfindung einbezogen. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde die Planung im Verfahren weiterentwickelt und in einzelnen Punkten angepasst. Der nun vorliegende Entwurf stellt das Ergebnis eines mehrstufigen Planungsprozesses dar, in dem unterschiedliche öffentliche und private Belange abgewogen wurden. Er beruht auf den Ergebnissen der Fachplanungen und berücksichtigt die daraus abgeleiteten Empfehlungen. In die Abwägung einzustellen war dabei auch das städtebauliche Ziel einer angemessenen baulichen Dichte, insbesondere in der zentralen und gut erschlossenen Lage. Dieses Ziel entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einer flächensparenden Innenentwicklung und ist daher als gewichtiger öffentlicher Belang zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung aller abwägungsrelevanten Gesichtspunkte kann die Planung in der vorgesehenen Form verwirklicht werden, ohne dass es zu unzumutbaren Einschränkungen der Nutzung des Eigentums kommt.
	a) Die bisherige Planungskonzeption ist unverhältnismäßig i.w.S.: Unmittelbare Folge des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist die im jeweiligen Planungsfall notwendige Prüfung von Planalternativen, um dadurch eine die verschiedenen berührten Belangen berücksichtigende und insofern verhältnismäßige Lösung zu erreichen. § 3 Abs. 1 BauGB sieht (bereits) bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, dass die Bürger über *„sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht* kom*men,"* zu unterrichten sind. Der Verzicht auf die Einbeziehung von Planalternativen kann ein Abwägungsfehler sein. Vorliegend wurden Planungsvarianten vorgestellt, die sich zwar architektonisch unterscheiden, allen gemein ist indes das Beibehalten der	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Die Anforderungen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes sowie des Abwägungsgebots nach § 1 Absatz 7 BauGB wurden im vorliegenden Verfahren erfüllt. Bereits im Vorfeld des förmlichen Verfahrens wurden gemeinsam durch den Vorhabenträger, die beauftragten Architekten und das Bauamt unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten für das Plangebiet intensiv diskutiert. Diese Herangehensweise diente gerade dem Ziel, eine städtebaulich verträgliche und verhältnismäßige Lösung unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu entwickeln. Diese im Vorfeld erfolgte Variantenprüfung wurde im Rahmen des Infoveranstaltung am 10.10.2024 auch transparent dargestellt. Beispielhaft ist hierbei die

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Geschoss-/ Nutzfläche von 5.250 m² - dieses Beibehalten der Geschoss- / Nutzfläche über alle vorgestellten Varianten hinweg lässt keine wirkliche Planungsalternative, insb. keine solche mit dem Ziel der Verringerung der Geschosszahlen insgesamt und vor allem in den außenliegenden Baukörpern erkennen. Sich wirklich wesentlich unterscheidende Lösungen wurden nicht präsentiert und in die bisherige Prüfung einbezogen.	Variante mit einer durchgehend dreigeschossigen Bebauung zu nennen, die sich städtebaulich deutlich von den im Verfahren weiterverfolgten Konzepten unterschied. Diese Variante wurde jedoch verworfen, da sie im Vergleich zu den anderen Ansätzen zu einer stärkeren Verschattung sowie zu einer stärkeren baulichen Abschirmung der benachbarten Grundstücke geführt hätte und damit nachteiliger für die Nachbarschaft gewesen wäre. Aufbauend auf diesen Ursprungsüberlegungen wurden Varianten entwickelt, die einen eingeschossigen Mittelteil sowie bei den westlichen und östlichen Gebäudekörpern jeweils Abstufungen vorsehen. Die schließlich vorgelegten drei Varianten sind als Ergebnis einer vorgelagerten Abstimmung und Abwägung hinsichtlich der Einbindung in die Umgebung sowie der städtebaulichen und architektonischen Zielvorstellungen zu bewerten. Die Varianten wurden als Alternativen des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach umfangreicher Diskussion mit dem Bauamt in die politischen Gremien eingebracht und beruhen auf einem städtebaulichen Grundkonzept. Entgegen der Behauptung unterscheiden sich die geprüften Varianten nicht lediglich in gestalterischen Details. Vielmehr beinhalten sie auch unterschiedliche städtebauliche Ausprägungen, insbesondere im Hinblick auf die Geschossigkeit der Baukörper. So reicht das Spektrum der geprüften Lösungen von einem durchgängig fünfgeschossigen westlichen Baukörper bis hin zu Varianten mit einer abgestuften Ausbildung der Gebäudekörper, wodurch unterschiedliche Wirkungen erzielt werden. Soweit vorgetragen wird, dass alle Varianten eine einheitliche Geschoss- bzw. Nutzfläche aufweisen, ist hierzu anzumerken, dass eine bestimmte Mindestnutzfläche aus Sicht des Vorhabenträgers Voraussetzung für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung des geplanten Gebäudes ist. Dieser Aspekt stellt einen abwägungserheblichen Belang dar, der im Rahmen der Prüfung berücksichtigt werden muss. Darüber hinaus wurden im Vorfeld auch alternative Standorte für das Vorhaben

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		geprüft. Diese konnten jedoch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht weiterverfolgt werden, sodass sich die Planung auf das vorliegende Plangebiet konzentrierte.
	Im Erörterungstermin am 13.02.2025 hat der Vorhabenträger klargestellt, dass sich die geplante Nutzfläche (5.250 m²) zwar an dem Flächenbedarf von ca. 200 Arbeitsplätzen orientiere, dies aber nicht dahin zu verstehen sei, dass tatsächlich auch 200 Arbeitsplätze i.d.S. geschaffen würden, dass im Gebäude auch tatsächlich 200 Mitarbeiter tätig würden. Vielmehr geht der Vorhabenträger selbst davon aus und plant auch nur so, dass nur ca. 80 bis 90 Mitarbeitern tatsächlich vor Ort zeitgleich tätig sind - denn mit dem Vorhaben würde je Mitarbeiter jeweils ein Büro- und ein Laborplatz geschaffen. Weil aber naturgemäß ein Mitarbeiter nicht einen Büro- und einen Laborplatz gleichzeitig nutzt, entstünden damit jedenfalls zeitweise nicht unerhebliche Leerstände an Büro- bzw. Laborflächen. Ein paralleles Vorhalten von Büro- und Laborplätzen erscheint mit Blick auf die Auswirkungen, welche die bisher geplante Nutz-/Geschossfläche auf die Dimensionierung des Gebäudes nach Grundfläche und Geschosszahlen und damit auf die Umgebung hat, zumindest erwägenswert. So böten etwa Co-Working-Spaces bzw. Desk Sharing Gelegenheit, (zeitweisem) Leerstand zu begegnen, Nutz-/Geschossflächen und damit nicht zuletzt auch Geschosszahlen merkbar zu reduzieren.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Das dem Vorhaben zugrunde liegende Nutzungskonzept ist durch eine hohe Komplexität gekennzeichnet. Die späteren Betriebsabläufe lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend festlegen, da Art und Umfang der konkreten Nutzungen maßgeblich von den zukünftigen Mietern sowie von Unternehmen und Ausgründungen abhängen, die die Räumlichkeiten teilweise auch nur projektbezogen und zeitlich befristet nutzen werden. Die Planung muss daher bewusst einen gewissen funktionalen Spielraum vorsehen, um unterschiedliche Nutzungsszenarien abbilden zu können. Zwar ist zutreffend, dass nicht alle Mitarbeiter dauerhaft und zeitgleich im Gebäude anwesend sein werden. Dieser Umstand wurde jedoch bereits im vorläufigen Nutzungskonzept berücksichtigt. Flexible Arbeitsformen wie Desk-Sharing, temporär genutzte Arbeitsplätze sowie eine nur zeitweise Anwesenheit einzelner Mitarbeiter sind eingeplant. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass bestimmte Nutzer sich nur für Teilabschnitte des Tages im Gebäude aufhalten und im Übrigen in das Hauptgebäude der Universität zurückkehren. Vor diesem Hintergrund stellt die vorgesehene Nutzfläche keinen unverhältnismäßigen Überschuss dar, sondern einen begründeten Rahmen, der erforderlich ist, um eine langfristig tragfähige Nutzung des Gebäudes sicherzustellen. Die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen wurden im Verfahren untersucht und im Ergebnis als vertretbar bewertet.
	b) Die bisher vorgestellten Planungsvarianten stellen sich auch als unverhältnismäßig i.e.S. dar - sie nehmen nicht in der gebotenen Weise Rücksicht auf die Belange meiner Mandanten. In subjektiv-rechtlicher Hinsicht beschreibt	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Einwand, die bislang vorgestellten Planungsvarianten seien im engeren Sinne unverhältnismäßig und verletzten das Gebot der Rücksichtnahme zulasten der benachbarten

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	das aus dem Verhältnismäßigkeitsprinzip hergeleitete Rücksichtnahmegebot nachbarliche Abwehrrechte. Für die Bauleitplanung bezeichnet es sowohl den Sachgehalt von Planung als auch ihre verfassungsrechtlichen Schranken. Die durch die Planung vorgenommene Um- und Ausformung der vorgegebenen Situation wird durch das Gebot der Rücksichtnahme gesteuert. Diesem Gebot wird die bislang vorgestellte Planungskonzeption nicht gerecht: (1) In jeder der bisher vorgestellten Planungsvarianten nimmt das Vorhaben aufgrund seines Übermaßes an Kubatur, Fläche, Geschossigkeit, Anordnung und Ausrichtung auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung meiner Mandantin kaum Rücksicht. Gleichartiges oder auch nur Vergleichbares fehlt in maßgeblicher Umgebung. Die Verwirklichung des Vorhabens führt dazu, dass Innen- und Außenwohnbereiche meiner Mandanten durch das Vorhaben weitgehend umschlossen wären, ihnen wird Licht, Luft und Sicht genommen. Das Vorhaben verstellt zu einem großen Teil bislang noch freie Blickachsen aus den Innen- wie Außenwohnbereichen vor allem in Richtung (Süd-)Osten/Süden/(Süd-)Westen. Außer im Norden, Nordosten und Nordwesten - wo wegen des geringen natürlichen Lichtanfalls ohnehin keine Innen- wie Außenwohnbereiche, vielmehr nur untergeordnete Nutzungsbereiche angeordnet sind - wird das festsetzungsgemäß nur 1-geschossig bebaute Grundstock meiner Mandanten durch das Vorhaben von allen Seiten durch, wenn auch tlw. gestaffelt, bis zu 8-geschossige Baukörper eingerahmt, im Südosten bis zu 17,60 m hoch, im Südwesten bis zu 29,5 m (immer unterstellt, die bislang in den Plänen gemachten Angaben zur den unteren Bezugspunkten, woran Zweifel bestehen, stimmen). Notwendige Dachaufbauten wie Einhausungen von Gebäudetechnik u. ä. würden zusätzlich optische / verschattende Wirkung zeitigen (etwaige lärmtechnische Auswirkungen wären durch entsprechende Prognosen auszuschließen), soweit sie nicht stark zurückversetzt angeordnet werden. Schluchtartig würden sich die bis zu 8-geschossigen Baukörper um den	Wohnbebauung, wurde in die Abwägung eingestellt. Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung wurde die Kubatur des Vorhabens nochmals angepasst. Gleichzeitig wurden die Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung vergrößert. Diese Anpassungen dienen ausdrücklich der Verbesserung der nachbarschaftlichen Verträglichkeit und stellen eine Reaktion auf die vorgebrachten Belange dar. Entgegen der Darstellung, das Nachbargrundstück werde allseitig von mehrgeschossigen Baukörpern umschlossen, ist darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben differenziert gegliedert ist. Vorgesehen ist unter anderem ein eingeschossiger Gebäudeteil sowie eine Abstufung des östlichen und westlichen Baukörpers mit jeweils zweigeschossigen Gebäudeteilen. Dadurch wird vermieden, dass die benachbarte Wohnbebauung von allen Seiten durch mehrgeschossige Gebäudekörper eingerahmt wird. Die jeweiligen höhergeschossigen Baukörper sind als Eckbebauung konzipiert und stehen nicht frontal gegenüber dem Gartenbereich der Einwenderin. Infolgedessen bleiben weiterhin Blickbeziehungen in mehrere Richtungen offen. Darüber hinaus wurden die Gebäudehöhen im Vergleich zu früheren Planungsständen reduziert. Notwendige Dachaufbauten, etwa für technische Anlagen, werden zurückversetzt angeordnet, sodass sie aus der Perspektive der benachbarten Wohnnutzung nicht wahrnehmbar sind und keine zusätzliche optische oder verschattende Wirkung entfalten. Die landesrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Nach der gefestigten Rechtsprechung stellt die Einhaltung der Abstandsflächen regelmäßig sicher, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke gewährleistet ist. Eine durch Neubebauung bedingte Verschattung stellt grundsätzlich eine typische Folge nachbarlicher Bebauung dar und ist insbesondere in verdichteten innerstädtischen Lagen hinzunehmen. Ungeachtet dessen wurden ergänzend Sonnenstudien erstellt, um die

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	südlichen Teil der Wohnbebauung meiner Mandanten herum aufbauen. Der hiervon ausgehende Schattenwurf würde sich weit auf die Innen- und Außenwohnbereiche meiner Mandanten legen, so dass deren natürliche Besonnung und Belichtung vor allem bei tief stehender Sonne in den Wintermonaten über ein zumutbares Maß hinaus eingeschränkt würde.	Auswirkungen der Planung auf die Besonnungssituation der benachbarten Wohnbebauung konkret zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Untersuchungen ergeben sich weiterhin ausreichende Besonnungszeiten. Zwar kommt es insbesondere in den Wintermonaten zu zusätzlichen Verschattungen, diese erreichen jedoch kein unzumutbares Maß. Bei Betrachtung der Simulationen ist erkennbar, dass eine ausreichende Besonnung der Innen- und Außenwohnbereiche weiterhin gegeben ist. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots liegt insoweit nicht vor. Auch hinsichtlich der Belüftung der Nachbargrundstücke ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Wie bereits im Rahmen der klimatischen Auswirkungen dargelegt, bleibt der Luftaustausch im Umfeld der Bebauung gewährleistet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung die Belange der benachbarten Wohnnutzung erkannt und durch eine abgestufte Baukörpergestaltung, reduzierte Höhen sowie vergrößerte Abstände in angemessener Weise in Ausgleich gebracht hat. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der nachbarlichen Rechte oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots liegt daher nicht vor.
	(2) Die beiden außenstehenden, vielgeschossigen Baukörper des Vorhabens böten zudem direkte und ungestörte Einsicht in die weitgehend in dessen Richtung ausgerichteten Innen- wie Außenwohnbereiche meiner Mandanten - Rückzugsmöglichkeit, vor allem im Freien, verblieben ihnen nicht mehr. Die Einsicht ließe sich aus Gründen der überhöhten Einsichtspunkte auch nicht durch Selbsthilfe wie etwa bauliche o.a. Maßnahmen (Bepflanzungen o.ä.), jedenfalls nicht, ohne dass diese selbst wieder verschattend wirken, abwenden – genauso wenig kommt eine Verlegung der Wohnbereiche überhaupt wie auch wirtschaftlich in Betracht.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Die vorgebrachten Belange hinsichtlich unzumutbarer Einsichtnahmen in die Innen- und Außenwohnbereiche der Nachbarschaft sind im Rahmen der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen. Zunächst ist festzuhalten, dass das Vorhaben die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen uneingeschränkt einhält. Nach ständiger Rechtsprechung rechtfertigt die Einhaltung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen regelmäßig die Annahme, dass die mit diesen Vorschriften verfolgten Regelungsziele insbesondere die Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Unabhängig davon wird dem Interesse der

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Nachbarschaft an einer Reduzierung möglicher Einsichtnahmen zusätzlich Rechnung getragen, indem in den Eckbereichen der mehrgeschossigen Gebäudeteile geschlossene Fassadenbereiche vorgesehen werden. Diese Maßnahme dient gezielt der Einschränkung von Einsichtsmöglichkeiten und wird vertraglich gesichert. Zudem ist bei Teilen der vorgesehenen Nutzungen insbesondere bei Labornutzungen typischerweise von einem geringeren Fensteranteil auszugehen. So werden etwa Brüstungsbereiche regelmäßig geschlossen ausgeführt, um die Aufstellung von Labormöblierung zu ermöglichen, was die tatsächlichen Einsichtsmöglichkeiten weiter reduziert. Weitergehende oder detailliertere Maßnahmen zur Fassadengestaltung oder zum Umgang mit Einsichtnahmen auf Ebene der Grundrissplanung können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt werden, da diese erst im Zuge der vertieften und abschließenden Gebäudeplanung konkretisiert werden. Dies ist städtebaulich üblich und stellt keinen Abwägungsmangel dar, solange bereits auf der Ebene der Bauleitplanung nachvollziehbare und geeignete Vorkehrungen zur Wahrung nachbarlicher Belange angelegt sind.
	(3) Der schluchtartige Baukörper des Vorhabens lässt weiter befürchten, dass von der viel befahrenen Kurt-Schumacher-Straße ausgehender Verkehrslärm einem Schalltrichter gleich kanalisiert und durch Schallreflexionen an den vertikalen Baukörperflächen noch verstärkt in Richtung der Liegenschaft meiner Mandanten, überhaupt in das gesamte dortige Wohngebiet hineingetragen wird. Der bislang nur 1-geschossige Verbindungsbau vermag dies nicht zu verhindern.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Zunächst ist festzuhalten, dass der eingeschossige Verbindungsbau durchaus geeignet ist, eine schallmindernde Wirkung zu entfalten. Auch bei einer geringen Bauhöhe kann ein Gebäude zur Unterbrechung von Schallausbreitung beitragen und somit einer Weiterleitung von Verkehrslärm entgegenwirken. Darüber hinaus liegen keine belastbaren Anhaltspunkte dafür vor, dass sich die bestehende Lärmsituation durch das Vorhaben gegenüber dem derzeitigen Zustand nachteilig verändern wird. Die Annahme eines „Schalltrichters“ erscheint im vorliegenden Fall ebenfalls nicht überzeugend. Aufgrund der vorgesehenen Abstände zwischen den Baukörpern ist nicht davon auszugehen, dass eine Bündelung bzw. Reflexion von Schall mit entsprechender Verstärkungswirkung eintritt.

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	(4) Die Anordnung des Vorhabens im Süden zur Liegenschaft meiner Mandanten und deren Baukörper schräg zueinander begründet angesichts großflächiger Glasanteile in den Außenfassaden die Gefahr in den Innen- wie Außenwohnbereichen meiner Mandanten wahrnehmbarer unzumutbarer Spiegelungen / (Sonnen-)Lichtreflexionen mit entsprechender Blendwirkung.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Die geltend gemachte Gefahr unzumutbarer Spiegelungen bzw. Lichtreflexionen mit Blendwirkung ist im Rahmen der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt worden, führt jedoch nicht zu der Annahme einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Allein der Umstand, dass Fassaden größere Glasanteile aufweisen, begründet noch keine Rücksichtslosigkeit. Unabhängig davon erscheint das Auftreten relevanter Blendwirkungen im konkreten Fall eher unwahrscheinlich. Maßgeblich ist hierbei die Lage des Vorhabens südlich der Nachbarbebauung. Die den Grundstücken der Einwender zugewandte Fassadenseite wird aufgrund dieser Anordnung überwiegend im Schatten liegen. Direkte Sonneneinstrahlung, die Voraussetzung für intensive Reflexionen und Blendwirkungen wäre, ist daher nur eingeschränkt und zeitlich begrenzt zu erwarten. Eine dauerhafte oder regelmäßig auftretende unzumutbare Blendwirkung ist vor diesem Hintergrund nicht anzunehmen.
	(5) Der große Anteil von Fensterflächen in den Außenfassaden der Baukörper in bis zu 8- geschossiger Höhe lassen einen unzumutbar hohen Lichteinfall auf die Innen- wie Außenwohnbereiche meiner Mandanten erwarten. Da nach der Vorhabenbeschreibung die Gebäudenutzung über die üblichen Büroarbeitszelten hinausgehen wird, etwa durch Veranstaltungen (bis ca. 20.00 Uhr), aufgrund spezieller Erfordernisse auch noch hierüber hinaus, ist hiermit bis in die Nachtzeit hinein zu rechnen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Die vorgetragenen Befürchtungen eines unzumutbar hohen Lichteinfalls in die Innen- und Außenwohnbereiche der Nachbarschaft sind im Rahmen der städtebaulichen Abwägung aufgenommen worden, führen jedoch nicht zu der Annahme einer unzumutbaren Beeinträchtigung. Es ist festzuhalten, dass in innerstädtischen Lagen mit entsprechender Bebauung ein gewisses Maß an künstlichem Lichteinfall durch die Umgebungsbebauung grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen ist. Beleuchtete Fensterflächen von Nachbargebäuden, auch in mehrgeschossigen Gebäuden, gehören zur städtischen Realität und begründen für sich genommen noch keine rücksichtlose Wirkung. Maßgeblich ist vielmehr, ob Intensität, Dauer und Häufigkeit der Lichtemissionen das in vergleichbaren innerstädtischen Situationen Übliche deutlich überschreiten. Vor diesem Hintergrund ist ergänzend zu berücksichtigen, dass das Nutzungskonzept des Vorhabens nochmals mit dem Vorhabenträger

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		abgestimmt worden ist. Danach sind in den überwiegend solche Nutzungen vorgesehen, die sich an den üblichen Arbeitszeiten orientieren. Eine regelmäßige Nutzung bis in die Nachtstunden ist insoweit nicht zu erwarten. Veranstaltungen, die mit einer erhöhten Lichtemission einhergehen könnten, sind nach dem Nutzungskonzept lediglich in geringem Umfang und auch nicht in den späten Abendstunden vorgesehen. Diese finden zudem nicht in den oberen Geschossen, sondern überwiegend im Erdgeschossbereich sowie in hierfür vorgesehenen Seminar- bzw. Veranstaltungsräumen statt. Eine relevante nächtliche Lichtabstrahlung aus den oberen Gebäudeteilen ist daher nicht zu erwarten. Soweit in Bereichen Labornutzungen vorgesehen sind, ist ebenfalls nicht von einem erheblichen zusätzlichen Lichteinfall auszugehen. Labore weisen hier einen geringeren Fensteranteil auf, da Brüstungsbereiche geschlossen ausgebildet werden, um die Aufstellung von Labormobiliar zu ermöglichen. Auch bei seltenen Arbeiten außerhalb der üblichen Bürozeiten ist der nach außen wirkende Lichteinfall daher vergleichsweise gering.
	(6) Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt von der Graf-von-Galen-Straße aus läuft ebenfalls dem Rücksichtnahmegebot zuwider. Dort läge sie - für sich schon zu einer Konfliktsituation zwischen den jeweiligen Verkehren führend - unmittelbar vor der Einmündung des u.a. zur Liegenschaft meiner Mandanten führenden Stichwegs, FlSt. 683, Luftlinie ca. 35 m vom Wohngebäude meiner Mandanten entfernt, zum lichtsignalgesteuerten Einmündungsbereich Graf-von-Galen-Straße/Kurt-Schumacher-Straße nur ca. 40 m. In Ansehung der im Erörterungstermin mitgeteilten Zahl an derzeit geplanten Tiefgaragenstellplätze (40) führt der vorhabenbezogene Fahrverkehr zu einer beträchtlichen Steigerung der Fahrzeugbewegungen in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft meiner Mandanten. Einer Verkehrsbelastung der im Falle der	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Grundlage der verkehrlichen Beurteilung ist das im Verfahren erstellte Verkehrsgutachten. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Graf-von-Galen-Straße die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann. Der vorhandene Ausbauzustand der Straße wird sowohl im Gutachten als auch seitens des zuständigen Amtes für Verkehr als ausreichend bewertet. Nach dem Fazit des Gutachtens können die prognostizierten Verkehrsströme an allen relevanten Knotenpunkten unter Berücksichtigung der üblichen Wartezeiten leistungsfähig abgewickelt werden. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass es infolge der Tiefgaragenzufahrt zu systematischen Rückstauungen oder zu einem dauerhaft störenden Stopp-und-Go-Verkehr kommt. Sollte sich wider Erwarten im Betrieb ein Anpassungsbedarf ergeben, können

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Größenordnung werden weder der Ausbauzustand der Graf-von-Galen-Straße, der allein auf die Erschließung der angrenzenden, ausschließlich als reines Wohngebiet festgesetzten und als solches realisierten Teile des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11/1/26.00 ausgerichtet ist, noch der des Einmündungsbereichs Graf-von-Galen-Straße/Kurt-Schumacher-Straße gerecht. Es ist daher mit Rückstauungen im und aus dem Einmündungsbereich sowie allgemein mit Stopp-und-Go-Verkehr mit entsprechenden Anfahr- und Abbremsvorgängen im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage zu rechnen, was zu zusätzlichen, i.E. für meine Mandanten unzumutbaren Immissionen vor allem durch Fahrzeuglärm führt.	verkehrsregelnde Maßnahmen durch das zuständige Fachamt angeordnet werden. Auch im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionen ist keine unzumutbare Belastung der Nachbarschaft zu erkennen. Eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen stellt in innerstädtischen Lagen eine übliche Größenordnung dar und führt nicht zu einer Verkehrs- oder Lärmbelastung, die über das zumutbare Maß hinausgeht. Die durch den Zu- und Abfahrtsverkehr entstehenden Geräusche liegen in der Regel deutlich unterhalb der Schwelle einer Unzumutbarkeit, insbesondere wenn keine außergewöhnlich hohe Frequenz oder nächtliche Nutzung zu erwarten ist. Zusätzlich ist vorgesehen, die Zufahrt zur Tiefgarage baulich geschlossen auszuführen. Diese Ausgestaltung trägt dazu bei, die Schallausbreitung zu reduzieren und die von den Fahrzeugbewegungen ausgehenden Immissionen weiter zu mindern. Damit wird dem Interesse der Nachbarschaft an einer möglichst geringen Lärmbelastung in angemessener Weise Rechnung getragen.
	Die den 40 Tiefgaragenstellplätzen zugrunde liegenden Annahme, ca. 50% der zwischen 80 und 90 dort tätigen Mitarbeiter (vgl. oben lit. a)) würden den ÖPNV nutzen, erscheint allzu optimistisch, zumal Besucher, Veranstaltungsteilnehmer u.ä. nicht berücksichtigt wären. Es Ist daher mit einem deutlich höheren vorhabenbezogenen Fahrverkehr einschl. Parkplatzsuchender zu rechnen, die entsprechende Parkplätze in der dafür nicht vorgesehenen und ausgebauten Graf-von-Galen-Straße nicht finden werden, jedenfalls Such- und Parkverkehr zu nicht hinzunehmenden und mit in das Gebiet getragenen Beeinträchtigungen führen werden, angefangen von Immissionen bis hin zu dem Heraufbeschwören von Gefahrensituationen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Ausgangspunkt der verkehrlichen Betrachtung ist das vom Vorhabenträger entwickelte Nutzungskonzept für das Gebäude sowie das Verkehrsgutachten. Danach richtet sich das Gebäude in besonderem Maße an Zielgruppen, bei denen erfahrungsgemäß ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs besteht. Hierzu zählen insbesondere Studierende mit Semesterticket sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler mit enger Anbindung an den Universitätscampus. Für diese Nutzergruppen ist die Nutzung des ÖPNV die Regel und nicht die Ausnahme, sodass die Annahme eines hohen ÖPNV-Anteils realistisch und nachvollziehbar ist. Diese Einschätzung wird durch die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Standorts zusätzlich gestützt. In unmittelbarer Umgebung des Vorhabens befindet sich eine Stadtbahnhaltestelle der Linie 4, wodurch eine direkte und attraktive Anbindung an das Stadtgebiet sowie den Campus gewährleistet ist. Die Lagegunst

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		des Standorts spricht daher deutlich gegen eine überwiegende Anreise mit dem motorisierten Individualverkehr. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung des Gebäudes durch die vorgesehenen Zielgruppen häufig nur zeitweise erfolgt. Das Vorhaben dient als Ort für Ausgründungen aus den Hochschulen sowie für Unternehmen in frühen Gründungsphasen. Viele Nutzerinnen und Nutzer halten sich nur mehrere Stunden am Tag im Gebäude auf und sind im Übrigen in anderen universitären Einrichtungen, insbesondere im Hauptgebäude der Universität, tätig. Auch Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, die an Ausgründungen beteiligt sind, behalten regelmäßig ihre universitären Funktionen bei und nutzen das Gebäude daher nicht dauerhaft. Diese Nutzungsstruktur führt zu einer zeitlich gestaffelten und insgesamt geringeren Nachfrage nach Stellplätzen in der Tiefgarage des Gebäudes, da sich ein Wechsel zwischen Universität und BRIC-Gebäude zu Fuß oder mit der Stadtbahn einfach gestalten lässt. Auch hinsichtlich etwaiger Veranstaltungen ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung auszugehen. Vorgesehen sind überwiegend kleinere Veranstaltungen, etwa in Form von Seminaren. Größere Veranstaltungen werden in den universitären Kontext eingebunden und nicht ausschließlich im BRIC-Gebäude durchgeführt. Hierfür wird regelmäßig die vorhandene Infrastruktur der Universität genutzt. Ein zusätzlicher, nennenswerter Besucherverkehr in der Graf-von-Galen-Straße ist daher nicht zu erwarten. Schließlich ist davon auszugehen, dass ein etwaiger anfänglicher Parksuchverkehr zeitlich begrenzt bleibt. Erfahrungsgemäß passt sich das Mobilitätsverhalten der Nutzer an die tatsächlichen Parkmöglichkeiten an. Wenn im unmittelbaren Umfeld keine freien Stellplätze zur Verfügung stehen, wird auf die vorhandenen Parkflächen der Universität ausgewichen, sodass sich ein dauerhafter Such- und Parkverkehr in der Graf-von-Galen-Straße nicht verfestigt.
	(6) Tlw. mit der Verortung der	Der Hinweis wird **zur Kenntnis**

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Tiefgaragenzufahrt (vgl. vorstehend Ziff. (5)) einhergehend ist die noch ungeklärte Problematik der Be-/Anlieferung sowie der Ver- und Entsorgung des Vorhabens. Meine Mandanten nehmen zunächst wohlwollend zur Kenntnis, dass lt. den Äußerungen des Vorhabenträgers im Erörterungstermin die nach der bisher vorgestellten Planungskonzeption, insb. der Vorhabenbeschreibung zunächst von Norden her, d.h. unmittelbar entlang der Liegenschaft meine Mandanten verlaufende Erschließung für den Anliefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr sowie ein Nebeneingang nach dem gegenwärtigen Planungsstand nicht weiter verfolgt wird. Meine Mandanten gehen davon aus, dass es dabei verbleibt. Allerdings wäre für sie auch ein Standort für die Be-/Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung des Vorhabens im Bereich einer an der Graf-von-Galen-Straße verorteten Tiefgaragenzufahrt nicht hinnehmbar. Neben den bereits vorstehend unter Ziff. (5) angeführten Auswirkungen käme hier noch eine massive und i.E. unzumutbare Verkehrsbelastung mit Lkw-Verkehr für die Anlieferung, Ver- und Entsorgung eines 5.250 m² Nutzfläche aufweisenden Forschungs- und Bürogebäude mit Laborräumen hinzu. (7) Hiernach führt die Verwirklichung der Planungskonzeption, wie sie vorgestellt wurde, zu erheblichen Beeinträchtigung der bislang von Einschränkungen weitgehend freien Wohn- und Lebensqualität meiner Mandanten, und nicht zuletzt zu einer erheblichen Wertminderung deren Liegenschaft. Meine Mandanten verkennen nicht, dass es keinen absoluten Schutz vor einer Veränderung ihrer bisherigen Wohnumgebung gibt, die vom bislang geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungen gehen indes über das Ihnen zumutbare Maß hinaus. Dabei ist dieses bislang unzumutbare Maß an Beeinträchtigungen durchaus planerisch zu bewältigen, indem etwa • i.S. einer Planungsalternative die Geschoss-/Nutzflächen insgesamt, und damit auch die Geschossigkeit der beiden äußeren Baukörper deutlich reduziert würde;	**genommen**. Ein Stellplatz für die Anlieferung ist im Bereich entlang der Graf-von-Galen-Str. südlich der Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen. Eine Anlieferung ist per Pkw bzw. mit einem Kleintransporter vorgesehen. Durch das Vorhaben wird nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger kein reger Lieferverkehr, der mit zusätzlichen Immissionen für die Nachbarschaft einhergehen würde, ausgelöst. Der Anregung **wird in Teilen gefolgt**. Die Geschoss- und Nutzflächen der äußeren Baukörper wurden im Planungsprozess angepasst. Die Abstände zur Nachbarbebauung konnten vergrößert und die Gesamthöhe der Baukörper insgesamt

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		nach unten angepasst werden.
	• der südwestliche Baukörper direkt an den Gehweg der Voltmannstraße herangerückt wird, um die Grundstücksfläche maximal dafür auszunutzen, den Baukörper so weit wie nur möglich vom Wohnhaus meiner Mandanten wegzurücken;	Der Anregung **wird nicht gefolgt.** Ein Heranrücken des südwestlichen Baukörpers an die Grundstücksgrenze zur Voltmannstraße ist aufgrund im westlichen Bereich vorhandener Leitungen nicht möglich.
	• in derselben Weise alle Baukörper direkt an den Gehweg der Kurt-Schumacher-Straße heranzurücken;	Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Ebenso ist bei der Kurt-Schumacher-Straße ein ausreichender Abstand erforderlich, um eine angemessene städtebauliche Vorplatzsituation zu schaffen, das Geländegefälle zur Straße zu überwinden und die Barrierefreiheit sicherzustellen.
	• der Verbindungsbaukörper auf max. 2 Geschosse aufgestockt würde, wobei das 2. Geschoss gestaffelt, d.h. erst in Richtung Kurt-Schumacher-Straße beginnt. Dorthin könnte Nutz-/Geschossfläche aus den beiden äußeren Baukörpern verlagert und so deren Geschossigkeit und Gesamthöhe reduziert werden Ein so entstehender max. 2-geschossiger „Querriegel" wäre nach den bisher vorliegenden Visualisierungen von den Ihnen- wie Außenwohnbereichen meiner Mandanten gar nicht bis kaum wahrnehmbar und würde sich selbst auch nicht blickverstellend, schon gar nicht verschattend auf diese auswirken. Er böte zudem (mehr) Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm der Kurt-Schumacher-Straße.	Der Anregung **wird nicht gefolgt.** Die vorgeschlagene Aufstockung auf zwei Geschosse mit verlagerten Nutzflächen aus den äußeren Baukörpern ist aufgrund der größeren Erschließungsflächen im zweiten Geschoss kaum nutzbar. Eine spürbare Reduktion der Geschossigkeit und Gesamthöhe der äußeren Baukörper über diese Maßnahme ist daher nicht realisierbar.
	• die gegenüber den darüber liegenden Geschossen größere Geschosshöhe im EG, die sich über alle Baukörper erstreckt (4,35 zu 3,35 bzw. 3,85 m), zugunsten einer insgesamt niedrigen Gesamthöhe der einzelnen Baukörper reduziert wird;	Der Anregung **wird nicht gefolgt.** Die Geschosshöhen wurden insgesamt angepasst und auf das für die Nutzung von Labor- und Büroflächen erforderliche Maß reduziert. Eine Reduktion der EG-Geschosshöhe ist aufgrund der Notwendigkeit, einen dem Gebäude entsprechenden Eingangsbereich zu schaffen, nicht möglich, ohne die Funktionalität der Nutzung zu beeinträchtigen.
	• in Abhängigkeit von der Überprüfung sämtlicher bisher angenommener Höhenpunkte, u.a. der als unterer Bezugspunkt für das Vorhaben gewählten 123,6 m üNN (welche die Höhe des Gehwegs an der Kurt-Schumacher-Straße darstellen sollen) diesen weiter in Richtung	Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Im Zuge der Planung wurden sämtliche maßgeblichen Höhenpunkte überprüft und in die Abwägung eingestellt. Die als unterer Bezugspunkt für das Vorhaben festgesetzte Höhe von 123,6 m NHN entspricht nicht der Höhe des Gehwegs an

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	auf das tiefer liegende Niveau der Liegenschaft meiner Mandanten abzusenken, und hierdurch die absolute Höhe der geplanten Baukörper zu verringern;	der Kurt-Schumacher-Straße. Dieser liegt bei ca. 124,1 m NHN. Diese Differenz war im Planungsprozess bekannt und wurde bei der Festlegung der Bezugshöhe berücksichtigt. Die Bezugshöhe des Gebäudes liegt damit teilweise unterhalb des Straßenniveaus der Kurt-Schumacher-Straße, während die angrenzenden Nachbargrundstücke ein niedrigeres Geländeniveau aufweisen. Die gewählte Bezugshöhe gewährleistet die niedrigstmögliche barrierefreie Erschließung und ermöglicht zugleich die Ausbildung eines angemessenen Vorplatzbereichs. Der verbleibende geringe Höhenunterschied zum Straßenniveau soll durch Anpassung des Geländes ausgeglichen werden.
	• die Zufahrt zur Tiefgarage wie auch für den Anliefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr statt von der Graf-von-Galen-Straße von der Voltmannstraße her anzulegen.	Der Anregung **wird nicht gefolgt.** Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt von der Voltmannstraße aus ist aufgrund der verkehrlichen Erschließungssituation nicht möglich. Die derzeit geplante Zufahrt von der Graf-von-Galen-Straße ist fachlich untersucht worden. Sie ist als verträglich eingeschätzt worden und wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt festgelegt. Weitere verkehrliche Nachteile für die Nachbarschaft entstehen hierdurch nicht.
	6. Dies alles gilt i.Ü. nicht nur für die Belange meiner Mandanten, sondern auch die privaten Interessen zahlreicher weiterer Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00, vor allem derjenigen nördlich und östlich des Vorhabengebiets. Dieses Plangebiet ist ganz überwiegend festsetzungsgemäß mit 1- bis 2-geschossigen Familienwohnhäusern bebaut. Es handelt sich hier um ein ruhiges, bisher völlig störungsfreies „gehobenes" reines Wohngebiet. Unmittelbar hieran angrenzend soll nunmehr besagtes Forschungs- und Bürogebäude mit Laborräumen mit Tiefgarage sowie entsprechenden Zugängen und Zufahrten festgesetzt werden. 7. Namens meiner Mandanten fordere ich Sie daher auf, die Planungskonzeptionen maßgeblich dahin zu ändern, dass den Belangen meiner Mandanten in der	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Zu den Ausführungen wurde oben insgesamt bereits Stellung genommen.

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	gebotenen Weise Rechnung getragen wird.	
EINWENDER 2 21.02.2025	I. Einleitung Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehmen wir als Eigentümer der Liegenschaft Gemarkung Bielefeld, Flur 40, Flurstück 130 Stellung zur geplanten Bebauung des angrenzenden Grundstücks FlSt. 1353. Unsere Liegenschaft grenzt im Süden direkt an das Plangebiet. Das betroffene Gebiet ist gemäß bestehendem Bebauungsplan als reines Wohngebiet mit maximal zwei Stockwerken ausgewiesen. Unser Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die von Einfamilienhäusern mit offener Bauweise geprägt ist. Das geplante Bauvorhaben mit einem bis zu achtstöckigen Forschungs- und Bürogebäude stellt einen erheblichen Eingriff in das bestehende Wohnumfeld dar und bringt gravierende Nachteile für uns als Anwohner mit sich. II. Städtebauliche Unverhältnismäßigkeit des Bauvorhabens Das geplante Gebäude passt nicht in die bestehende städtebauliche Struktur. Der Bereich ist bislang durch eine klare Trennung gekennzeichnet: • Nördlich der Kurt-Schumacher-Straße: Niedrige Wohnbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern. • Südlich der Kurt-Schumacher-Straße: Höhere Gebäude mit bis zu sechs Stockwerken. Die Kurt-Schumacher-Straße fungiert als natürliche Grenze zwischen diesen unterschiedlichen Bebauungstypen. Das geplante Gebäude mit bis zu acht Stockwerken würde diese Struktur aufbrechen und eine städtebaulich unverhältnismäßige Verdichtung in einem bisher reinen Wohngebiet schaffen. Das Vorhaben stellt damit einen Fremdkörper dar, der nicht in das bestehende Stadtbild integriert ist. Zudem würde das Gebäude durch seine massive Höhe und dichte Bebauung eine erdrückende Wirkung auf unser Grundstück haben und die Wohnqualität erheblich einschränken.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung, eines Erörterungstermins sowie eines zusätzlichen öffentlichen Termins wurde die Planung weiterentwickelt und in wesentlichen Punkten angepasst. Insbesondere wurde die ursprünglich vorgesehene Höhenentwicklung reduziert. Anstelle eines bis zu achtgeschossigen Baukörpers sind nun insgesamt zwei fünfgeschossige Gebäudekörper vorgesehen mit einer Höhenstaffelung zur angrenzenden Wohnbebauung. Der östliche Gebäudekörper entlang der Kurt-Schumacher-Straße wird im südlichen Bereich mit fünf Geschossen ausgeführt, während der zur nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft orientierte Teil auf zwei Geschosse abgestuft wird. Der mittige Verbindungsbau wird lediglich eingeschossig ausgebildet. Durch diese Abstaffelung von fünf auf zwei Geschosse sowie den eingeschossigen Verbindungsteil wird gezielt einer erdrückenden Wirkung entgegengewirkt und ein verträglicher Übergang zur

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		kleinteiligen Wohnbebauung geschaffen. Darüber hinaus wurden die Abstände zur Nachbarbebauung vergrößert. Der Abstand zwischen dem Nachbargebäude und dem zweigeschossigen Gebäudeteil beträgt nun 17,3 m, zum fünfgeschossigen Gebäudeteil sogar 33,5 m. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die bewusste Eckbetonung durch eine etwas höhere Bebauung entlang der Kurt-Schumacher-Straße dient der städtebaulichen Aufwertung dieses innenstadtnahen Bereichs und markiert das Eingangstor zum Campus der Universität. Gleichzeitig wird durch eine straßenbegleitende Bebauung der öffentliche Straßenraum gefasst und städtebaulich klar definiert. Diese Konzeption trägt zu einer besseren Ordnung des Stadtraums bei, ohne die Wohnnachbarschaft unangemessen zu belasten. Die vorgebrachte Kritik einer städtebaulichen Unverhältnismäßigkeit kann vor diesem Hintergrund nicht aufrechterhalten werden. Die überarbeitete Planung reagiert mit einer differenzierten Höhenentwicklung auf die benachbarte Wohnstruktur. Das Vorhaben wird insgesamt als angemessen und umgebungsverträglich bewertet. Angesichts der innenstadtnahen Lage, der guten verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung sowie der Zielsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung wird die höhere städtebauliche Dichte und die Gebäudehöhe als städtebaulich vertretbare und notwendige Maßnahme angesehen. Die öffentlichen Belange der Flächeneffizienz und der Stärkung des Hochschul- und Forschungsstandorts sind unter Berücksichtigung der vorgenommenen planerischen Anpassungen gewichtige Belange.
	III. Verstoß gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB Nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen öffentliche und private Belange bei der Bauleitplanung gerecht abgewogen werden. Dazu zählt insbesondere der Schutz des Eigentums nach Art. 14 Grundgesetz (GG). Die aktuelle Planung berücksichtigt unsere Belange nicht ausreichend. Fehlende Alternativen in der Planung • Die vorgestellten drei Varianten	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Die Bürgerinnen und Bürger sowie die unmittelbar betroffenen Anwohner wurden umfassend in das Verfahren eingebunden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus fand im Rahmen dieses Verfahrens ein Erörterungstermin statt, bei dem die

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	unterscheiden sich nur in architektonischen Details, jedoch nicht in Bezug auf Höhe und Bauvolumen. • Es wurde keine echte Planungsalternative mit einer deutlich geringeren Geschossigkeit in Betracht gezogen. • Nach § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger frühzeitig über wesentlich unterschiedliche Lösungen zu informieren – dies wurde versäumt. Die Planung fokussiert sich ausschließlich auf die maximale Nutzfläche, ohne Rücksicht auf die bestehenden Wohngebiete zu nehmen.	Planung ausführlich vorgestellt und diskutiert wurde. Zusätzlich wurde ein weiterer Termin für die Öffentlichkeit angeboten, um Anregungen und Bedenken aufzunehmen. Die im Zuge dieser Beteiligung vorgebrachten Hinweise und Einwendungen, insbesondere aus der Nachbarschaft, führten zu einer erneuten Überprüfung und Anpassung der Planung. Der Vorwurf, es seien keine echten Planungsalternativen geprüft worden, trifft nicht zu. Die vom Vorhabenträger vorgelegten Varianten unterschieden sich wesentlich hinsichtlich Höhe und Geschossigkeit der Baukörper. Entgegen der Darstellung in der Stellungnahme zielt die Planung nicht auf eine maximale Nutzfläche ab. Für die Realisierung eines Forschungs- und Bürogebäudes dieser Art ist eine gewisse Mindestfläche erforderlich, um das Vorhaben wirtschaftlich tragfähig umzusetzen. Die vorgesehene Dimensionierung stellt nach Abwägung aller Belange nicht die maximale, sondern die minimal erforderliche Nutzfläche dar, um ein funktional und wirtschaftlich tragfähiges Gebäude zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde hierbei ausdrücklich Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung genommen, unter anderem durch Reduzierung der Gebäudehöhen, Abstaffelungen sowie vergrößerte Abstände zur Nachbarschaft.
	IV. Verletzung des Rücksichtnahmegebots und Unverhältnismäßigkeit der Planung Die aktuellen Planungen sind nicht nur städtebaulich unverhältnismäßig, sondern auch rücksichtslos gegenüber den Anwohnern. Das Gebot der Rücksichtnahme ist ein zentraler Bestandteil der Bauleitplanung und ergibt sich aus dem Verhältnismäßigkeitsprinzip. Es beschreibt die nachbarlichen Abwehrrechte und setzt verfassungsrechtliche Schranken für die Bauleitplanung. Die derzeitige Planung verstößt gegen dieses Gebot: • Optische Dominanz und erdrückende Wirkung: Unser Grundstück würde durch den massiven Baukörper vollständig überragt. • Verschattung und Luftzirkulation: Durch die Nähe des Gebäudes wird unser	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden durch das geplante Vorhaben eingehalten. Nach der ständigen Rechtsprechung scheidet eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots regelmäßig aus, wenn die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten sind. Darüber hinaus sieht die Planung eine gezielte Abstaffelung der Gebäude in Richtung der Einwenderin vor. Die Höhenentwicklung wird zur Wohnnachbarschaft deutlich abgestuft, wodurch die Wahrnehmung des Baukörpers abgeschwächt und einer optisch erdrückenden Wirkung entgegengewirkt wird. Der eingeschossige Verbindungsbau zwischen den Hauptgebäudekörpern trägt zusätzlich dazu bei, die bauliche Dichte in Richtung

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Grundstück stark verschattet und die natürliche Luftbewegung beeinträchtigt. • Beeinträchtigung der Wohnqualität: Die unmittelbare Nähe und Höhe der Gebäude führen zu einer unzumutbaren Einengung unseres Wohnraums. Das Vorhaben in der aktuellen Form ist daher rechtlich angreifbar, da es die berechtigten Interessen der Anwohner nicht ausreichend berücksichtigt.	der angrenzenden Wohnbebauung weiter zu reduzieren und Blick- sowie Freiraumbezüge zu erhalten. Die Verschattungssituation wurde anhand einer Verschattungssimulation untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Auswirkungen insgesamt als vertretbar darstellen. Zwar kann es zu bestimmten Tages- und Jahreszeiten zu erhöhten Verschattungen kommen, jedoch ist eine ausreichende Besonnung der betroffenen Gebäude weiterhin gewährleistet. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ergeben sich daraus nicht. Hinsichtlich der Luftzirkulation wurde durch das zuständige Fachamt bestätigt, dass weiterhin eine ausreichende Durchlüftung, insbesondere aus südöstlicher Richtung, möglich ist. Auch in diesem Zusammenhang ist die Einhaltung der Abstandsflächen von Bedeutung. Zudem wurden die Gebäudeabstände im weiteren Planungsverlauf nochmals angepasst und vergrößert, um potenzielle Auswirkungen zusätzlich zu minimieren. Die Sorge der Einwenderin hinsichtlich möglicher Einbußen der Wohnqualität infolge der Planung wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der eingehaltenen Abstandsflächen, der vorgesehenen Abstaffelung der Gebäude, des eingeschossigen Verbindungsbaus sowie der Analysen zu Verschattung und Luftzirkulation werden diese Befürchtungen jedoch nicht geteilt.
	V. Hauptkritikpunkte und konkrete Forderungen 1. Begrenzung der Bauhöhe auf maximal 2 und 4 Etagen Die aktuell vorgesehene Bauhöhe bringt erhebliche Nachteile für unser Grundstück mit sich: • Verschattung und Lichtmangel: Die Höhe der Gebäude wird unser Grundstück über weite Teile des Tages verschatten. • Verlust der Privatsphäre: Die geplanten Gebäude erlauben direkte Einsicht in unseren Wohn- und Außenbereich. • Unvereinbarkeit mit der Umgebung: Die geplanten Baukörper passen nicht zum Wohngebiet und sprengen das städtebauliche Konzept. • Zusätzliche Beeinträchtigung durch das Geländegefälle: Unser Grundstück liegt deutlich tiefer als die Kurt-Schumacher-	Den Anregungen **wird teilweise gefolgt**. Der Forderung nach einer generellen Begrenzung der Bauhöhe auf maximal zwei bzw. vier Geschosse kann nur teilweise entsprochen werden. Die aktuelle Planung begrenzt die Bebauung nun auf zwei Geschosse in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung sowie auf fünf Geschosse entlang der Kurt-Schumacher-Straße. Damit wird dem nachbarschaftlichen Schutzbedürfnis in unmittelbarer Nähe Rechnung getragen, während gleichzeitig die städtebaulichen Anforderungen des Vorhabens gewahrt bleiben. Eine weitergehende Reduzierung auf vier Geschosse für den straßenbegleitenden Baukörper würde die städtebauliche Konzeption beeinträchtigen sowie die Nutzfläche stärker einschränken. Vor

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Straße, weshalb die geplante Gebäudehöhe eine noch stärkere Wirkung auf unser Wohnhaus hat. Ein vierstöckiges Gebäude, das von der Straßenhöhe aus geplant wird, erscheint für uns aufgrund des Geländeverlaufs noch massiver – es wirkt in der direkten Nachbarschaft eher wie ein fünf- oder sechsstöckiger Bau. Die geplante Bauhöhe muss daher ausgehend von unserem tief liegenden Grundstücksniveau bewertet werden und nicht von der Straßenniveauhöhe der Kurt-Schumacher-Straße. Unsere Forderung: • Der Baukörper direkt an unserer Grundstücksgrenze darf höchstens 2 Stockwerke haben. • Der zweite Baukörper sollte auf maximal 4 Stockwerke begrenzt werden – gemessen ausgehend von unserem Grundstücksniveau, nicht vom Straßenniveau der Kurt-Schumacher-Straße.	diesem Hintergrund wird die vorgesehene Staffelung von zwei auf fünf Geschosse als angemessen und verhältnismäßig bewertet. Die besondere topografische Situation wurde in der Planung berücksichtigt. Als Bezugshöhe für die Gebäudekörper ist eine Höhe von 123,6 m festgesetzt. Diese liegt unterhalb des Straßenniveaus der Kurt-Schumacher-Straße, jedoch oberhalb des Niveaus der angrenzenden Nachbarbebauung. Dadurch wird das Gebäude aus Sicht der Anwohner etwas höher wahrgenommen werden. Auch unter Berücksichtigung des Geländegefälles (das Nachbargrundstück liegt etwa 2 m unterhalb der festgelegten Bezugshöhe) wird die resultierende Höhenwirkung insgesamt als städtebaulich vertretbar eingestuft. Ausschlaggebend hierfür sind die Abstaffelung der Baukörper, die vergrößerten Abstände zur Nachbarbebauung sowie die Einhaltung der Abstandsflächen. Die Sorge hinsichtlich einer erhöhten Einsichtnahme in den Wohn- und Außenbereich wurde aufgegriffen. In den vorgesehenen Laborbereichen sind keine hohen Fensteranteile geplant. Darüber hinaus wird für die sensiblen Eckbereiche vertraglich gesichert, dass dort keine Fensteröffnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahmen wird die Möglichkeit direkter Einsichtnahme reduziert und der Schutz der Privatsphäre der Anwohner in angemessenem Umfang gewährleistet.
	2. Verlegung der Einfahrt und Verkehrsführung Die geplante Zufahrt über die Graf-von-Galen-Straße ist nicht akzeptabel. Probleme: • Mehr Verkehr und Lärm: Eine Tiefgaragenzufahrt in einem Wohngebiet erhöht die Lärmbelastung und die Luftverschmutzung erheblich. • Sicherheitsrisiken: Zusätzlicher Verkehr kann zu Rückstaus und gefährlichen Verkehrssituationen führen. • Wohnqualität sinkt: Ständiger Lieferverkehr führt zu anhaltenden Beeinträchtigungen. Unsere Forderung: • Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte über eine alternative Straße (z. B.	Der Anregung **wird nicht gefolgt**. Für das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das in enger Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt erarbeitet wurde. Grundlage der Untersuchung bildet das aktuelle Verkehrsmodell der Stadt unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrssituation im Umfeld, der relevanten Knotenpunkte sowie des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet. Die Verkehrsverteilung wurde gutachterlich prognostiziert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Graf-von-Galen-Straße geeignet ist, die durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Die Abwicklung des Zusatzverkehrs auf den maßgeblichen Straßen und

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Voltmannstraße) erfolgen.	Knotenpunkten im Umfeld wird als verkehrlich unkritisch und umfeldverträglich bewertet. Vor diesem Hintergrund bestehen aus fachlicher Sicht keine verkehrlichen Gründe, die gegen eine Erschließung über die Graf-von-Galen-Straße sprechen. Eine Erschließung über die Voltmannstraße wurde im Rahmen der Planung geprüft, jedoch vom Fachamt nicht präferiert. Aus verkehrsfachlicher Sicht wird die Anbindung über die Graf-von-Galen-Straße als geeigneter bewertet. Zudem befindet sich auch weiter nördlich im Verlauf der Graf-von-Galen-Straße bereits eine Tiefgaragenzufahrt, sodass vergleichbare Nutzungen und die damit verbundenen Emissionen in diesem Bereich vorhanden und als vertretbar einzustufen sind. Die geplante Tiefgaragenzufahrt wird geschlossen ausgeführt, wodurch Lärm- und Abgasemissionen zusätzlich reduziert werden. Eine erhebliche oder unzumutbare Mehrbelastung für die Anwohner ist daher nicht zu erwarten. Die Befürchtung eines ständigen Lieferverkehrs, der die Wohnqualität nachhaltig beeinträchtigen könnte, wird auch nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger nicht geteilt. Für das geplante Vorhaben ist kein regelmäßiger, intensiver Lieferverkehr vorgesehen oder erforderlich. Der zu erwartende Lieferverkehr beschränkt sich auf ein übliches, geringes Maß und führt nicht zu anhaltenden Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes. Zur Vermeidung möglicher Verkehrsbehinderungen stehen verkehrsregelnde Maßnahmen wie Parkbeschränkungen grundsätzlich zur Verfügung. Solche Maßnahmen sind jedoch nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanes, sondern obliegen dem zuständigen Fachamt. Nach Realisierung des Vorhabens ist gegebenenfalls zu prüfen, ob sich durch den Verkehr aus dem Plangebiet verkehrliche Probleme ergeben, die weitergehende Maßnahmen erforderlich machen.
	3. Mindestabstand von 15 Metern zum bestehenden Wohngebäude Ein direkter Anbau des Neubaus an unser Grundstück hätte massive negative	Der Anregung **wird gefolgt**. Die Planung sieht eine Einhaltung der von der Einwenderin geforderten Mindestabstände vor:

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Auswirkungen: • Optische Dominanz: Unser Grundstück würde durch das massive Gebäude „eingemauert“. • Licht und Luftzirkulation: Die enge Bebauung würde zu massiver Verschattung und Luftstau führen. • Schallreflexionen: Lärm und Betriebsgeräusche würden durch die Nähe verstärkt. Unsere Forderung: • Ein Mindestabstand von 15 Metern zwischen unserem Grundstück und dem Bauvorhaben muss eingehalten werden. VI. Fazit: Anpassung der Planung dringend erforderlich Die aktuelle Planung verstößt gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, da sie keine Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung nimmt. Unsere Forderungen zusammengefasst: - Reduzierung der Bauhöhe auf 2 und 4 Stockwerke - Verlegung der Ein- und Ausfahrt bzw. der Tiefgaragenzufahrt auf eine alternative Straße - Ein Mindestabstand von 15 Metern zum Wohngebiet Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme in der weiteren Planung zu berücksichtigen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	- Der fünfgeschossige Gebäudeteil ist mit einem Abstand von 33,5 m zum Nachbargebäude vorgesehen. - Der zweigeschossige Gebäudeteil wird mit 17,3 m Abstand geplant.
EINWENDER 3 20.02.2025	Als Anwohner der Graf-von-Galen-Str. halte ich die geplante Baumassnahme baurechtlich für fragwürdig und eindeutig überdemensioniert. Das hiesige Baurecht läßt in unserer Wohnlage nur eine ein-bis zweigeschossige Bauweise zu. Nunmehr soll für das Gründstück eine 4 bis 8 Geschossigkeit mit einer Bruttogeschoßfläche von mind. 4500qm auf den Genehmigungsweg gebracht werden, die für das Wohnumfeld eine Vielzahl von substanziellen Einschränken (u.a. eine eindeutige nicht hinnehmbare Verschattungsproblematik der Nachbargrundstücke, stark zunehmender Anliefer- und PKW-Parkverkehr für die Graf-von-Galen-Strasse, die Anwohner und Kinderspielstrassencharakter hat, daher auch Tempo 30km-Zone) mit sich bringen wird. Hier müsste die überdeminsionierte Planung flächen- und baukörpermäßig deutlich abspecken, um	Der Anregung **wird teilweise gefolgt**. Die bestehende Wohnbebauung entlang der Graf-von-Galen-Straße ist überwiegend ein- bis zweigeschossig geprägt. Die geplante höhere bauliche Ausnutzung stellt hiervon eine Abweichung dar, ist jedoch im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung zur Entwicklung eines Forschungs- und Bürogebäudes an diesem Standort grundsätzlich gerechtfertigt. Den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurde Rechnung getragen. Insbesondere wurden die Gebäudehöhen reduziert sowie die Abstände der höheren Baukörper zur angrenzenden Wohnbebauung vergrößert, um die städtebauliche Verträglichkeit zu erhöhen. Hinsichtlich der Verschattung wurden Verschattungsstudien erstellt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Verschattungseffekte als

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	für das Projekt überhaupt eine vertretbare Akzeptanz entwickeln zu können.	vertretbar einzustufen sind. Die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Graf-von-Galen-Straße die durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann, ohne dass es zu einer Überlastung oder zu unzumutbaren verkehrlichen Beeinträchtigungen kommt. Ein erhöhter Anlieferverkehr ist für die geplante Forschungs- und Büronutzung weder vorgesehen noch nutzungsbedingt erforderlich.
EINWENDER 4 19.02.2025	Nach der öffentlichen Unterrichtung zum Bauvorhaben BRIC (Kurt-Schumacher-Str. 1), Donnerstag, den 13.2.2025, sind unser Meinung nach wichtige Aspekte zu dem geplanten Neubau nicht ausreichend besprochen worden. So war das unserer Meinung nach überdimensionierte Volumen des Gebäudes praktisch kein Thema mehr. Dazu haben wir folgende Anmerkungen und Einwände: Für das Gebäude und die BRIC -Nutzung werden bislang immer Flächennutzungen von 5500 m² angegeben. Tatsächlich gibt es bislang nur eine allgemeine Aussage der BRIC-Leitung, dass eine solche Fläche benötigt wird. Es gibt aber keine Aussage dahingehend, dass tatsächlich schon konkrete Nutzer mit verbindlichen Mietzusagen für die gesamte Fläche vorgemerkt wurden. Dieser Punkt ist mir aus meiner konkreten Erfahrung mit der Gründung des Innovationszentrums, Morgenbreede 1-5 sehr wichtig. Die tatsächlichen Mietkosten für das Objekt wurden damals erst sehr spät mit den potentiellen Mietern besprochen. Sie lagen so hoch, dass die meisten Unternehmensvertretungen von einer Anmietung Abstand nahmen und das Gebäude nie für seinen ursprünglichen Zweck gefüllt werden konnte. Etwas Ähnliches befürchte ich auch für das neue BRIC-Gebäude. Wer bezahlt letztlich die Mieten für Leerstände in dem Gebäude?	Die vorgebrachten Hinweise **werden zur Kenntnis genommen** und an den Vorhabenträger sowie die BRIC weitergeleitet. In Gesprächen mit der BRIC-Leitung und dem Vorhabenträger wurde dargelegt, dass die vorgesehene Nutzfläche für den wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes erforderlich ist. Es liegt ein Nutzungskonzept vor, das eine flexible Belegung durch unterschiedliche Unternehmen, Ausgründungen sowie Forschungsprojekte in verschiedenen Konstellationen vorsieht. Zum derzeitigen Planungsstand ist festzustellen, dass verbindliche Mietzusagen einzelner Unternehmen noch nicht realistisch sind. Dies entspricht der üblichen Praxis vergleichbarer Forschungsgebäude in frühen Planungsphasen. Der Hinweis auf mögliche Risiken im Zusammenhang mit Mietpreisgestaltung und Leerständen wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Im Abstimmungsgespräch wurde seitens des Vorhabenträgers dargelegt, dass eine wirtschaftlich tragfähige Vollauslastung des Gebäudes bei marktgerechten Mietpreisen angestrebt wird. Ein unternehmerisches Risiko besteht bei vergleichbaren Projekten grundsätzlich, jedoch wurde ein belastbares wirtschaftliches Nutzungskonzept vorgestellt. Hinsichtlich der städtebaulichen Einfügung wurde die Kritik an der Gebäudegröße im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Kommen da wohlmöglich auf Universität, Hochschule und Stadt unabsehbare Kosten zu, die nur entstehen, weil hier Investoren zu groß planen? Abgesehen davon möchten wir noch einmal betonen, dass wir dieses Riesengebäude, das vor ein eingewachsenes Wohngebiet mit ein bis zweistöckigen Gebäuden gesetzt wird, für eine grob überdimensionierte Planung halten, die nicht als angemessene Stadtentwicklung und auch Entwicklung eines Wissenschaftsstandortes angesehen werden kann. Erinnern möchten wir an die wenige Jahre zurückliegende Planung eines Gebäudes für Fresenius auf demselben Grundstück, dass mit 3500 m² deutlich angepasster an die Lage gedacht wurde. Und damals versicherte uns Herr Moss noch, dass über die Größe noch Verhandlungsspielraum nach unten bestehen würde. Wir wünschen uns dringend, dass das Bauamt und die Stadt die Planung noch einmal sehr kritisch analysiert und zu einem verträglicherem Gebäudemaß findet. Andernfalls fürchten wir ernste Beschädigungen dieses bisher gut funktionierenden Stadtteils.	geprüft. In Reaktion auf die vorgebrachten Bedenken wurde die Gebäudekubatur angepasst. Zudem sind weiterhin eine Abstaffelung der Baukörper zu den angrenzenden Wohngrundstücken sowie nun vergrößerte Abstände der höheren Gebäudeteile vorgesehen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist nicht zu erwarten.
EINWENDER 5 19.02.2025	Als Anwohnerin der Graf von Galenstraße und auch als direkt Betroffene der Nachteile des geplanten Gebäudes möchte ich Sie noch einmal dringend bitten, die bereits vorliegenden Interessen der Anwohner in Ihre Entscheidung mit einzubeziehen. Es ist doch sehr verwunderlich, dass in einem ein- bis zweigeschössig ausgewiesenem Baugebiet nun ein achtgeschössiges Gebäude, inclusive Aufbauten, entstehen soll. Die Verschattung der umliegenden Gebäude ist offensichtlich. Die ohnehin schon schmale Straße ist für einen regen Besucher- und Lieferverkehr nicht geeignet. Schon jetzt ist die Straße während der laufenden Semester weitgehend zugeparkt. In Bielefeld gibt es bereits zur Genüge bauliche Fehlplanungen, die die Stadt nicht unbedingt attraktiver erscheinen lassen. Ich bitte Sie um verantwortliches und rücksichtsvolles Handeln gegenüber den Menschen, die in dieser Straße leben und den voraussehbaren Belastungen	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen.** Die vorgebrachten Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, des Erörterungstermins sowie einer zusätzlichen Informationsveranstaltung umfassend abgewogen. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen hat der Vorhabenträger eine überarbeitete Planung vorgelegt. Dabei wurden die Anregungen der Anwohnerschaft in den weiteren Planungsprozess einbezogen, insbesondere durch Anpassungen der Gebäudekubatur. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Besonnungssituation wurden Verschattungssimulationen erstellt. Diese zeigen, dass keine unzumutbaren Verschattungen der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind. Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Vorhaben ausführlich dargelegt. Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	tagtäglich ausgesetzt wären.	Verkehrsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Graf-von-Galen-Straße ausreichend dimensioniert ist, um die durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Von einem intensiven Besucher- oder Lieferverkehr ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht auszugehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, sodass zusätzliche Belastungen des öffentlichen Straßenraums begrenzt werden. Darüber hinaus ist aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit der Stadtbahnhaltestelle im unmittelbaren Umfeld davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der Nutzenden den ÖPNV in Anspruch nehmen wird. Zusätzlich ist zu erwarten, dass ein Teil der Nutzenden, insbesondere Studierende und Mitarbeitende der Universität, vorhandene Parkflächen auf dem Universitätsgelände nutzt, da das Gebäude vielfach nur zeitweise während des Tages aufgesucht wird.
EINWENDER 6 19.02.2025	Als Anwohner sehen wir mir Sorge die gravierende Umgestaltung des Wohngebiets der Graf-von-Galen-Str. Ein in Teilen 8-geschossiges Büro- und Laborgebäude ist in einem Gebiet mit ausschließlich eingeschossigen Wohnhäusern ein Fremdkörper - auch wenn Herrn Moss bei einer der Bezirksversammlungen durchaus das gesamte Quartier der Wohnhäuser dieser Straße als Fremdkörper bezeichnete. Sachlich gesehen geht es uns als Anwohner des geplanten Gebäudes speziell um die Höhe. Bei einer Ortsbegehung wurde mittels Hubbühne diese geplante Höhe demonstriert. in der Sitzung der Bezirksvertretung Schildesche am 28.11.2024 wurden die Sorgen der Anwohner gehört und entsprechend steht in der Niederschrift über die 36. Sitzung Zu Punkt 7.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24.1 "Forschungs- und Bürogebäude Kurt-Schumacher-Straße Ecke Voltmannstraße / Universität" (Zu Punkt 6:) Einleitende Bemerkung: Der Höhenbezugspunkt sollte vor das Gelände	Der Anregung **wird teilweise gefolgt.** Die vorgebrachten Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung intensiv geprüft. Der Vorhabenträger hat die Planung daraufhin angepasst: - Die Gesamthöhe des Gebäudes wurde reduziert. Der fünfgeschossige Gebäudeteil erreicht nun noch eine Höhe von 20 m. - Die Abstände der fünfgeschossigen Baukörper zu den angrenzenden Nachbargrundstücken wurden vergrößert, um eine bessere Einfügung in das Wohnumfeld zu gewährleisten. In den Plänen werden die Höhenpunkte der direkten Nachbargrundstücke dargestellt, sodass die Sichtbarkeit und die relative Höhe des geplanten Gebäudes aus Sicht der Nachbarn nachvollzogen werden kann. Dies entspricht dem Auftrag der Bezirksvertretung. Die Bezugshöhe des Gebäudes liegt bei 123,6 m NHN und liegt damit teilweise unter dem Straßenniveau der Kurt-Schumacher-Straße, während die

	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Graf-von-Galen-Straße 3b verschoben werden. Alle weiteren Planungen der Kubaturen sind aus Sicht der direkten Anwohner vorzunehmen. Wir sehen das als Aufforderung, das Grundniveau des Gebäudes auf das Niveau des Hauses Graf-von-Galen-Str. 3b zu legen. In der öffentlichen Unterrichtung am 13. Feb. stellt sich heraus, dass der Architekt den Beschlussvorschlag Punkt 6 der Nachtragsvorlage 7769/2020-2025/1 völlig anders interpretiert. Für Ihn bedeutet diese Ergänzung lediglich eine Verschiebung des Bezugspunkts. Konsequent ändert sich bei seinem Entwurf nur die relative Höhenangabe. Das ist nicht im Interesse der Anwohner, diesen geht es um die absolute Höhe. Wenn das gesamte Gebäude um 1,5 m tiefer gelegt wird, ist es aus dem Blickwinkel der Graf-von-Galen-Str. 3b nur noch 26,5 m hoch. Uns ist klar, dass solche Ideen und Wünsche für die Realisierbarkeit und Kosten des Gebäudes nicht förderlich sind. Ggf. wird also eine laut Architekt 50 m lange Rampe für die barrierefreie Zugänglichkeit von der Seite der Kurt-Schumacher-Str. notwendig. Eventuell könnte man auch einen kleinen Aufzug installieren. Auf jeden Fall sollten die Vorschläge der Anwohner nicht mit dem Hinweis "unpraktisch" oder "schwierig" vom Tisch gewischt werden.	Nachbargrundstücke niedriger liegen. Die vorgeschlagene weitere Absenkung des Gebäudes um zusätzliche 1,5 m ist aus städtebaulicher, barrierefreier und wirtschaftlicher Sicht nicht realisierbar. Die geplante Bezugshöhe stellt die niedrigstmögliche barrierefreie Erschließung sicher und ermöglicht gleichzeitig die Schaffung eines Vorplatzes. Für den geringen verbleibenden Höhenunterschied zum Straßenniveau wird das Gelände in diesem Bereich angepasst.

VERMERK ÜBER DEN ÖFFENTLICHEN UNTERRICHTUNGS- UND ERÖRTERUNGSTERMIN

Ort: Kleine Mensa, Martin-Niemöller-Gesamtschule
Datum: 13.02.2025
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:12 Uhr

Teilnehmende: Herr Grün, Bezirksbürgermeister Schildesche
Herr Steinriede, Bauamt
Herr Gläßner, Bauamt
Frau Neuß, Bauamt
Herr Klasing, Architekturbüro crayen bergedieck klasing PartmbB
Herr Dr. Buse, Investor
Ca. 20 anwesende Bürgerinnen und Bürger

Die vorgetragenen planungsrelevanten Äußerungen der Öffentlichkeit werden nachstehend zusammengefasst und in gekürzter Form sowie thematisch geordnet wiedergegeben.

Herr Grün eröffnet den Termin um 18.00 Uhr und begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer: Am heutigen Abend gehe es um die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24.1 „Forschungs- und Bürogebäude Kurt-Schumacher-Straße Ecke Voltmann-straße / Universität“. Vorhabenbezogenen sei der Plan deshalb, weil er die Grundlage für ein konkretes Projekt der Bielefeld Research + Innovation Campus GmbH (BRIC) darstelle. Er stellt die Vertreter und die Vertreterin des Bauamtes vor und teilt mit, dass die heute vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu der Planung protokolliert würden.

Als Nächstes erklärt Herr Steinriede, dass die Politik den Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst habe. Ein Bebauungsplanverfahren sei ein förmliches, mehrstufiges Verfahren, an dessen Anfang man sich jetzt befinde. Er stellt Herrn Dr. Buse als Investor und dessen Architekten, Herrn Klasing, vor.

Sodann erläutert Herr Gläßner mittels einer Computerpräsentation die Lage des Plangebietes, das Nutzungskonzept sowie die Planungsziele. Zum Verfahrensablauf teilt er mit, dass neben der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werde. Sämtliche Stellungnahmen würden im nächsten Schritt ausgewertet und das Ergebnis in die Vorlage zum Entwurfsbeschluss eingearbeitet. Nach den politischen Beratungen bzw. den entsprechenden Beschlüssen werde der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen. Auch dann sei es wieder möglich Stellungnahmen zu der Planung abzugeben, bevor der Satzungsbeschluss abschließend gefasst werde.

Anschließend beginnt Herr Klasing mittels einer weiteren Computerpräsentation die konkrete Vorhabenplanung vorzustellen. Zunächst seien in Bezug auf Lage und Höhen des Gebäudes zwei verschiedene Varianten entwickelt worden. Die erste Variante habe den Erhalt der Bäume an der Voltmannstraße sowie einen achtgeschossigen Gebäudekörper an der süd-westlichen Plangebietsecke vorgesehen. Aufgrund der Kritik an diesem achtgeschossigen Gebäudekörper sei eine zweite Variante entwickelt worden, bei der die Bäume zugunsten eines fünfgeschossigen Gebäudekörpers entfallen würden. Die aktuelle dritte Variante sei eine Weiterentwicklung aus den ersten beiden Varianten, die auch im östlichen Gebäudekörper zwei unterschiedlich hohe Geschosse vorsehe. In den hohen Baukörpern seien Büroräume mit einer Deckenhöhe von 3,35 m geplant; in den niedrigeren Baukörpern seien Laborräume mit einer Deckenhöhe von 3,85 m vorgesehen, da dies belüftungstechnisch erforderlich sei.

Die Zuwegung zur Tiefgarage sei über die Graf-von-Galen-Straße geplant, da hier ein natürliches Gefälle gegeben sei.

Zu nachfolgenden Themenbereichen wurden Fragen und Anregungen vorgetragen:

Schadstoffbelastungen durch Labore
Es wird gefragt, ob außergewöhnliche Belastungen durch die Labore entstehen. Herr Klasing antwortet, dass es für Labore verschiedene Sicherheitsstufen gebe. Eine Gefährdung sei nicht gegeben. Immissionen würden durch Lüftungsanlagen gefiltert.

Angemerkt wird, dass im Moment von der Sicherheitsstufe 1 gesprochen werde; dies sei recht vage formuliert. Herr Steinriede erläutert, dass es einen begleitenden Durchführungsvertrag geben werde, in dem hierzu Regelungen getroffen werden. Dieser werde zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Gebäudehöhen / Gebäudeplatzierung / Dachflächen
Vorgeschlagen wird, den mittleren Gebäuderiegel höher und dafür die anderen Riegel niedriger zu planen. Herr Klasing antwortet, dass die eingeschossige Planung des mittleren Gebäuderiegels für die Nachbarn wichtig sei, da diese ansonsten im Winter weniger Sonne aus Süden bekämen.

Gefragt wird ferner, warum man mit dem mittleren Gebäudeteil nicht weiter zur Kurt-Schumacher-Straße rücken könne. Herr Klasing antwortet, dass es sich um ein öffentliches Gebäude handele, das einen gewissen Abstand zum öffentlichen Straßenraum insbesondere im Eingangsbereich benötige.

Auf die Frage nach den Dachaufbauten bzw. wie viele Meter noch hinzukommen, antwortet Herr Klasing, dass für die Dachflächen eine Begrünung bzw. Photovoltaikanlagen vorgesehen seien, die jedoch vom Straßenraum nicht einsehbar seien. Herr Steinriede ergänzt, dass dies im Bebauungsplan festgesetzt werde.

Konkret wird auch für das Grundstück Graf-von-Galen-Straße 5 Verschattung befürchtet; darüber hinaus befürchte der Anwohner technische Aufbauten auf den Dächern der zweigeschossig geplanten Gebäude. Herr Klasing teilt mit, dass bei Variante 3 Photovoltaikanlagen auf den höchsten Gebäudeteilen an der Kurt-Schumacher-Straße geplant seien.

Gefragt wird, ob eine derart große und 5 m hohe Eingangshalle benötigt werde bzw. das mittlere Verbindungsgebäude über die ganze Tiefe 5 m hoch sein müsse. Herr Klasing teilt mit, dass dies noch geprüft werden könne.

Zu den Fragen, ob überhaupt eine Nutzfläche von 5.250 qm benötigt und nicht mit weniger Fläche geplant werden könne, antwortet Herr Dr. Buse, dass ein Forschungs- und Bürogebäude eine gewisse Größe haben müsse, um attraktiv zu sein. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, die Grundfläche des westlichen Baukörpers zu erhöhen, um diesen niedriger planen zu können.

Ein Anwohner regt an, den eingeschossigen Mittelteil insgesamt breiter zu gestalten. Zur Kurt-Schumacher-Straße hin soll der Baukörper dann zweigeschossig geplant werden und in Richtung der nördlichen Nachbarbebauung auf ein Geschoss zurückspringen.

Dargestellte Höhenbezugspunkte / Barrierefreiheit
Bezweifelt wird die Richtigkeit der Höhenquoten; eine Anwohnerin äußert, dass sie diese nicht glauben könne. Herr Klasing antwortet, dass die Vermesser diese Angaben bescheinigt hätten.

Auf die Frage nach der Barrierefreiheit des Gebäudes antwortet Herr Klasing, dass diese gewährleistet sei; aus diesem Grund könne das Gebäude auch nicht abgesenkt werden. Im weiteren Verlauf teilt Herr Klasing mit, dass sich die Höhenbezugspunkte auf das

Normalhöhennull (NHN) beziehen. Es sei nicht möglich, die Eingangsebene auf dem Gartenniveau des Grundstücks Graf-von-Galen-Straße 3b zu planen, da dann keine Barrierefreiheit gegeben sei.

Anzahl der Beschäftigten / Aufenthaltsräume
Gefragt wird, wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in dem zukünftigen Gebäude arbeiten werden, wo diese essen gehen würden und ob es eine Kantine gebe. Herr Dr. Buse teilt mit, dass ca. 200 Arbeitsplätze vorgesehen seien; die exakte Anzahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern könne zu diesem Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern soll jeweils ein Büro- und Laborarbeitsplatz zugewiesen werden.

Gefragt wird, ob sichergestellt sei, dass kein Aufenthaltsraum auf den (nördlichen) Grünflächen entstehe; befürchtet wird eine Belästigung durch Raucher/innen. Herr Klasing erklärt, dass es keine baulichen Anreize durch befestigte Flächen oder Ähnliches geben werde. Von Herrn Steinriede wird ergänzt, dass Konzeption sei, „alles nach vorne auszurichten“.

Zuwegung Tiefgarage / Verkehrsaufkommen an der Graf-von-Galen-Straße
Ein Anwohner der Graf-von-Galen-Straße 5 äußert, dass die Präsentation die Wirklichkeit verwische. Er fragt, wie viele Stellplätze in der Tiefagarage vorgesehen seien. Auch die Zuwegung zur Tiefgarage über die Graf-von-Galen-Straße sei nicht wünschenswert. Herr Klasing antwortet, dass 40 Stellplätze geplant seien. Wenn es in einem Plangebiet ein natürliches Gefälle gebe (wie hier an der Graf-von-Galen-Straße) sei es sinnvoll, eine Tiefgaragenzufahrt in diesem Bereich zu planen. Herr Steinriede fügt hinzu, dass sich mit der verkehrlichen Thematik auch das Amt für Verkehr beschäftigen und Stellung nehmen würde. Auf Baugenehmigungsebene müssten ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden, für die es Schlüssel zur Berechnung gebe. Der öffentliche Personennahverkehr sei in diesem Gebiet ausgesprochen gut.

Ein Anwohner stellt fest, dass er in der jüngeren Vergangenheit einen erhöhten Rad- und Fußgängerverkehr in der Graf-von-Galen-Str. beobachtet habe. Es wird befürchtet, dass die Straße zugeparkt werde, wenn 90 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Auto kämen. Die Graf-von-Galen-Straße sollte daher zur Parkverbotszone werden. Herr Steinriede teilt mit, dass die Anregung aufgenommen wird. Ebenfalls wird als Anregung aufgenommen, dass in der Tiefgarage Stellplätze für Besucher geplant werden können.

Angemerkt wird, dass auch an der Voltmannstraße Gefälle vorhanden sei. Die Frage, ob eine Vermessung auch an der Voltmannstraße vorgenommen wurde, wird bejaht. Aufgrund den vermehrt vorgetragen Zweifeln an den Vermessungen schlägt Herr Dr. Buse vor, dass diese im weiteren Verfahren verifiziert werden sollten.

Feuerwehrzufahrten / Müllabfuhr
Gefragt wird, an welchen Stellen es Feuerwehrzufahrten gebe bzw. wie im Brandfall bei einem derartigen Gebäude gelöscht werde. Herr Klasing teilt mit, dass es ein Brandschutzkonzept geben wird und dieses von der städtischen Feuerwehr geprüft werden wird. Herr Steinriede fügt hinzu, dass die Feuerwehr mit Drehleitern arbeiten wird.

Auf die Frage nach den Zufahrten der Müllabfuhr, antwortet Herr Klasing, dass auch für diese Thematik ein Konzept erstellt werde.

Schallentwicklung / Wärmeversorgung
Auf die Frage, wie es sich mit der Schallentwicklung verhält, antwortet Herr Steinriede, dass das Umweltamt hierzu Stellung nehmen werde und dieses Thema dann ggf. gutachterlich untersucht wird.
Zur Frage nach der Versorgung durch Fernwärme, teilt Herr Grün mit, dass zurzeit eine kommunale Wärmeplanung der Stadt Bielefeld erstellt werde. Auch die Stadtwerke Bielefeld

würden daran beteiligt. Herr Dr. Buse teilt mit, dass hier ein innovatives Gebäude geplant werde; die Verwendung fossiler Energien stünde hierzu im Widerspruch und sei nicht geplant. Angemerkt wird, dass der Ausbau eines Fernwärmenetzes im erweiterten Bereich um das Plangebiet wünschenswert sei.

Nachdem keine Fragen und Anregungen vorgetragen werden, beendet Herr Grün die Veranstaltung.

2. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Die laufende Nummerierung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
1.4 **UMWELTAMT** Schreiben vom 03.04.2025	Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde: <u>Eingriffsregelung</u> Aufgrund der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Gemäß. § 13a (2) Nr. 4 ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. <u>Artenschutz</u> Durch das Vorhaben wird vorhandener Gehölzbestand überplant, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass planungsrelevante Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, die vorhandenen Strukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen. Aus diesem Grund ist in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachgutachterlich zu prüfen und darzulegen, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist, und ob ggf. ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 BNatSchG durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann. Das Fachgutachten ist entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zu erstellen. Aufgrund der Lebensraumausstattung sind insbesondere die Artengruppen Fledermäuse und Vögel zu untersuchen. Bezüglich der Artengruppen Fledermäuse und Vögel reicht eine worst-case-Betrachtung. Hierzu ist der Baumbestand vor Ort dahingehend zu überprüfen, ob dieser Baumhöhlen oder -spalten aufweist, die von Vögeln oder von Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Die Höhlen sind hinsichtlich ihrer Eignung und ihrer tatsächlichen Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte einzusehen. Die Bäume mit Höhlen und Spalten sind in einem Plan maßstabsgerecht einzuzeichnen. Die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB oder als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird gefolgt.** Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde erstellt, mit dem zuständigen Fachamt bzw. der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und auf fachliche Plausibilität geprüft. Die Ergebnisse des Fachgutachtens werden als nachvollziehbar angesehen und der weiteren Bauleitplanung zugrunde gelegt. Auf Grundlage der Untersuchungen kommt der Fachgutachter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 BNatSchG vermieden werden kann. Ergänzend empfiehlt der Gutachter aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebiets eine gezielte Kartierung der Vogelart Girlitz. Dieser Empfehlung wird gefolgt. Die vom Gutachter vorgeschlagenen allgemeinen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, vorliegend Fällzeitenbeschränkungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag, werden im Entwurf des Bebauungsplans als Hinweise aufgenommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog der Bestimmungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) in Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Die erforderlichen Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ggf. notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen vor dem Satzungsbeschluss in einem Folgemaßnahmenvertrag zwischen der Stadt, dem Investor und dem Grundstückseigentümer verbindlich zu regeln. <u>Varianten</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Variante 1 favorisiert, da bei dieser Variante der Baumbestand entlang der Voltmannstraße weitgehend erhalten bleibt.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Ziel der Planung ist die städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer Fläche im Innenbereich. Damit wird zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und den klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Bielefeld entsprochen. Der aktuelle Planungsentwurf sieht im Wesentlichen zwei fünfgeschossige Baukörper vor. Gegenüber früheren Varianten wurde die Gebäudehöhe teilweise reduziert, um die Einbindung in die bestehende Nachbarschaft zu verbessern und die städtebaulichen Auswirkungen zu minimieren. Dies stellt eine bewusste Abwägung zwischen flächensparender Bauweise und nachbarschaftlicher Verträglichkeit dar. Die Anordnung der Baukörper berücksichtigt die vorhandene Leitungstrasse. Aufgrund der zwingend einzuhaltenden Schutzabstände zu den Leitungen ist eine Festsetzung zum Erhalt der dort befindlichen Baumreihe mit vier Winterlinden nicht möglich. In der Abwägung wurde zudem den Belangen der angrenzenden Wohnnachbarschaft nach größeren Abständen und geringeren Gebäudehöhen ein hohes Gewicht beigemessen. Die Baukörper wurden daher möglichst weit in Richtung Voltmannstraße verschoben. Diese Belange wurden höher gewichtet als der Erhalt der Baumreihe. Der positive Beitrag

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		von Bäumen zum Stadtklima wird ausdrücklich anerkannt. Unabhängig vom Wegfall der Baumreihe ist vorgesehen, vorhandene Bäume auf dem Grundstück teilweise zu erhalten und Ersatz- bzw. Neupflanzungen festzusetzen. Dadurch soll der Eingriff in den Baumbestand zu einem gewissen Maß ausgeglichen und ein Beitrag zur Durchgrünung und zum Mikroklima geleistet werden.
	Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde: <u>Grundwasserschutz/WSG</u> Im nördlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle 044010.1 (siehe Anlage 1); diese ist zu erhalten. Weitere Informationen zu der Messstelle können beim Umweltamt eingeholt werden. Sollte die Messstelle aus baulichen Gründen beseitigt werden müssen oder wird sie beschädigt, so ist der ordnungsgemäße Rückbau bzw. die Reparatur mit dem Umweltamt (360.32, Frau Weidinger, Tel. 0521/516637, E-Mail: imke.weidinger@bielefeld.de) abzustimmen. Ein Rückbau muss durch einen Fachbetrieb (Brunnenbaufirma) ausgeführt und dokumentiert werden. Es ist für einen adäquaten Ersatz zu sorgen. Die anfallenden Kosten für evtl. Beseitigung, Reparatur und Errichtung von Grundwassermessstellen sind von dem Verursacher zu tragen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen** und an den Vorhabenträger weitergegeben. Ein möglicher Erhalt bzw. Rückbau der Grundwassermessstelle wird in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend beurteilt.
	Zur Schonung der Grund- und Trinkwasserressourcen sowie der Oberflächengewässer ist zu prüfen, inwieweit anfallendes Niederschlagswasser vor Ort genutzt werden kann. Hierzu bieten sich beispielsweise (dezentrale) Zisternen an, die eine Nutzung der Niederschlagswässer z.B. zur Grünbewässerung und Toilettenspülung ermöglichen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen,** betrifft jedoch nicht die Ebene der Bauleitplanung. Der Vorhabenträger wurde jedoch auf die Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser hingewiesen, etwa durch den Einsatz dezentraler Zisternen zur Bewässerung von Grünflächen oder für die Toilettenspülung. Eine Umsetzung kann somit im Zuge der detaillierten Planungs- und Realisierungsphase vorgesehen werden.
	<u>Altlasten und Altstandorte</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Bodenschutz Aufgrund der Überformung des Bodens durch vergangene Nutzungen bestehen hier keine Bedenken.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
	Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer:	
	Das Plangebiet entwässert über 2 verschiedene Einleitungsstellen. Der westliche Teil fließt zur E 3/16 in das NG 18.05 und der östliche Teil über die E 3/55 zum Grenzbach. Die Einleitungen besitzen keine Rückhaltung und in den Einzugsgebieten wurden noch keine Maßnahmen aus dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld umgesetzt. Folglich sollten an dem Bürogebäude folgende Maßnahmen umgesetzt werden: Naturnahe Möglichkeiten zur Niederschlagswasserrückhaltung und -beseitigung - Dachbegrünung auf den FD VIII und III (ist bereits vorgesehen) - Dachbegrünung (evtl. in Kombination mit einer Rückhaltelamelle) auf dem FD I - Zusammenführung aller Entwässerungsflächen in einer Zisterne zur Regenwassernutzung (Toilettenspülung und Bewässerung der Außenanlagen) - Bauseits separate Leitungen für die Toiletten berücksichtigen - Baumstandorte möglichst über Rigolen verbinden Darüber hinaus empfohlen: - Fassadenbegrünung - Mehr Grün im Haupteingangsbereich - Eventuell auch das FD I über grüne Rampen begeh- und benutzbar zu machen Einige der o.g. Möglichkeiten sind auf dem Werbebild in Anlage 3 gut dargestellt.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Den Anregungen **wird teilweise gefolgt**. Im Entwurf ist eine extensive Dachbegrünung bereits vorgesehen. Dies gilt auch für das Flachdach FD I. Damit wird ein Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet. Weitere empfohlene Maßnahmen, insbesondere die Zusammenführung der Entwässerung in einer Zisterne zur Regenwassernutzung, die bauseitige Berücksichtigung separater Leitungen für die Toilettenspülung sowie die Verbindung von Baumstandorten über Rigolen, werden grundsätzlich als sinnvoll und umsetzbar angesehen. Diese Maßnahmen betreffen jedoch die konkrete technische Ausgestaltung des Vorhabens und sind daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie wurden als Empfehlungen an den Vorhabenträger weitergegeben und können im Rahmen der weiteren Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt werden. Die unter „darüber hinaus empfohlenen“ Maßnahmen wurden ebenfalls geprüft. Eine zusätzliche Begeh- und Nutzbarmachung des Flachdachs FD I über grüne Rampen wird im Rahmen der Abwägung jedoch zurückgestellt. Aufgrund der baulichen Situation ist davon auszugehen, dass entsprechende

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
		Rampenkonstruktionen die Belichtung der Erdgeschossflächen deutlich beeinträchtigen würden. Die Belange einer ausreichenden Tageslichtversorgung und der Nutzungsqualität der Erdgeschossbereiche werden daher höher gewichtet als eine zusätzliche Dachnutzung. Darüber hinaus wird eine Fassadenbegrünung aus städtebaulichen und architektonischen Gründen nicht vorgesehen. Aufgrund der geplanten großzügigen Fensterflächen, die für die Belichtung der Innenräume und die gestalterische Wirkung des Gebäudes wesentlich sind, wäre eine Fassadenbegrünung nur eingeschränkt umsetzbar und würde erheblich in die Fassadengestaltung eingreifen.
	Gegen die Planung bestehen insgesamt keine Bedenken, die SN vom 07.06.2024 hat weiterhin Bestand. Stellungnahme vom 07.06.2024: *„Gewässerökologie* *Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.*	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
	Hochwasserschutz *Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.*	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
	Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG *Das Plangebiet entwässert über 2 verschiedene Einleitungsstellen. Der westliche Teil fließt zur E 3/16 in das NG 18.05 und der östliche Teil über die E 3/55 zum Grenzbach (Anlage Lageplan Kanäle).* *Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund zu nass, um das Niederschlagswasser zu versickern.*	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
	Klimaanpassung *Naturnahe Möglichkeiten zur Niederschlagswasserrückhaltung und –beseitigung (Dachbegrünung, Versickerung…) sind im Entwässerungskonzept zu bevorzugen, Synergieeffekte zu berücksichtigen (Verdunstung und Rückhaltung durch Muldenversickerung und Dachbegrünung, Niederschlagswasserbehandlung über belebte Bodenzone…). Die Starkregenkarte zeigt für das Plangebiet*	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	keine Auffälligkeiten.“	
1.17 **BAUAMT | TEAM STADTBILD UND DENKMAL-PFLEGE** Schreiben vom 10.03.2025	Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde: <u>Entdeckung von Bodendenkmälern</u> Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).	Der Anregung **wird gefolgt** und der Text als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
2.7a **BEZIRKS-REGIERUNG**	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Schreiben vom 18.03.2025 und 06.03.2025	Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken. <u>Landesplanerische Anfrage</u> Gegen die o. a. vorgelegte Bauleitplanung bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken. Meine regionalplanerische Stellungnahme zu dieser v. g. Bauleitplanung ergeht mit dem Hinweis, dass hiermit keine Entscheidung über ggfls. noch notwendige, bei der Bezirksregierung nachfolgend zu führende Verfahren getroffen ist. Ich bitte zusätzlich um Berücksichtigung der folgenden Hinweise: Das Oberverwaltungsgericht Münster hat mit Urteil vom 21. März 2024 (Az.: 11 D 133/20.NE) den überwiegenden Teil der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan (LEP NRW) für unwirksam erklärt. Alle aktuellen Informationen hierzu können unter folgendem Link aufgerufen werden: https://landesplanung.nrw.de/. Bitte beachten Sie die aktuellen Entwicklungen insbesondere bei laufenden und bereits erfolgten Anfragen gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW. Für Fragen stehen Ihnen die bekannten Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen im Dezernat 32 gerne zur Verfügung. Ich weise ferner darauf hin, dass am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten ist. Danach werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß der Anlage „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ zu dieser Verordnung als Raumordnungsplan festgelegt. Für die im Festlegungsteil dieser Anlage enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten die im ROG enthaltenen Bindungswirkungen sowie das Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen.**
2.10a **TELEKOM**	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Schreiben vom 10.06.2025	GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 24.1 "Forschungs- und Bürogebäude Kurt-Schumacher-Straße Ecke Voltmannstraße Universität" Stadtbezirk Schildesche bestehen grundsätzlich keine Einwände.	
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de.	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen.**
2.12 STADTWERKE Schreiben vom 25.03.2025	Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen	

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld. Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation getroffen werden müssen.	
	In diesem Zusammenhang regen wir an, auf die in den beigefügten Anlagen Variante 1,2 und 3 durch rote Färbung und Planzeichen dargestellte Tk-, 1 kV + 10 kV Elt-Versorgungstrasse sowie der Gas und Wasserversorgungstrasse Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit den Schutzstreifenbreiten von 3,00 m und 4,30 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass sich im Bereich der dargestellten Tk-, 1 kV + 10 kV Elt-Versorgungstrasse auch Beleuchtungskabel der Stadt Bielefeld befinden.	Der Anregung **wird gefolgt.** Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Netzbetreiber wurde im Bebauungsplan festgesetzt.
	Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung regen wir an, das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B.	Der Anregung **wird gefolgt.** Der Hinweis zu den Pflanzabständen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Abschließend behalten wir uns vor, im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Hinweise hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.	
2.13 **MOBIEL** Schreiben vom 07.03.2025	Zunächst bedanken wir uns für die Beschreibung des ÖPNV-Angebotes in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Allgemeine Ziele und Zwecke“ unter „Verkehr und Erschließung“ auf S.A14. Bitte ergänzen Sie den bereits bestehenden Text um die in kursiver Schrift markierten Sätze zur detaillierten Beschreibung des ÖPNV-Angebotes. Die Stadtbahnhaltestelle „Bültmannshof“ gewährleistet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Linie 4). Die Haltestelle ist fußläufig in etwa 100 m Entfernung zu erreichen. *Die Stadtbahnlinie 4 verkehrt Montag-Samstag tagsüber im 10-Minutentakt sowie in den Tagesrandlagen und an Sonn- und Feiertagen im 15-Minutentakt in Richtung Lohmannshof sowie in die Innenstadt und weiter nach Stieghorst. Während der Vorlesungszeiten der Universität gibt es zwischen Hauptbahnhof und Universität zusätzliche Fahrten auf der Linie 4.* Im Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Straße/Voltmannstraße befindet sich außerdem die Bushaltestelle „Kurt-Schumacher-Straße“ (Linie 31). *Die Linie 31 verkehrt Montag-Freitag tagsüber im 20-Minutentakt zwischen Universität-Babenhausen Süd-Schildesche und Dürerstraße. Einige Fahrten fahren vormittags und nachmittags von Universität weiter zur Hochschule (HSBI). An Samstagen wird auf der Linie 31 zwischen ca. 09:00 Uhr und 16:00 Uhr ein*	Der Anregung **wird gefolgt.** Der bestehende Text in der Begründung wird ergänzt.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	30-Minutentakt auf der Relation Universität-Deciusstraße angeboten. Den restlichen Samstag gibt es zwischen Babenhausen Süd und Deciusstraße einen 30-Minutentakt, während an Sonn- und Feiertagen auf gleicher Strecke ein 60-Minutentakt angeboten wird. *Zusätzlich verkehrt von der Haltestelle „Bültmannshof" in den Nächten von Freitag auf Samstag und Samstag auf Sonntag sowie vor Feiertagen die Nachtbuslinie N1 nach Dornberg bzw. zum Jahnplatz.*	
2.15 **WESTNETZ** Schreiben vom 10.07.2025	Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches weder Gas- oder Stromversorgungsleitungen des Transportnetzes noch des Verteilnetzes der Westnetz GmbH verlaufen und die Legung von Versorgungsleitungen in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist. Gegen den Entwurf werden keine Bedenken und Anregungen geäußert. Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das Gas- Verteilnetz als Eigentümerin und für Steuer-/Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
2.19 **AVACON** Schreiben vom 18.06.2025	Im Geltungsbereich des o.g. Verfahrens befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
2.22 **INDUSTRIE- UND HANDELS-KAMMER** Schreiben vom 09.07.2025	Für die Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld anlässlich des oben genannten Verfahrens bedanken wir uns. Ziel der Planung ist die Vorbereitung zur Errichtung eines Forschungs- und Bürogebäudes, um insbesondere Start-Ups und Ausgründungen aus der Universität Flächenangebote machen zu können. Nutzerin des Gebäudes ist die BRIC, die unter anderem auch von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld getragen wird. Wir unterstützen das Vorhaben ausdrücklich. In Bielefeld gibt es nahezu keine Räumlichkeiten um Ausgründungen aus der Universität und die praktische Kooperation zwischen Wirtschaft und Wissenschaft auf dem geplanten Niveau (z. B. Ausstattung mit Laborflächen) zu ermöglichen. Gerade die wachsende	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Universität hatte in den vergangenen Jahren berechtigte eigene Platzansprüche und hat Liegenschaften für eigene Bedarfe z. B. zum Ausbau der medizinischen Fakultät genutzt. Umso wichtiger ist es, dass auch für Start-Ups Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden können. Aus unserer Perspektive besteht keine Präferenz für eine der vorgelegten Varianten. Diese ist eng mit den zukünftigen Nutzer/innen abzustimmen. Bitte beziehen Sie uns auch im weiteren Planverfahren mit ein. Bei Fragen bin ich gern für Sie da. Sie erreichen mich am besten per E-Mail oder gern auch telefonisch.	Der Anregung **wird gefolgt.** Das Vorhaben wird eng mit den künftigen Nutzern sowie dem Vorhabenträger abgestimmt.
2.29 **LWL-ARCHÄO-LOGIE | WESTFALEN-LIPPE** Schreiben vom 02.07.2025	Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen keine Bedenken. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, bitten wir, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis aufzunehmen: „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 380930-30; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird gefolgt** und der Text als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“	
2.30 **GEOLOGISCHER DIENST** Schreiben vom 11.07.2025	Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise: <u>Baugrund</u> Im Plangebiet ist mit verkarstungsfähigen Gesteinen im tieferen Untergrund zu rechnen. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.
2.36 **LANDESBÜRO DER NATURSCHUTZVERBÄNDE NRW** Schreiben vom 11.07.2025	Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bielefeld vom 10. Dezember 2024 ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB initiiert worden. Von dem Träger öffentlicher Belange LNU NRW e.V. bin ich mit der Stellungnahme beauftragt. 1 Gebiets- und Vorhabenbeschreibung Geplant ist die Errichtung eines Forschungs- und Bürogebäudes im nordöstlichen Zwickel zwischen der Voltmannstraße und Kurt-Schumacher-Straße. Ziel ist die Vernetzung von universitärer, umsetzungsrelevanter Forschungstätigkeit mit gewerblichen Start Up Unternehmen. Da ein Platz für diese Einrichtung auf dem Campusgelände nicht gefunden werden konnte, ist das in Rede stehende Gebiet in den Blick genommen worden. Die zuvor dort vorhandenen barackenartigen Gebäude samt den Parkplätzen sind vor mehr als fünf Jahren abgerissen worden. 2 Rechtlicher Status der Fläche Die vorgesehenen Flächen sind im Regionalplan als ASB gekennzeichnet, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und im geltenden Bebauungsplan als reines WR Gebiet. Eine Umnutzung macht daher eine Anpassung des FNP und des Bebauungsplans notwendig. Die Flächen gehören weder zum Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland noch zum Landschaftsplan	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Bielefeld West. Im Zielkonzept Naturschutz ist die Fläche als „mit mittlerer Schutzfunktion im Siedlungsbereich“ ausgezeichnet, weswegen die Planung insgesamt planungsrechtlich unproblematisch ist. 1. Schutzgut Pflanzen, Tiere a) Pflanzen Die vor gut fünf Jahre abgeräumte Fläche ist mittlerweile von einer ökologisch wertigeren Glatthafermähwiese mit starken Elementen einer Rainfarn – Beifuß - Gesellschaft bestanden. Der dort vorhandene Laubbaumbestand, bestehend aus Winterlinde, Süßkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn und einem exotischen Hartriegel (Cornus sericea), hat sich nach dem Abriss gut entwickelt. Größere Laubbäume haben gerade in innerstädtischen Flächen eine enorme Bedeutung für Artenschutz und Stadtklima. b) Tiere Neben Allerweltsarten und ubiquistischen Stadtbewohnern, wie Waschbären, Kaninchen, Mardern, Mäusen und Ratten, muss das Augenmerk auf gebäudebewohnende Fledermäuse gelegt werden. Sicher ist das Vorkommen von den gebäudebewohnenden planungsrelevanten Fledermausarten Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) und Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) anzunehmen. Avifaunistisch kommen neben den im städtischen Bereichen überall anzutreffenden Allerweltsarten, wie Kohl- und Blaumeise, Rotkehlchen und Amsel möglicherweise die planungsrelevanten Arten Girlitz (Serinus serinus), Turmfalke (Falco tinnunculus) und der nicht häufige Stieglitz (Carduelis carduelis) vor, die einer vertieften Artenschutzprüfung zu unterziehen sind, und deren Verschlechterung der Umweltsituation nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG auszuschließen ist. 4. Schutzgut Mensch a) Klima Nach § 4 KlimaSchutzG NRW ist die Verwaltung verpflichtet, Maßnahmen auch im Bereich der Gebäudewirtschaft zu ergreifen, damit die Klimaziele der	Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird gefolgt.** Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags wird das Vorkommen von planungsrelevanten Arten geprüft. Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Regierung eingehalten werden. Flächenversiegelung ist in vielerlei Hinsicht eine der Hauptursachen für die Klimaverschlechterung. Einerseits vernichtet jeder versiegelte Quadratmeter in geringerem oder höherem Maße CO2 Senken, anderseits stört er durch zu schnellen Abfluss die Nachbildung von Grundwasser. Nicht zuletzt werden durch neuversiegelte Flächen Hitzeinseln gefördert, die das lokale Klima verschlechtern. Die Stadt Bielefeld hat den Klimanotstand ausgerufen und im Rahmen des EU – Wettbewerbs „Globale nachhaltige Kommune NRW“ eine Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. In Punkt 1.3.3.1 und Punkt 3.1.1 hat die Stadt sich Flächeneinsparziele gesetzt, sowohl, was den nachhaltigen Umgang mit Siedlungs- als auch mit Gewerbeflächen angeht. Es sollen innovative und nachhaltige Flächennutzungskonzepte entwickelt werden. Der Planungsentwurf sieht in diesem Zusammenhang zwei Alternativen vor, welche die entscheidende Frage bei diesem Planungsentwurf darstellen und versucht die Flächenversiegelung zu minimieren. Aufgrund des Umstandes, dass dem südlichen Bereich des westlichen Baukörpers in Variante 1 zwei Stockwerke hinzugefügt werden, wird es ermöglicht, erhebliche Flächen nicht zu versiegeln und vier stattliche Winterlinden im Alter von 60 bis 80 Jahren zu erhalten. Auch diese Bäume sind von nicht zu unterschätzendem Wert für das Stadtklima und bieten den Stadtvögeln gute Nistmöglichkeiten. Zwar wird eingeräumt, dass die Verschattungswirkung auf die beiden Wohngebäude im Norden etwas größer ist als bei der Variante 2, allerdings beschränkt sich die Verschattung auf die frühen Nachmittagsstunden zwischen 14:00 Uhr und 16:00 Uhr. Sowohl in den Morgen als auch in den Abendstunden wird die Besonnung nicht beeinträchtigt. Angesichts der Tatsache eines immer weiter fortschreitenden Klimawandels, dürfte die Überlegung, dass eine solche Verschattung in den heißen Nachmittagsstunden auch vorteilhaft ist, eine große Rolle spielen.	Ziel der Planung ist die städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer Fläche im Innenbereich. Damit wird dem übergeordneten Grundsatz Rechnung getragen, zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden und die fortschreitende Flächenversiegelung in der freien Landschaft zu begrenzen. Die Planung folgt damit den klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Bielefeld. Im nun vorliegenden Entwurf sind zwei jeweils fünfgeschossige Gebäudekörper vorgesehen. Gegenüber den Varianten 1 und 2 wurde die Gebäudehöhe teilweise reduziert, um eine bessere Einbindung in die vorhandene Nachbarschaft zu erreichen und die städtebaulichen Auswirkungen auf das Umfeld zu minimieren. Diese Reduzierung stellt einen bewussten Kompromiss zwischen flächensparender Bauweise und nachbarschaftlicher Verträglichkeit dar. Die Anordnung der Baukörper erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungstrassen. Die Gebäude rücken bis an die Schutzzone der bestehenden

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Nach Ansicht der Naturschutzverbände ist bei einer Güterabwägung die positive Wirkung auf Umwelt und Klima deutlich höher zu gewichten als die negative Wirkung durch Einschränkung der Rechtsgüter zweier Eigentümer. Gerade im Oberzentrum Bielefeld geht die negative Flächenversiegelung in der freien Landschaft ungehindert weiter. Umsteuern ist durch Nachverdichtung und Bauen in die Höhe möglich. Dieses ist der richtige Ansatz, der von den Naturschutzverbänden begrüßt wird.	Leitungen heran, auf der sich derzeit eine Baumreihe mit vier Winterlinden befindet. Aufgrund der zwingend einzuhaltenden Abstände zu den Leitungen und der geplanten baulichen Inanspruchnahme der angrenzenden Flächen ist eine Festsetzung zum Erhalt dieser Baumreihe im vorliegenden Entwurf nicht möglich. Im Rahmen der Abwägung wurde dem Interesse der angrenzenden Nachbarschaft an möglichst großen Abständen zur Wohnbebauung sowie an einer geringeren Gebäudehöhe ein hohes Gewicht beigemessen. Um diese Belange zu berücksichtigen, wurden die Baukörper möglichst weit in Richtung der Voltmannstraße bzw. in Richtung Graf-von-Galen-Str. verschoben. Die Interessen der Nachbarn an einer geringeren baulichen Höhe und einer verträglichen Einbindung der Neubebauung in das bestehende Wohnumfeld wurden in dieser Abwägung höher gewichtet als der Erhalt der Baumreihe. Dabei wird ausdrücklich anerkannt, dass Bäume insbesondere großkronige Altbäume einen positiven Beitrag zum Stadtklima leisten und dass Verschattungseffekte angesichts des fortschreitenden Klimawandels grundsätzlich auch Vorteile mit sich bringen können. Gleichwohl verfolgt der vorliegende Entwurf das Ziel einer insgesamt ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung, die die Belange der bestehenden Wohnnachbarschaft berücksichtigt. Unabhängig vom Wegfall der bestehenden Baumreihe ist vorgesehen, Bäume auf dem Grundstück zu erhalten, soweit dies möglich ist. Darüber hinaus werden Ersatz- bzw. Neupflanzungen festgesetzt, um den Eingriff in den Baumbestand auszugleichen und weiterhin einen Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers sowie zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten.
	b) Verkehr Die Änderung des B-Plans hat auf die potentielle Verkehrssituation keine größere Auswirkung. Die Situation des ÖPNV kann durch die nahe Stadtbahnhaltestelle als gut bezeichnet werden.	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	c) Lärm Die Belastungseffekte durch eine Neubebauung dürften sich in Grenzen halten, im Gegenteil ist mit einer Lärmminderung durch die Riegelfunktion der geplanten Gebäude zurechnen. 4. Fazit: Insbesondere wird noch angeregt, die prächtige Süßkirsche zu erhalten. Im Übrigen bestehen seitens des Naturschutzes keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Die Stellungnahme wird voll inhaltlich unterstützt durch den BUND Kreisverband Bielefeld	Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**. Der Anregung **wird nicht gefolgt.** Ein Erhalt der Süßkirsche ist im vorliegenden Planungsentwurf nicht möglich. Der Baum befindet sich zentral innerhalb des geplanten Baufeldes und liegt damit unmittelbar im Bereich der vorgesehenen Baumaßnahmen. Eine Verschiebung der Baukörper oder eine Anpassung der Planung zur Freistellung des Baumes würde zu erheblichen Einschränkungen der städtebaulichen Zielsetzung führen. Darüber hinaus ist unter dem Baufeld die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Für deren Herstellung sind umfangreiche Erdarbeiten erforderlich. Ein Erhalt der Süßkirsche wäre bereits aufgrund der notwendigen Baugrube, der Eingriffe in den Wurzelraum sowie der bautechnischen Sicherung der Bauarbeiten ausgeschlossen.

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen (Nr. entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste):

2.1a Polizeipräsidium Bielefeld Direktion Kriminalität
2.1b Polizeipräsidium Bielefeld Direktion Verkehr
2.14 BVO
2.16 PLE doc GmbH
2.17 GASCADE Gastransport GmbH
2.18 Gasunie Deutschland
2.20 TenneT TSO GmbH
2.21 Amprion GmbH
2.28 LWL Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen