VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24.1

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

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. **ALLGEMEINES**
2. **ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**
3. **PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
4. **PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
5. **BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG**
    - 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
    - 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
    - 5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG
    - 5.4 IMMISSIONSSCHUTZ
    - 5.5 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
    - 5.6 DENKMALSCHUTZ
    - 5.7 GRÜNORDNUNG
    - 5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS
6. **BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
    - 6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
    - 6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
    - 6.3 ARTENSCHUTZ
    - 6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
    - 6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
    - 6.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ
7. **UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**
8. **VORLIEGENDE GUTACHTEN**

1. ALLGEMEINES

Ein Vorhabenträger beabsichtigt die bauliche Entwicklung der Fläche an der Ecke Kurt-Schumacher-Straße / Voltmannstraße und ist hierzu mit einem Bebauungskonzept an die Stadt Bielefeld herangetreten. Vorgesehen ist die Errichtung eines modernen Forschungs- und Bürogebäudes mit integrierten Laborflächen. Das Gebäude soll als Standort für innovationsbasierte Ausgründungen der Hochschulen, für Forschungseinrichtungen sowie für die Zusammenarbeit von Unternehmen mit der Universität Bielefeld und der Hochschule Bielefeld (HSBI) dienen. Ziel ist es, die Forschung an Universität und HSBI dauerhaft und strukturell mit der Privatwirtschaft zu verknüpfen, den interdisziplinären Wissenstransfer zu stärken und damit zugleich den Forschungs- und Wirtschaftsstandort Bielefeld nachhaltig zu fördern. Als Nutzerin ist die Initiative „Bielefeld Research and Innovation Campus“ (BRIC) vorgesehen. Sie wird gemeinsam von HSBI, Universität, Stadt Bielefeld und IHK Ostwestfalen getragen und verfolgt seit 2018 das Ziel, die Forschung am Campus Bielefeld mit der Wirtschaft und deren Bedarfe nachhaltig zu verbinden, insbesondere im Kontext von Innovation. Die Planung des Gebäudes ist eine konsequente Weiterentwicklung dieser Initiative, die ganz bewusst auf die Schaffung von Begegnungs- und Kommunikationsräumen zwischen Wirtschaft und Wissenschaft setzt. Das Gebäude soll die wichtige Funktion erfüllen, campusnah die Sichtbarkeit und Wahrnehmung dieser neuen Kooperationskultur zu stärken.

Nachdem ein Standort auf dem Campus aufgrund der Erweiterungsbedarfe der Universität und der HSBI ausschied, konzentrierten sich die Planungen für das Gebäude auf den Standort an der Ecke Kurt-Schumacher-Straße/Voltmannstraße. Die Fläche liegt im Stadtbezirk Schildesche in direkter Nähe zum Universitäts-Campus. Nachdem ein vormals bestehendes Gebäude aus den 1960er-Jahren im Jahr 2019, welches unter anderem zuletzt durch die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung genutzt wurde, abgerissen wurde, ist diese innerstädtische Fläche ungenutzt. Mit Verweis auf die Lage im Stadtbezirk, dem direkten Anschluss an die Stadtbahnhaltestelle sowie der räumlichen Nähe zum Campus hat der Standort sehr gute Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes mit forschungsnahen Nutzungen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 aus dem Jahr 1964 wird das Grundstück als reines Wohngebiet (WR) überplant. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24.1 „Forschungs- und Bürogebäude Kurt-Schumacher-Straße Ecke Voltmannstraße / Universität“ als städtebaulich sinnvoll erachtet, um in dieser campusnahen Lage eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Durch die Neuordnung und Aktivierung der bislang ungenutzten Fläche wird eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung erzielt, die sich positiv auf das Erscheinungsbild der gesamten Situation an der Ecke Kurt-Schumacher-Straße / Voltmannstraße auswirkt.

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde für das vorliegende Planverfahren das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gewählt. Dies ermöglicht eine detailliertere Festsetzung der Planinhalte in Bezug auf die Vorhabenplanung, als dies bei einem klassischen Bebauungsplan der Fall wäre. Im abzuschließenden Durchführungsvertrag können zusätzlich noch weitere Regelungen vertraglich gesichert werden. Diese Möglichkeiten zur Feinsteuerung sollen genutzt werden, um die Art der Nutzung konkret bezogen auf das Vorhaben festzusetzen.

Im Rahmen der Erarbeitung architektonischer und städtebaulicher Konzepte wurden verschiedene Varianten entwickelt und intensiv diskutiert. Diese wurden anschließend hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit sowie ihrer städtebaulichen Einbindung in die bestehende Umgebung geprüft. Zum Einleitungsbeschluss legte der Vorhabenträger zunächst zwei Varianten des Vorhaben- und Erschließungsplans vor. Im Zuge der Beratungen in der Bezirksvertretung Schildesche wurde die Planung um eine weitere Variante ergänzt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte auf Grundlage dieser drei

Varianten. Auf Basis der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, der Anregungen aus dem Erörterungstermin sowie der Hinweise aus einem zusätzlichen Informationstermin für die Öffentlichkeit wurde die Planung in mehreren Schritten weiterentwickelt und überarbeitet. In der nun vorliegenden Planfassung wurden insbesondere die Kubatur des Gebäudes sowie die Abstände zur angrenzenden Nachbarbebauung angepasst und optimiert.

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem der vom Vorhabenträger erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des Bebauungsplans ist. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens entsprechend dem VEP innerhalb eines festgelegten Zeitraums. Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde für den aktuellen Verfahrensstand der Entwurf des Bebauungsplans ausgearbeitet.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Schildesche und grenzt unmittelbar nordöstlich an den Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Straße/Voltmannstraße an. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,44 ha und umfasst ausschließlich das Flurstück 1353, Flur 40, der Gemarkung Bielefeld. Im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Osten verläuft die Graf-von-Galen-Straße. Im Süden wird das Plangebiet von der Kurt-Schumacher-Straße und westlich von der Voltmannstraße begrenzt.

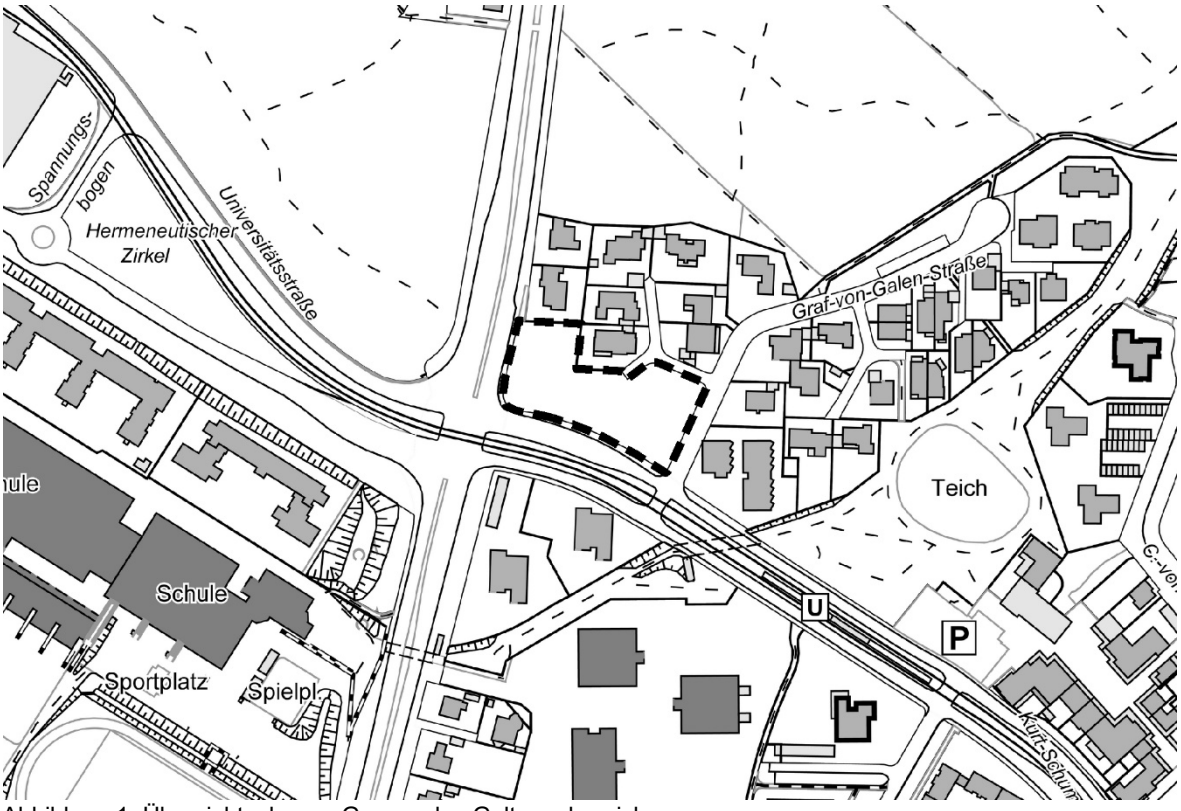


Abbildung 1: Übersichtsplan m. Grenze des Geltungsbereichs

Topographie

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf. Die Höhendifferenz innerhalb des Geländes beträgt insgesamt etwa 2 m. Am südwestlichen Rand des Plangebiets liegt das Geländeniveau bei rund 124 m ü. NHN und fällt in Richtung des nordöstlichen Randes auf etwa 122 m ü. NHN ab.

Im Vergleich hierzu verbleibt das Höhenniveau des Gehwegs entlang der Kurt-Schumacher-Straße weitgehend konstant bei etwa 124,1 m ü. NHN. Dadurch ergeben sich insbesondere in östlicher Richtung Höhenunterschiede zwischen dem Gehweg und der Plangebietsfläche, die derzeit unter anderem durch eine Stützmauer am südöstlichen Rand des Plangebiets erkennbar sind.

Die Verkehrsflächen der Graf-von-Galen-Straße folgen hingegen dem Geländeverlauf des Plangebiets und fallen in nördlicher Richtung gemeinsam mit diesem bis auf etwa 121,3 m ü. NHN ab.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke liegen überwiegend tiefer als das Plangebiet, da sich das Gelände in nordöstlicher Richtung weiter absenkt. So weist das Grundstück Graf-von-Galen-Straße 3b eine Geländehöhe von etwa 122,5 m ü. NHN auf, während das Grundstück Graf-von-Galen-Straße 5 bei rund 121,5 m ü. NHN liegt (vgl. Höhenpunkte in Abbildung 2). Das angrenzende Grundstück Voltmannstraße 36 befindet sich hingegen in etwa auf gleichem Höhenniveau wie das Plangebiet und weist eine Geländehöhe von circa 123,5 m ü. NHN auf.

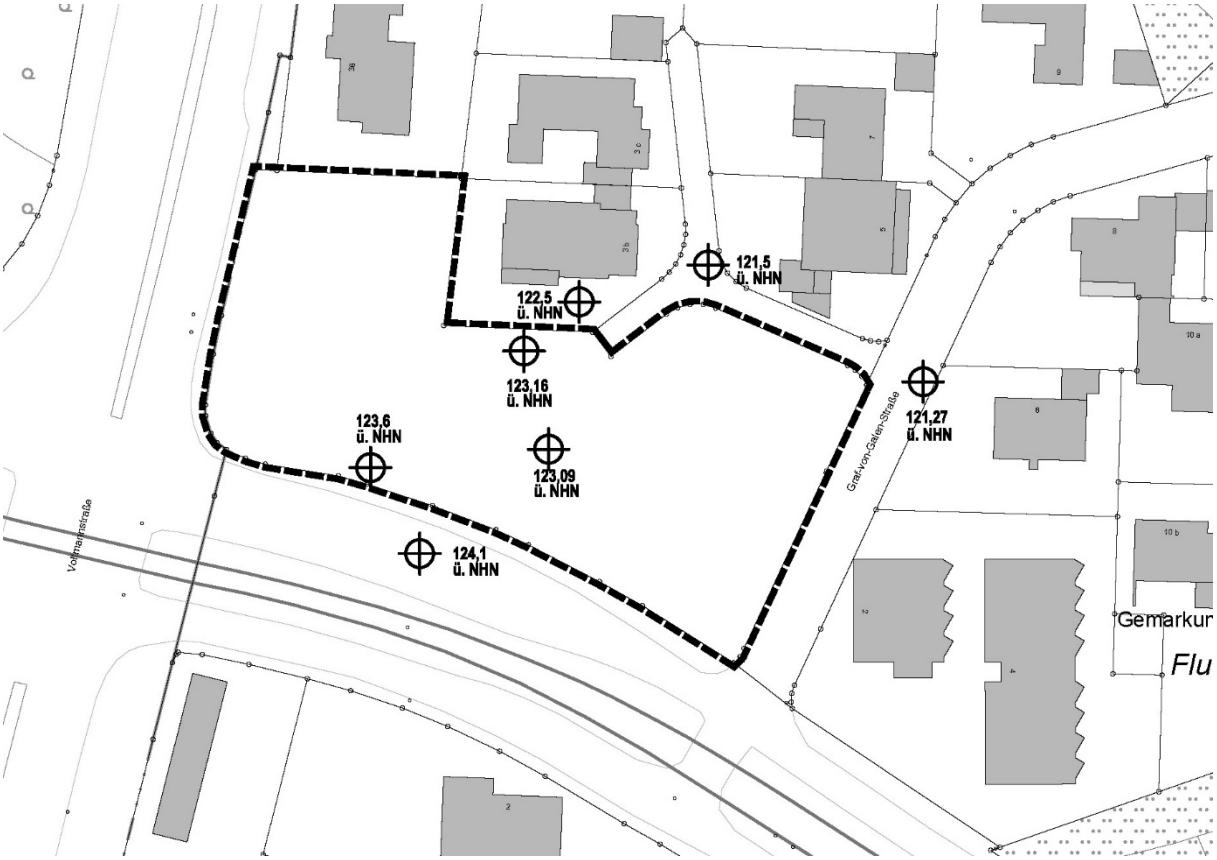


Abbildung 2: Höhenplan

Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Die Plangebietsfläche liegt am südwestlichen Rand eines Wohngebiets und wird seit dem Abriss eines eingeschossigen Gebäudes mit Flachdach aus den 1960er Jahren im Jahr 2019 nicht mehr baulich genutzt. Das Grundstück ist derzeit im Wesentlichen als Rasenfläche ausgeprägt, teils stocken hier Einzelbäume und teilweise kleine Junggehölze auf. Das Gebäude wurde in der Vergangenheit zunächst durch die Bauleitung der Universität und anschließend bis zum Jahr 2009 durch das Versorgungsamt genutzt. Als Nutzerin folgte darauf die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und für kurze Zeit auch eine Ausgründung der Fachhochschule.

Das engere Umfeld des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar im Norden und Osten schließt ein reines Wohngebiet in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit Flachdach an. Der Bereich nördlich der angrenzenden Wohnbebauung sowie westlich der Voltmannstraße ist geprägt von einem Wald. Südlich der Kurt-Schumacher-Straße grenzt ein Wohngebiet mit zwei sechsgeschossigen Punkthäusern an. Hier schließt sich ein Hochschulstandort an, der teilweise mit bis zu sechs Geschossen ausgeprägt ist. Westlich der Voltmannstraße an der Universitätsstraße befinden sich Studierendenwohnheime mit vier Geschossen. Südlich der Wohnheime befinden sich die Laborschule und das Oberstufen-Kolleg. Weiter westlich schließt daran unmittelbar der Campus der Universität an. Von der Kreuzung aus ist eine Blickbeziehung zum neungeschossigen Universitätshauptgebäude gegeben.

Das weitere städtebauliche Umfeld in östlicher Richtung ist vorranging durch Wohnnutzungen geprägt. Rechtsverbindlich ist hier seit 1964 der Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 „Schloßhofstr. - Wickenkamp - Stapenhorststraße - Wertherstraße - Voltmannstraße“. Dabei handelt es sich um ein vergleichsweise großes Plangebiet einer Stadterweiterung der 1960er-Jahre. Städtebauliches Merkmal ist das Nebeneinander von bis zu neungeschossigen Punkthäusern, ein- bis zweigeschossigen Reihen- und Atriumhäusern sowie mehrgeschossigen Zeilenbauten. Die Bebauung entstand überwiegend Ende der 1960er-Jahre bis Mitte der 1970er-Jahre. Am nordöstlichen Ende der Graf-von-Galen-Straße wurde eine Fläche mit dem seit 2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/26.01 „Graf-von-Galen-Str.“ überplant. Hier ist in der Folge ein reines Wohngebiet mit bis zu viergeschossigen Flachdachbauten hinzugekommen.

In ca. 200 m Entfernung in südöstlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich das Ladenzentrum „Bültmannshof“, welches anschließend an ein historisches Hofgebäude errichtet wurde. Hier befinden sich ein Restaurant, mehrere Imbisse und mehrere Kioske. Weiterhin sind neben einem Ärztehaus und einer Apotheke im Bereich des Bültmannshofs auch diverse andere Nutzungen untergebracht. Es schließen sich ein Teich sowie ein Grünzug an.



Abbildung 3: Luftbild m. Grenze des Geltungsbereichs

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW in einem als Siedlungsraum dargestellten Bereich. Ein wesentliches Ziel des Landesentwicklungsplans stellt die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung dar. Diesem Ziel wird hier durch die Mobilisierung einer innerstädtischen ungenutzten Fläche entsprochen.

Der Regionalplan OWL legt den Bereich als ASB für zweckgebundene Nutzungen, hier für Einrichtungen des Bildungswesens, fest. Eine Vereinbarkeit der Planung eines Forschungsgebäudes/ Bürogebäudes als universitäre Folgeeinrichtung mit den Zielen der Raumordnung wäre von daher auf Grundlage des Regionalplans OWL gegeben. Die landesplanerische Zustimmung wurde mit Schreiben vom 06.03.2025 bestätigt.

Flächennutzungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld „Wohnbauflächen“ dar, womit die Planung nicht aus dem FNP entwickelt wäre. Der FNP soll daher im Wege der Berichtigung in künftig „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Universität“ berichtigt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Gegenüberliegend sind südlich der Kurt-Schumacher-Straße im FNP ebenfalls bereits „Sonderbauflächen“, die im Zusammenhang mit den universitären Nutzungen stehen, dargestellt.

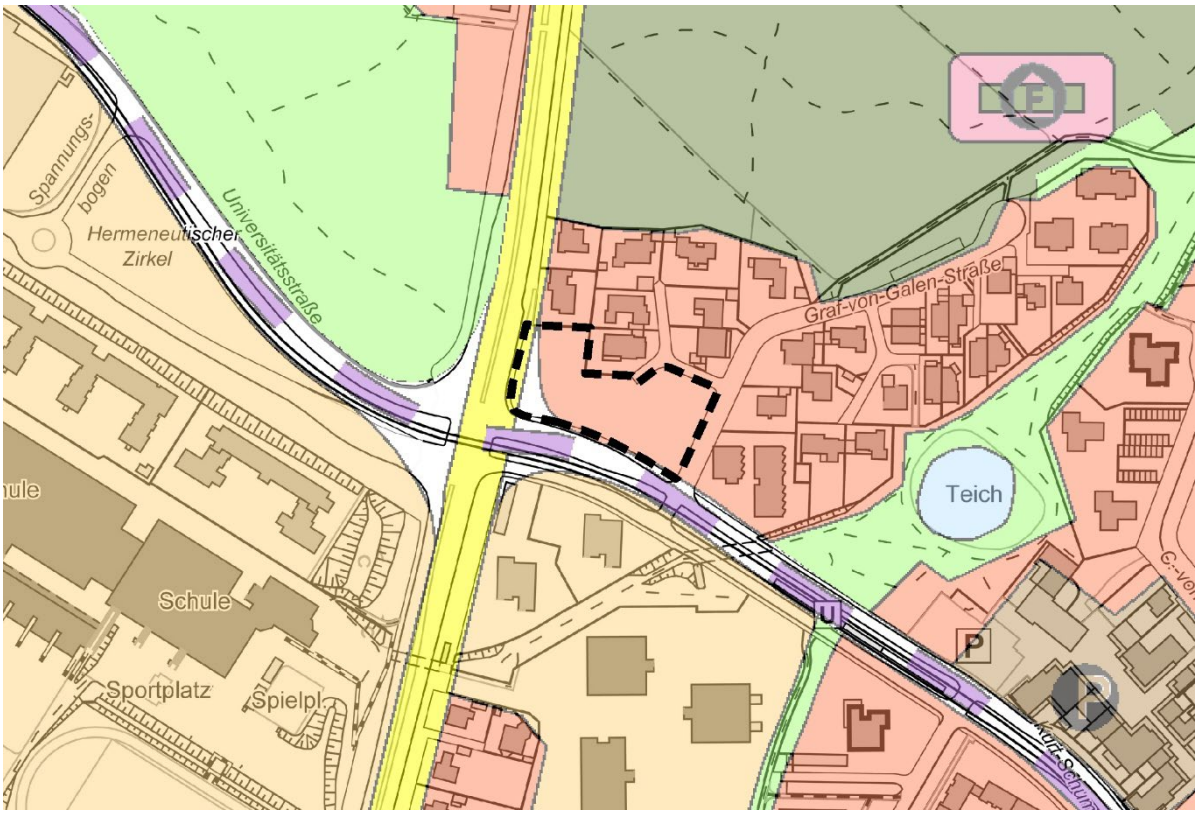


Abbildung 4: Flächennutzungsplan m. Grenze des Geltungsbereichs

Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete oder Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24.1 „Forschungs- und Bürogebäude Kurt-Schumacher-Straße Ecke Voltmannstraße / Universität“ befindet sich innerhalb des seit 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/1/26.00 „Schloßhofstr. - Wickenkamp - Stapenhorststraße - Wertherstraße - Voltmannstraße“, für den das Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 als Rechtsgrundlage dienen. Dieser Bebauungsplan setzt für die Fläche des Plangebietes ein reines Wohngebiet (WR) mit offener Bauweise und kleinen Baufenstern für ein- bis zweigeschossige Gebäude fest. Abweichend vom Bebauungsplan wurde in den 1960er-Jahren ein L-förmiges Gebäude für die Bauleitung der Universität errichtet. Die Kurt-Schumacher-Straße wurde im Kreuzungsbereich breiter ausgebaut als im Bebauungsplan festgesetzt, sodass zwei Fahrspuren innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebiets liegen.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Forschungs- und Bürogebäudes und damit zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Für die Umgebung des Plangebiets gilt folgende planungsrechtliche Grundlage:

- Unmittelbar nördlich, östlich und südlich des Plangebiets ist ebenfalls der Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 rechtsverbindlich. Dieser setzt nördlich und östlich ein reines Wohngebiet (WR) mit kleinteiliger Bebauung fest. Südlich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit Geschosswohnungsbau und ein Schulstandort festgesetzt.

- Nordöstlich an der Graf-von-Galen-Straße ist der Bebauungsplan II/1/26.01 „Graf-von-Galen-Str.“ rechtsverbindlich. Hier wird ein reines Wohngebiet (WR) mit Geschosswohnungsbau und bis zu vier Geschossen festgesetzt.
- Westlich der Voltmannstraße schließt an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. II/1/08.00 „Am Rottmannshof“ an. Hier wird angrenzend an die Voltmannstraße eine Fläche mit Wald festgesetzt. Weiter nördlich schließt daran die kleinteilige Bebauung in der Straße Am Rehwinkel an.
- Südlich des Geschosswohnungsbaus und des Hochschulstandorts befindet sich an der Voltmannstraße außerdem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00. Straßenbegleitend ist hier ein reines Wohngebiet (WR) mit kleinteiliger Bebauung festgesetzt.
- Westlich an der Universitätsstraße beginnt der Campus der Universität. Dieser Bereich ist nicht mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant.



Abbildung 5: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 m. Grenze des Geltungsbereichs

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Planungsziele

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Fläche städtebaulich für eine Nachfolgenutzung zu aktivieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Forschungs- und Bürogebäudes mit Laborflächen geschaffen werden. Nach Aufgabe der bisherigen Nutzungen ist vorgesehen, das Grundstück unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung einer neuen Nutzung zuzuführen. Die bisherige planungsrechtliche Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) mit kleinteiligen Bebauungsmöglichkeiten wird für die Vorhabenfläche als nicht mehr sinnvoll erachtet. Entsprechende Nutzungen konnten in der Vergangenheit an diesem Standort nicht realisiert werden und werden auch perspektivisch nicht mehr angestrebt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Campus der Universität sowie im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld weist der Standort hingegen ein hohes Potenzial für die Entwicklung eines Forschungs- und

Bürogebäudes auf. Mit der vorliegenden Planung soll dieses Potenzial genutzt und zugleich sichergestellt werden, dass auf der Fläche ein architektonisch und städtebaulich hochwertiges Gebäude realisiert wird. Dabei wird angestrebt, einerseits die Kreuzungssituation als prägnanten Eingang zum Campus der Universität städtebaulich aufzuwerten und andererseits eine verträgliche Einbindung in die angrenzende Nachbarschaft zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund wurde ein offener Planungsprozess verfolgt. Dieser umfasste zunächst die Erarbeitung von mehreren Varianten eines Vorentwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Ergänzend fand bereits vor dem Aufstellungsbeschluss eine Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zudem zwei weitere Veranstaltungen durchgeführt, die den Anwohnerinnen und Anwohnern die Möglichkeit boten, alle für sie relevanten Aspekte zu benennen und aktiv in den Planungsprozess einzubringen. Die hieraus gewonnenen Anregungen und Hinweise führten nach umfangreicher Abwägung aller zu betrachteten Belange zu einer Überarbeitung der Planung und mündeten schließlich in den nun vorliegenden Entwurfsstand.

Die Initiative „Bielefeld Research an Innovation Campus“ (BRIC), als zukünftige Nutzerin des Gebäudes, verfolgt bereits seit 2018 das Ziel die Kooperation zwischen Forschung und der regionalen Wirtschaft zu stärken. Das übergeordnete Ziel der Initiative ist es, den Campus Bielefeld zu einem leistungsfähigen Ökosystem weiter zu entwickeln, in welchem gezielt Synergien und Transferpotenziale im Spannungsfeld von wissenschaftlicher Spitzenforschung und regionaler Wirtschaft aktiviert und ausgeschöpft werden. Hierfür wurden und werden von den beteiligten Akteuren Strukturen aufgebaut, sowie gemeinsame Themen und Projekte nach vorne getrieben. Seitdem erreichte Meilensteine umfassen etwa die Gründung der gemeinsamen BRIC GmbH (2019) oder die erfolgreiche Arbeit des „ThinkTank OWL“ als eine zentrale Anlaufstelle für transferorientierte Unternehmen und Forschende auf dem Campus Bielefeld (seit 2021). Diese Aktivitäten und damit verbundene Erfolge wurden zuletzt im Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss der Stadt Bielefeld am 01.03.2023 ausführlich öffentlich beraten (Drucksachennr. 5497/2020-2025) und trafen dort sowie anschließend im Rat der Stadt Bielefeld fraktionsübergreifend auf sehr breite Zustimmung. Auf dieser erfolgreichen Arbeit soll nun aufgebaut werden und die BRIC GmbH auch räumlich durch den Neubau eines Gebäudes in Campusnähe verankert werden.

Für die Initiative BRIC und die zukünftigen Nutzungsgruppen ist ein Raumangebot in der Nähe zum Campus elementar wichtig. Gerade Ausgründungen oder andere wissensintensive Gründungsaktivitäten der Hochschulen sind auf den Austausch mit Studierenden oder Forschenden beziehungsweise auf potenzielle Mitarbeitende aus der Universität und der HSBI angewiesen. Ein geeignetes Raumangebot in der Nähe zum Campus abgestimmt auf die Bedarfe dieser Nutzungsgruppen (geeignete Größe der Büro- und Laborflächen, Bezahlbarkeit, Ausstattung) ist eine wichtige Voraussetzung für solche Gründungsaktivitäten. Auch von einem Austausch untereinander können die jungen Unternehmer*innen und Forschenden profitieren. Einer Abwanderung von Start-ups, Ausgründungen und anderen forschungsnahen Einrichtungen aufgrund eines fehlenden Raumangebots kann auf diese Weise entgegengewirkt werden. Dies stärkt den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Bielefeld.

Für die vorgesehenen Nutzungen spielen Laborflächen eine zentrale Rolle. Insbesondere Deep-Tech-Ausgründungen sind auf überwiegende Nutzung von Laboren angewiesen. Dabei umfasst der Laborbegriff nicht nur klassische Laborarbeit, sondern auch Tätigkeiten wie beispielsweise die Arbeit mit Robotik oder anderen komplexen technischen Systemen. Trotz der geplanten Ausstattung des Gebäudes wird es für die Labormieter weiterhin erforderlich sein, auf spezielle und großformatige Geräte sowie Infrastrukturen der Universität zurückzugreifen, da diese nicht vollständig im BRIC-Gebäude vorgehalten werden können. Eine enge räumliche Beziehung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Campus ist daher elementar für die erfolgreiche Umsetzung der Projekte.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Vertraulichkeit der Forschungsprojekte. Aus diesem Grund ist ein eigenständiges Gebäude am Standort von besonderer Bedeutung. Im Gegensatz zu universitären Gebäuden sind im BRIC-Gebäude keine Mischlabore vorgesehen. Die Laborflächen dienen ausschließlich der Forschung und Entwicklung im Rahmen der Projekte und werden nicht für Lehrveranstaltungen oder Abschlussarbeiten genutzt. Dadurch wird ein geschützter Rahmen geschaffen, der ein vertrauensvolles Zusammenarbeiten zwischen Wissenschaft und Wirtschaft ermöglicht. Die Laborbereiche sind dabei exklusiv für einzelne Kooperationen oder Unternehmen vorgesehen, sodass der Zutritt klar geregelt und auf einen definierten Nutzerkreis beschränkt ist.

Zudem sind kurze Wege für die im Gebäude tätigen Personen von großer Bedeutung. Häufig werden Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler sowohl an der Universität tätig sein als auch Teil von Unternehmen oder Ausgründungen sein, die Flächen im BRIC-Gebäude anmieten, ohne ihre Professur oder sonstige universitäre Aufgaben aufzugeben. In der Regel ist zwar ein Kernteam dauerhaft vor Ort, darüber hinaus gibt es jedoch zahlreiche Personen, die nur zeitweise im Gebäude arbeiten. Insbesondere an Tagen mit umfangreichen Lehrverpflichtungen sind kurze Wege zwischen Campus und Gebäude entscheidend, um eine effiziente Verzahnung von Forschung, Lehre und Tätigkeit in den Ausgründungen zu ermöglichen.

Die Bedarfe in der Nähe des Campus wurden in der Vergangenheit wiederholt von den beteiligten Akteuren Universität, Hochschule Bielefeld (HSBI), IHK sowie der Stadt hervorgehoben. Da auf dem Campus keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist es notwendig auf einen alternativen Standort in der Nähe des Campus auszuweichen. Das Plangebiet an der Ecke Kurt-Schumacher-Straße/Voltmannstraße bietet sich hierfür an. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um eine stadteigene Liegenschaft, die grundsätzlich für die vorgesehene Nutzung geeignet und verfügbar ist. Vor diesem Hintergrund ist die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans städtebaulich folgerichtig, da sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung in unmittelbarer Campusnähe schafft und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichert. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit obliegt es der Stadt, grundlegende Entscheidungen über die im Stadtgebiet anzusiedelnden Nutzungen zu treffen und entsprechende Entwicklungsschwerpunkte festzulegen. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Forschungs- und Bürogebäudes an diesem Standort entspricht den Zielsetzungen der Stadtentwicklung, insbesondere der Stärkung des Wissenschafts- und Innovationsstandortes und ist daher auch unter diesem Gesichtspunkt gerechtfertigt.

Nutzungskonzept

Das zukünftige Nutzungs- und Raumkonzept soll den vielfältigen Anforderungen der unterschiedlichen Ziel- bzw. Nutzungsgruppen vor allem durch ein hohes Maß an Flexibilität und Kreativität gerecht werden. Wenn Forschende aus den beiden Hochschulen am Campus und Unternehmen – gemeinsam, kollaborativ und agil – an neuen Technologien und Innovationen der Zukunft forschen, entsteht ein Bedarf nach Kommunikations- sowie Kreativräumen. Genauso müssen aber auch Konzentrations- und präzise Laborarbeit ermöglicht und der Anspruch auf Vertraulichkeit gewährleistet werden.

Im Einzelnen soll das Gebäude sowohl moderne Büro- und Laborarbeitsplätze bieten, aber auch flexible und kreative Co-Working-, Veranstaltungs- und Begegnungsflächen umfassen.

Zu den geplanten Ziel- bzw. Nutzungsgruppen gehören:

- Innovationsbasierte Ausgründungen aus beiden Hochschulen (Deep-Tech Spin-Offs)
- Wissensintensive Gründungsaktivitäten aus beiden Hochschulen heraus
- Forschungsinstitute und wissenschaftliche Einrichtungen aus beiden Hochschulen

- Unternehmen, Organisationen und Einrichtungen sowie Start-ups, die sich hochschulnah ansiedeln möchten, um das Kooperationspotenzial der Hochschulen zu nutzen
- Einrichtungen der wissenschaftlichen und wissenschaftsnahen Weiterbildung
- Außeruniversitäre Forschungseinrichtungen
- Forschende aus Universität und HSBI, Unternehmensvertretende

Der Vorhabenträger gibt zum derzeitigen Planungsstand eine Nutzfläche von rund 4750 m² an. Das geplante Gebäude ist dabei auf die Unterbringung von etwa 180 Büroarbeitsplätzen ausgelegt. Vorgesehen sind insgesamt sowohl Büro-, Co-Working- als auch Laborarbeitsplätze, deren enger funktionaler und räumlicher Zusammenhang von zentraler Bedeutung ist. Entsprechend sollen Büro- und Laborbereiche jeweils in beiden Gebäudeteilen organisiert werden, um kurze Wege sowie effiziente und flexible Arbeitsabläufe zu ermöglichen. Der konkrete Flächenbedarf richtet sich nach den jeweiligen Nutzerinnen und Nutzern. Während einzelne Ausgründungen beispielsweise einen höheren Bedarf an Büroarbeitsplätzen und einen vergleichsweise geringeren Bedarf an Laborflächen aufweisen, ist bei bestimmten Deep-Tech-Spin-offs ein deutlich erhöhter Laborflächenanteil erforderlich. Abhängig vom jeweiligen Projekt und den spezifischen Arbeitsprozessen können zudem Desk-Sharing-Konzepte Anwendung finden, da nicht alle Mitarbeitenden dauerhaft und zeitgleich vor Ort tätig sind. Vor diesem Hintergrund kommt der Flexibilität des Raumkonzepts eine besondere Bedeutung zu. Die Flächen sollen so konzipiert werden, dass sie an unterschiedliche Nutzungsanforderungen angepasst und auch auf sich verändernde Bedarfe der zukünftigen Mieterinnen und Mieter reagieren können. Im Erdgeschoss sollen zusätzlich Co-Working-Flächen zur Verfügung stehen. Der nun geplante Umfang der Nutzfläche wird nach sorgfältiger Abwägung aller Belange sowie auf Grundlage intensiver Abstimmungen als Mindestgröße angesehen, um einen dauerhaft wirtschaftlich tragfähigen Betrieb des Gebäudes sicherzustellen.

Die genaue Anzahl der Mitarbeitenden bzw. der Personen, die im geplanten Gebäude arbeiten, wird zeitlichen Variationen unterliegen, da viele der gemeinsamen Forschungs- und Innovationsaktivitäten auf Projektbasis (d.h. zeitlich befristet mit Intensivarbeitsphasen) erfolgen. Die regelmäßigen Geschäftszeiten werden sich werktags im Rahmen der üblichen Büroarbeitszeiten bewegen und sich auch durch Veranstaltungen u. Ä. nicht wesentlich ausweiten (Abendstunden bis ca. 20.00 Uhr). Eine Nutzung, z. B. der Laborräume, auch außerhalb der regelmäßigen Geschäftszeiten, kann jedoch aufgrund spezieller Erfordernisse an die Forschungsaufbauten etc. nicht ausgeschlossen werden. Die Laborbereiche sollen so geplant werden, dass dort Laborarbeiten der Sicherheitsstufe 1 (S1) durchgeführt werden können. Dies wird auch im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Da es sich hier um eine Einstufung in die niedrigste Risikogruppe handelt, ist nicht davon auszugehen, dass von den Laborarbeiten Gefahren ausgehen werden.

Plankonzept

Das zum Entwurfsbeschluss vom Vorhabenträger vorgelegte städtebauliche Konzept sieht weiterhin im Wesentlichen zwei Gebäudekörper vor, die durch einen eingeschossigen verbindenden Gebäudeteil miteinander verknüpft werden. Diese Gliederung ermöglicht eine klare städtebauliche Struktur.



Abbildung 6: Lageplan | Quelle: CBK Architekten BDA

Beide Gebäudekörper sind in ihrer Höhenentwicklung abgestuft ausgebildet. Sowohl der westlich gelegene Baukörper an der Ecke Kurt-Schumacher-Straße / Voltmannstraße als auch der östliche Baukörper erhalten im jeweiligen Eckbereich eine fünfgeschossige Ausprägung mit einer Gebäudehöhe von 20 m. Die daran anschließenden Gebäudeteile sind jeweils zweigeschossig mit einer Gebäudehöhe von 9 m geplant und stufen sich damit zur umgebenden Bestandsbebauung hin ab. Weiterhin treten die oberen Geschosse in Richtung Kurt-Schumacher-Straße gegenüber dem Erdgeschoss bei beiden Baukörpern leicht hervor (Auskragung). Der verbindende eingeschossige Gebäudeteil wird mit einer Gebäudehöhe von 5 m ausgeführt.

Der Standort ist durch einen breiten Straßenraum mit Stadtbahntrasse an der Kurt-Schumacher-Straße geprägt, der bislang in diesem Abschnitt städtebaulich nur unzureichend gefasst ist. Auch die Voltmannstraße weist im Bereich der Kreuzung einen großzügig dimensionierten Straßenquerschnitt auf. Die hierdurch entstehende Weite erfordert aus städtebaulicher Sicht eine entsprechend akzentuierte und in Teilen höhere Bebauung, um dem Straßenraum eine klarere räumliche Fassung zu verleihen. Ziel der Planung ist es daher, diesen bislang wenig definierten Stadtraum durch ein straßenbegleitendes, in Teilen mehrgeschossiges Gebäude klar zu strukturieren und aufzuwerten. Die fünfgeschossigen Gebäudekörper betonen die Eckpunkte und tragen zur Ausbildung einer Raumkante bei. Zugleich gewährleisten die zweigeschossigen Gebäudeteile sowie der eingeschossige Verbindungsbau eine Abstufung zur angrenzenden Bestandsbebauung und schaffen einen Übergang. Die besondere Herausforderung der Planung besteht darin, zwischen einem zeitgemäßen, seiner städtebaulichen Bedeutung entsprechenden Forschungs- und Bürogebäude einerseits und der teilweise eingeschossigen Wohnbebauung im Umfeld andererseits zu vermitteln. Durch die differenzierte Höhenentwicklung und die Gliederung der Baukörper wird diesem Spannungsfeld Rechnung getragen.



Abbildung 7: Vogelperspektive Süden | Quelle: CBK Architekten BDA

Der Haupteingang des Gebäudes ist nach Süden zur Kurt-Schumacher-Straße ausgerichtet und im Bereich des eingeschossigen Verbindungsteils vorgesehen. Da das Gebäude leicht unterhalb des Straßenniveaus liegt, fällt das Gelände in Richtung des Eingangs ab. In diesem Bereich entsteht ein klar ablesbarer Eingangsbereich mit einem kleineren Vorplatz als adressbildendem Element.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt ist im östlichen Bereich des Grundstücks über die Graf-von-Galen-Straße vorgesehen, wobei das von Süden nach Norden abfallende Gelände entsprechend berücksichtigt wird.

Alle Flächen, die nicht für Eingangsbereiche, Zuwegungen oder Zufahrten benötigt werden, sind als Grünflächen vorgesehen und tragen zur Durchgrünung des Grundstücks bei. Nördlich des Gebäudes sind nun weder Aufenthaltsbereiche noch ein Nebeneingang geplant. Im Rahmen der Planung sollen zwei Bäume im Nordwesten der Vorhabenfläche erhalten bleiben. Für einen Baum im südlichen Bereich sowie für mehrere Bäume im östlichen Bereich sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Ebenso sind sechs weitere Ersatz bzw. Neupflanzungen nördlich des Gebäudes geplant. Der Erhalt der Baumreihe im westlichen Bereich des Plangebiets ist aufgrund unterirdischer Leitungen sowie der geplanten Lage des westlichen Baukörpers möglichst nahe der Voltmannstraße nicht möglich. Ein Erhalt der beiden südwestlichen Bäume dieser Baumreihe ist ggf. im Zuge der Baumaßnahmen möglich und wird vom Vorhabenträger angestrebt.

Das Gebäude ist mit einem Flachdach geplant. Geeignete Dachflächen werden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Gründächer ausgeführt und zusätzlich mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Technische Dachaufbauten werden eingehaust, sind gegenüber der Dachkante deutlich zurückgesetzt und mit einer maximalen Höhe von 3 m vorgesehen. Aufgrund der Abstände von mindestens 5 m zur Gebäudekante sind sie von der angrenzenden Nachbarbebauung aus kaum wahrnehmbar.

Die Regeldeckenhöhen betragen in Büro- und Laborbereichen jeweils rund 3,70 m, im Erdgeschoss sind mit etwa 4,35 m größere Deckenhöhen geplant, um den funktionalen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Rahmen der Weiterentwicklung zum Entwurfsstand wurde die Planung hinsichtlich der Kubatur und der städtebaulichen Figur überarbeitet. Dabei wurden die im Rahmen der

frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie die Beiträge aus dem Erörterungstermin und der zusätzlichen Anwohnerversammlung umfassend abgewogen. Auf Grundlage der Abwägung aller Belange erfolgte eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Architekt und Bauamt zu möglichen Anpassungen der Planung.

Während in Variante 1 ursprünglich acht Geschosse mit einer Höhe von 28,5 m und einer Abstufung auf zwei Geschosse vorgesehen waren, Variante 2 durchgehend fünf Geschosse aufwies und Variante 3 eine Staffelung von sechs auf zwei Geschosse vorsah, ist der westliche Gebäudekörper zum Entwurfsbeschluss nun mit fünf und zwei Geschossen geplant. Damit wurde insbesondere auf die Stellungnahmen der Anwohner reagiert und die Gebäudehöhe reduziert. Der Gebäudekörper rückt zugleich möglichst nah an die Voltmannstraße heran bis zum Schutzstreifen der hier liegenden Leitungen. Gleichzeitig wurde der Abstand zur nördlichen Nachbarbebauung um ca. 2,25 m vergrößert.

Der östliche Gebäudekörper war in den Varianten 1 und 2 jeweils durchgehend dreigeschossig geplant, in Variante 3 hingegen mit einer Vergrößerung der Grundfläche sowie einer Staffelung von vier auf zwei Geschosse. Im aktuellen Entwurfsstand erfolgt nun eine Staffelung von fünf auf zwei Geschosse. Dies bedeutet zwar eine leichte Erhöhung auf 20 m Gebäudehöhe, die Abstände des fünfgeschossigen Teils zur Nachbarbebauung sind bei dem östlichen Gebäudekörper jedoch bereits größer und wurden zum Entwurfsbeschluss noch einmal leicht erhöht.

Die Abstände zwischen den östlichen und westlichen Baukörpern sowie die Abstände der Gebäudekörper zu den Nachbargebäuden wurden insgesamt zum Entwurfsbeschluss vergrößert, wodurch freiere Sichtachsen geschaffen werden können. Der östliche Gebäudeteil wurde dafür um bis zu 5 m zurückgenommen bzw. in Richtung der Graf-von Galen-Str. verschoben.



Abbildung 8: Gegenüberstellung der Varianten | Quelle: CBK Architekten BDA

Das dem Entwurfsstand zugrunde liegende städtebauliche Konzept stellt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange eine ausgewogene Lösung dar. Es vereint die Anforderungen an eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung mit der Einbindung in die bestehende Nachbarschaft. Die im Verlauf des Planungsprozesses vorgenommenen Anpassungen tragen den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweisen Rechnung und führen zu einer Verbesserung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens.

Auf dieser Grundlage konnte der Vorhabenträger ein tragfähiges und städtebaulich überzeugendes Konzept in Form des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans vorlegen. Auf Basis dieses abgestimmten Konzepts wurde der Entwurf des Bebauungsplans durch das Bauamt ausgearbeitet.

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

Aufgestellt werden soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Gesetzgeber ein Planungsinstrument geschaffen, welches auf die Initiative zur Planung durch private Vorhabenträger sowie auf die Sicherung der Umsetzung der Planung abzielt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht im Wesentlichen aus den drei Elementen Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und einem Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag, das Vorhaben entsprechend dem VEP innerhalb eines festgelegten Zeitraums umzusetzen. Der Vorhabenträger erklärt darin außerdem, dass die Finanzierung des Vorhabens bis zur vollständigen Fertigstellung gesichert ist. Im Durchführungsvertrag werden außerdem weitere Inhalte geregelt.

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die konkrete Projektplanung des Vorhabenträgers zugrunde. Ziel der Planung ist es, auf der Vorhabenfläche ein städtebaulich verträgliches Gesamtkonzept zu realisieren, das hinsichtlich Nutzung, Erschließung und baulicher Gestaltung eine harmonische Einbindung in das bestehende städtebauliche Umfeld gewährleistet.

Entsprechend § 12 Absatz 3 BauGB kann bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die Art der baulichen Nutzung im Bereich der Vorhabenfläche projektbezogen festgesetzt werden, ohne auf die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zurückzugreifen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da die konkrete Zweckbestimmung des Vorhabens eine differenzierte, auf das Projekt zugeschnittene Festsetzung erfordert.

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wird für die Vorhabenfläche die Nutzung als Forschungs- und Bürogebäude festgesetzt. Zulässig sind forschungsbezogene universitäre und gewerbliche Nutzungen. Hierzu zählen zum Beispiel Ausgründungen und Start-ups aus dem universitären Umfeld, die im Gebäude Flächen anmieten und ihre unternehmerische Tätigkeit in enger inhaltlicher und funktionaler Anbindung an Forschung und Entwicklung ausüben. Ebenso können auch ausschließlich forschungsbezogene Organisationen das Gebäude nutzen, ohne dabei gewerblich tätig zu sein. Da in Abhängigkeit von der Nachfrage unterschiedliche forschungsbezogene Unternehmen und Organisationen Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes nutzen können, wird auf eine weitergehende inhaltliche Einschränkung dieser Nutzungen bewusst verzichtet. Auf diese Weise wird eine angemessene Flexibilität innerhalb des festgesetzten Nutzungsspektrums gewährleistet, ohne den forschungsbezogenen Charakter des Vorhabens in Frage zu stellen.

Zulässig sind im Einzelnen:
- Büroflächen,
- Laborflächen,
- Entwurfsräume mit zugehörigen Werkstätten,
- Gemeinschafts-, Erschließungs- und Begegnungsräume,
- Veranstaltungs- und Konferenzräume,
- Räume und Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung,
- Erschließungsanlagen,
- Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern innerhalb und außerhalb des Gebäudes,
- Stellplätze in einer Tiefgarage sowie außerhalb des Gebäudes.

Es sollen gemäß der Vorhabenplanung 42 Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zusätzlich ist außerhalb des Gebäudes ein Stellplatz für Anlieferungen vorgesehen. Weitere Stellplätze sind im Plangebiet nicht geplant.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben hinreichend konkret bestimmt, während zugleich ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Umsetzungsspielraum gewahrt bleibt. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets ausschließlich die ausdrücklich festgesetzten Nutzungen zulässig sind. Eine gesonderte Festsetzung zum Ausschluss weiterer Nutzungen, wie etwa sonstiger gewerblicher Nutzungen oder Vergnügungsstätten, ist daher entbehrlich, da diese aufgrund der projektbezogenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von vornherein unzulässig sind.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist für den Standort besonders geeignet und städtebaulich angemessen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Universitätscampus und weist damit eine enge funktionale und räumliche Beziehung zu Forschung und Lehre auf. Zudem liegt dem Plangebiet gegenüber ein Fachhochschulstandort. Auch in der Vergangenheit wurde das Plangebiet bereits für vergleichbare Zwecke genutzt. Die geplante Nutzung greift diese bestehende Prägung auf und entwickelt sie zeitgemäß weiter.

Negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung, die als reines Wohngebiet ausgewiesen ist, sind nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Nutzungen sind nicht mit erheblichen Immissionen verbunden und fügen sich hinsichtlich ihrer Betriebsabläufe in das Umfeld ein. Die geplanten Laborflächen entsprechen der Sicherheitsstufe 1, die das geringste Gefährdungspotenzial aufweist. Die Einhaltung dieser Sicherheitsanforderungen wird zudem vertraglich abgesichert.

5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Planung erfolgt orientiert am konkreten Vorhaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und richtet sich insbesondere nach den Anforderungen, die sich aus der innerstädtischen sowie campusnahen Lage ergeben. Die nachfolgenden Festsetzungen sollen den städtebaulichen Rahmen für eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in das bestehende Umfeld schaffen. Eine weitergehende Konkretisierung der Planung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die Vorhabenfläche orientiert sich an der konkret vorgesehenen Überbauung und bewegt sich innerhalb eines angemessenen Rahmens. Unter Berücksichtigung der wesentlichen Planungsziele werden die nach § 19 Absatz 4 BauNVO vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ nicht eingeschränkt. Damit ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für bauliche Anlagen wie Stellplätze, Nebenanlagen sowie für Zufahrten und Zuwegungen um bis zu 50 % zulässig.

Hierdurch wird dem Ziel einer angemessenen Verdichtung in der baulich vorgeprägten und gut erschlossenen städtischen Lage im Eingangsbereich zum Universitätscampus entsprochen. Gleichzeitig verbleiben auf dem Grundstück ausreichende Freiflächen, insbesondere in Richtung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie entlang der Voltmannstraße, sodass den Belangen eines angemessenen Grünflächenanteils Rechnung getragen wird.

Höhe und Geschossigkeit

Im Vorfeld der Projektplanung wurden im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld Geländehöhen erfasst. Auf dieser Grundlage legt der vorhabenbezogene Bebauungsplan projektbezogen Höchstmaße für die Gebäudehöhe fest, die sich auf Normalhöhennull (NHN) beziehen. Maßgeblich ist hierbei die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses über NHN. Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der gemäß Vorhabenplanung gestaffelten Geschossigkeit geregelt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als zwingend festgesetzt. Ausgehend von der Referenzhöhe von 123,6 m über NHN ergeben sich für die geplanten Baukörper entsprechend den Höhenfestsetzungen maximale Gebäudehöhen von 20 m bei fünf Geschossen, 9 m bei zwei Geschossen sowie 5 m für den eingeschossigen Gebäudeteil.

Die Entwicklung der Gebäudehöhen war ein zentraler Bestandteil des Planungsprozesses und erfolgte in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Architekt und Bauamt. Die Planung wurde mehrfach überarbeitet, insbesondere im Hinblick auf die Kubatur des Gebäudes. Dabei wurden die Stellungnahmen und Anregungen der Anwohner aufgenommen und in die Abwägung eingestellt. Die geplante Staffelung der Gebäudekörper gewährleistet eine Höhenentwicklung, die sich in die Nachbarschaft einfügt. Die Fünfgeschossigkeit betont die Gebäudeecken in Richtung der jeweiligen Kreuzungen, während die Abstaffelung auf zwei Geschosse zur Wohnnachbarschaft hin eine angepasste Höhenentwicklung sicherstellt. Diese Staffelung und der eingeschossige Verbindungsbau bewahren zudem die Sichtbeziehungen zur Umgebung. Die sich aus der geplanten Bebauung ergebende Verschattungssituation wurde durch eine vom Vorhabenträger erstellte Verschattungssimulation untersucht (siehe Kapitel 5.4). In der Gesamtschau werden die festgesetzten Geschossigkeiten in Verbindung mit den zulässigen Höhen unter Einbeziehung der Verschattungssituation als städtebaulich angemessen und verträglich angesehen.

Es sind Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 3,00 m zulässig. Die technischen Dachaufbauten sind außerdem allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen. Die Festsetzung ist städtebaulich vertretbar, da die betreffenden Bauteile den Baukörper nur geringfügig überragen und sich in Größe, Form und Gestaltung in die städtebauliche Struktur einfügen. Die verpflichtende Einhausung sorgt zudem dafür, dass die Anlagen optisch in das Gebäude integriert werden. Durch den einzuhaltenden Mindestabstand von 5 m zwischen den Lüftungsanlagen und der Gebäudekante sind diese für die unmittelbare Wohnnachbarschaft weitgehend nicht wahrnehmbar. Sie werden erst aus größerer Entfernung wahrgenommen, sodass die städtebauliche Wirkung insgesamt gewahrt bleibt. Die maximal zulässige Größe der Lüftungsanlagen ergibt sich aus den erforderlichen Abständen zur Gebäudekante und wird erst in der Genehmigungsplanung durch den Vorhabenträger abschließend konkretisiert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich direkt an der konkreten Planung des Vorhabens. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen im Wesentlichen den im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Gebäudekörpern. Gleichzeitig sind die Baugrenzen so festgelegt, dass die in der Vorhabenplanung vorgesehenen Abrundungen und Auskragungen der Gebäude umgesetzt werden können. Im südlichen Bereich entlang der

Kurt-Schumacher-Straße schließt die Baugrenze auch Teile des überdachten Vorplatzes und der Zuwegung zum Gebäude sowie die Tiefgarage ein.

Die erforderlichen Abstandsflächen sind eingehalten (siehe Kapitel 5.4). Ein abschließender Nachweis erfolgt im Genehmigungsverfahren. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht. Diese ist bereits durch die Dimensionierung der überbaubaren Flächen ausreichend bestimmt.

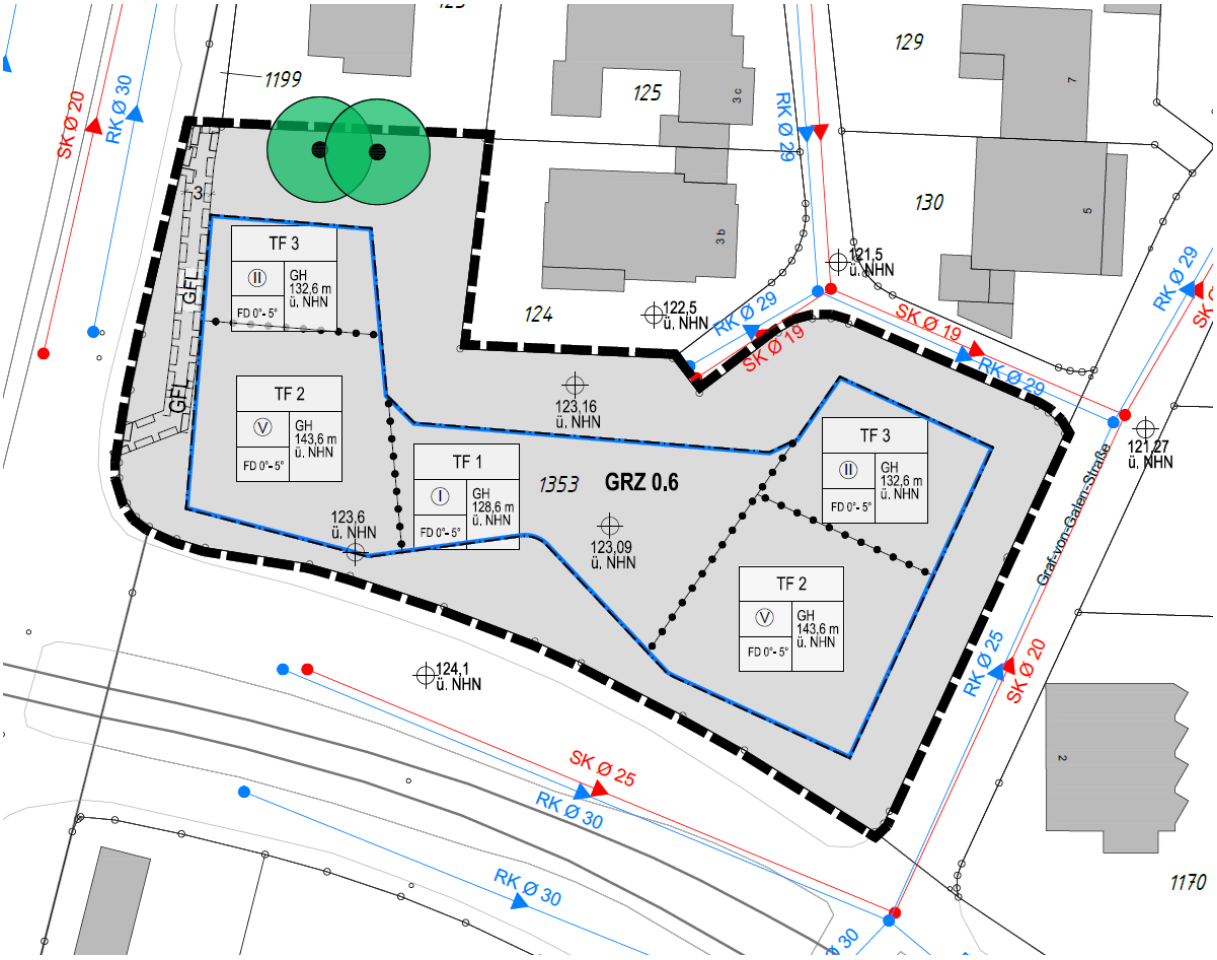


Abbildung 9: Entwurf des Bebauungsplans

In der Gesamtbetrachtung sind die getroffenen Festsetzungen geeignet, einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen dem bestehenden Bedarf an einem Forschungs- und Bürogebäude mit Laborflächen einschließlich des erforderlichen Flächenbedarfs für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung und der verträglichen Einbindung des Vorhabens in das Umfeld sicherzustellen.

5.3. VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung sowohl an den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die äußere Erschließung erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße sowie die Graf-von-Galen-Straße und ist damit leistungsfähig in das übergeordnete Straßennetz eingebunden.

Kfz-Verkehr

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt ein Verkehrsgutachten erstellt. Dem Gutachten ging eine

umfassende Bestandsanalyse der verkehrlichen Situation im Umfeld des Plangebiets voraus. Zudem erfolgten frühzeitig Abstimmungen zwischen dem Bauamt, dem Amt für Verkehr sowie dem Vorhabenträger hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets.

Im Ergebnis dieser fachlichen Abstimmungen zum Entwurfsbeschluss wurde aus verkehrlichen Gründen eine Erschließung über die Graf-von-Galen-Straße gegenüber einer Anbindung über die Voltmannstraße bevorzugt. Vor diesem Hintergrund wurde der Verkehrsgutachter beauftragt, die vorgesehene Erschließungsvariante vertieft zu untersuchen und eine Leistungsfähigkeitsanalyse für die geplante Erschließung über die Graf-von-Galen-Str. durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in das Verkehrsgutachten integriert und bilden die Grundlage für die verkehrliche Bewertung des Vorhabens.

Zur Ermittlung der bestehenden Verkehrssituation führte der Gutachter am Donnerstag, den 03.07.2025, Verkehrserhebungen an folgenden Knotenpunkten (KP) durch:
KP 1: Kurt-Schumacher-Straße / Voltmannstraße / Universitätsstraße
KP 2: Kurt-Schumacher-Straße / Graf-von-Galen-Straße

Auf Grundlage der erhobenen Daten wurde zunächst die sogenannte Prognose-Null 2035 erarbeitet. Diese beschreibt die ohne Umsetzung des Vorhabens zu erwartende verkehrliche Entwicklung bis zum Jahr 2035 unter Berücksichtigung der allgemeinen strukturellen Entwicklungen in der Stadt Bielefeld. Prognose-Null-Betrachtungen erfolgen üblicherweise über einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren und gewährleisten damit eine ausreichende Planungssicherheit für zukünftige Entwicklungen. Die Stadt Bielefeld verfolgt eine Mobilitätsstrategie, die auf eine deutliche Reduzierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs abzielt. Der politisch angestrebte Zielwert liegt bei einem MIV-Anteil von 25 % am Gesamtverkehrsaufkommen bis zum Jahr 2030. Gleichzeitig soll der Umweltverbund aus Fuß-, Rad- und öffentlichem Verkehr jeweils ebenfalls einen Anteil von 25 % erreichen. Diese Zielsetzung wird durch Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNV, den Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur sowie die Förderung des Fußverkehrs unterstützt. Da die Prognose-Null einen Betrachtungshorizont von mindestens zehn Jahren umfasst, wurde die Mobilitätsstrategie der Stadt Bielefeld durch den Gutachter auf das Jahr 2035 übertragen.

Die Ermittlung der vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsbelastungen erfolgte mithilfe des Programms Ver_Bau nach Bosserhoff (2024). Dabei kommen sowohl standardisierte Kennwerte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) als auch ergänzende Kennwerte aus eigenen Forschungsprojekten des Gutachters und empirischen Erhebungen zur Anwendung. Zur konservativen Abschätzung setzte der Gutachter die Anzahl der Mitarbeitenden mit der Anzahl der vorhandenen Arbeitsplätze gleich. Der resultierende vorhabenbedingte Neuverkehr beläuft sich auf insgesamt 186 Kfz-Fahrten je Werktag, davon jeweils 93 Fahrten im Quell- und Zielverkehr.

Auf dieser Grundlage wurde der Prognose-Plan-Fall 2035 entwickelt, der die verkehrlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Vorhabens darstellt. Hierzu wurden die Entwicklungen aus der Prognose-Null mit den vorhabenbedingten Neuverkehren überlagert. Im Prognose-Plan-Fall 2035 ergeben sich hierdurch Verkehrszunahmen von bis zu 120 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden. Die höchste Verkehrsbelastung bleibt weiterhin im Querschnitt der Voltmannstraße mit bis zu 7.840 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden bestehen, während in der Graf-von-Galen-Straße weiterhin die geringste Verkehrsmenge mit bis zu 360 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden zu verzeichnen ist.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der betrachteten Knotenpunkte zeigt für den Prognose-Null-Fall 2035, dass sich infolge der angestrebten Reduzierung der Kfz-Verkehrsmengen an beiden Knotenpunkten geringere Wartezeiten ergeben, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten Neuverkehre ist im Prognose-Plan-Fall 2035 lediglich mit geringfügigen Erhöhungen der mittleren Wartezeiten zu rechnen. Eine

Veränderung der jeweiligen Qualitätsstufen ergibt sich hieraus nicht. Die Verkehrsabwicklung bleibt auch langfristig leistungsfähig.

Für die neu geplante Zufahrt zum Vorhaben wird ein vorfahrtgeregelter Knotenpunkt angesetzt. In den Spitzenstunden ist hier mit einer mittleren Wartezeit von bis zu 3 Sekunden zu rechnen, was der Qualitätsstufe QSV A entspricht. Die Wartezeiten für die betroffenen Verkehrsteilnehmenden sind damit sehr gering. Zusammenfassend wurde im Rahmen des verkehrsfachlichen Gutachtens nachgewiesen, dass die durch das Plangebiet zu erwartende Verkehrserzeugung keine wesentlichen Veränderungen oder nachteiligen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zur Folge haben wird. Die Bauleitplanung kann daher im vorgesehenen Umfang verkehrlich verträglich umgesetzt werden. Die zusätzlichen Verkehrsströme sind insgesamt leistungsfähig abwickelbar. Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität oder Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes sind nicht zu erwarten.

Fuß- und Radverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Forschungs- und Bürogebäudes für den Fuß- und Radverkehr ist bereits im Bestand gut ausgeprägt. Entlang der Kurt-Schumacher-Straße und der Graf-von-Galen-Straße stehen beidseitige Gehwege mit einer Breite von jeweils etwa 2,0 m zur Verfügung, wodurch eine gute fußläufige Erreichbarkeit sowohl vom Universitätsgelände als auch aus den angrenzenden Siedlungsbereichen gewährleistet ist. Für den Radverkehr ist entlang der Kurt-Schumacher-Straße ein beidseitiger, rot eingefärbter Radfahrstreifen mit einer Breite von rund 1,60 m vorhanden. Entlang der Graf-von-Galen-Straße besteht keine gesonderte Radverkehrsinfrastruktur.

Der Gutachter hat bei der Bewertung der Fußverkehrsinfrastruktur insbesondere die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs sowie die vorhandenen Querungsmöglichkeiten berücksichtigt. Die Verteilung der Querungsstellen lässt auf regelmäßige und sichere Querungen im Untersuchungsraum schließen. Zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fußverkehr sind daher aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Der vorhabenbedingte Neuverkehr für den Rad- und Fußverkehr wurde durch den Gutachter auf Grundlage identischer Annahmen wie für den Kfz-Verkehr ermittelt. Daraus ergeben sich insgesamt jeweils 186 Wege pro Werktag für den Radverkehr und den Fußverkehr, aufgeteilt in jeweils 93 Wege im Quell- und Zielverkehr. Unter Berücksichtigung dieser Neuverkehre ist im Prognose-Plan-Fall 2035 lediglich mit kaum wahrnehmbaren Erhöhungen der mittleren Wartezeiten zu rechnen. Veränderungen der Qualitätsstufen an den relevanten Verkehrsanlagen und Knotenpunkten sind nicht zu erwarten. Die Verkehrsabwicklung bleibt auch künftig leistungsfähig.

Direkte Wegeverbindungen zu den umliegenden Bushaltestellen (Voltmannstraße) und der Stadtbahnhaltestelle (Bültmannshof) sowie zu den Zielen der HSBI sind bei der Planung berücksichtigt worden.

Zur Förderung des Radverkehrs wird derzeit die Ertüchtigung der Kurt-Schumacher-Straße als zentrale Hauptradverbindung zwischen Innenstadt und Campus politisch beraten. Eine Machbarkeitsstudie des zuständigen Fachamtes hat diese Trasse als Vorzugsvariante identifiziert. Seit Januar 2025 liegt zudem ein politischer Beschluss zur Aufwertung der Radverbindung zwischen Innenstadt und Universität beziehungsweise Hochschule vor. Dieser umfasst unter anderem auch den Abschnitt der Kurt-Schumacher-Straße im Bereich des Plangebiets. Die Überlegung, die Zufahrt zum Plangebiet über eine Tiefgarage an der Graf-von-Galen-Straße und nicht über die Kurt-Schumacher-Straße zu führen, entspricht in allen drei geprüften Varianten dem Ziel des Radverkehrsprojekts, eine möglichst kreuzungs- und konfliktarme Führung für den Radverkehr sicherzustellen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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 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.

Stellplätze und Anlieferung

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sollen innerhalb des Plangebiets in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist östlich auf der Vorhabenfläche vorgesehen und erfolgt über die Graf-von-Galen-Straße.

Für das Vorhaben wurde die erforderliche Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze gutachterlich ermittelt. Der Gutachter hat hier für die Bemessung der Kfz-Stellplätze die Stellplatzverordnung NRW (StellplatzVO NRW) angesetzt. Das geplante Gebäude wurde dabei in seiner Nutzung einem Hochschulgebäude beziehungsweise einer vergleichbaren universitären Einrichtung zugeordnet. Es wird überwiegend von Studierenden, Forschenden sowie Mitarbeitenden der BRIC genutzt, wobei sich die Anwesenheit der Nutzerinnen und Nutzer häufig projektbezogen, zeitlich begrenzt oder über den Tagesverlauf verteilt darstellt. Vor diesem Hintergrund legt der Gutachter für die Stellplatzberechnung den in der StellplatzVO NRW vorgesehenen Stellplatzschlüssel für Hochschulen einschließlich Forschungsbereiche zugrunde. Demnach ist bei Einrichtungen mit Semesterticket ein Kfz-Stellplatz je zehn Studierende anzusetzen. Für das Vorhaben wird die Anzahl der Studierenden gemäß Verordnung mit der Anzahl der vorgesehenen Arbeitsplätze gleichgesetzt, woraus sich zunächst ein rechnerischer Bedarf von insgesamt 19 Kfz-Stellplätzen ergibt.

In Abstimmung zwischen Gutachter, Vorhabenträger, Amt für Verkehr und Bauamt wurde jedoch vereinbart, die Anzahl der herzustellenden Stellplätze über diesen Mindestbedarf hinaus zu erhöhen. Diese Festlegung wird als örtliche Bauvorschrift gemäß § 89 Absatz 1 Nummer 4 Bauordnung NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung von 42 Stellplätzen wird unter Heranziehung der Werte der StellplatzVO NRW für Büro- und Verwaltungsnutzungen berechnet. Für Nutzungen mit hohen Nutzflächen ist danach ein Stellplatz je 80 m² Nutzfläche anzusetzen. Dieser Ansatz wird im vorliegenden Fall als sachgerecht bewertet, da ein erhöhter Anteil an Laborflächen vorgesehen ist, für die kein eigenständiger Stellplatzbedarf anzusetzen ist. Bei einer zugrunde gelegten Nutzfläche von rund 4.750 m² ergibt sich rechnerisch ein Bedarf von etwa 60 Stellplätzen. Aufgrund der sehr guten Anbindung des Standorts an den öffentlichen Personennahverkehr wird eine Reduzierung dieses Bedarfs um 30 % als angemessen erachtet. Eine entsprechende Reduktionsmöglichkeit ist beispielsweise auch in der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld vorgesehen. Nach Anwendung dieses Abschlags verbleibt eine Anzahl von 42

Stellplätzen. Die Stellplätze werden verbindlich festgesetzt und sind durch den Vorhabenträger in einer Tiefgarage herzustellen. Die Anzahl sowie die ausschließliche Nutzung durch BRIC beziehungsweise dessen Mieter werden ergänzend im Durchführungsvertrag geregelt.

Hintergrund der gegenüber der gutachterlich ermittelten Mindestanforderung erhöhten Stellplatzzahl ist die besondere Nutzungsstruktur des Gebäudes, für die die StellplatzVO NRW keine exakt passende Kategorie vorsieht. Im Vergleich zu klassischen Hochschulgebäuden ist von einem geringeren Anteil an Studierenden, jedoch von einem höheren Anteil an Mitarbeitenden der Ausgründungen und Unternehmen sowie Forschenden auszugehen, wodurch aus planerischer Perspektive ein leicht erhöhter Stellplatzbedarf gegenüber rein universitären Nutzungen entsteht. Gleichwohl ist auch bei diesen Nutzergruppen weiterhin von einem hohen Anteil der Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs auszugehen. Das Gebäude richtet sich insgesamt an Zielgruppen, bei denen erfahrungsgemäß ein überdurchschnittlich hoher ÖPNV-Anteil besteht. Dies betrifft insbesondere Studierende mit Semesterticket sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler mit enger Anbindung an den Universitätscampus. Für diese Nutzergruppen stellt die Nutzung des öffentlichen Verkehrs in der Regel den Normalfall dar, sodass die Annahme eines hohen ÖPNV-Anteils realistisch und nachvollziehbar ist. Diese Einschätzung wird durch die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Standorts zusätzlich bestätigt. In unmittelbarer Nähe des Vorhabens befindet sich eine Stadtbahnhaltestelle der Linie 4, die eine direkte und attraktive Verbindung sowohl zum Stadtgebiet als auch zum Campus gewährleistet. Die Lage 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 überwiegend nur zeitweise erfolgt. Das Vorhaben dient als Standort für Ausgründungen aus den Hochschulen sowie für Unternehmen in frühen Gründungsphasen. Viele Nutzerinnen und Nutzer halten sich lediglich mehrere Stunden täglich 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 moderaten Nachfrage nach Stellplätzen, da der Wechsel zwischen Universitätscampus und BRIC-Gebäude zu Fuß oder mit der Stadtbahn unkompliziert möglich ist und deshalb vermehrt auf das Stellplatzangebot der Universität zurückgegriffen wird.

Die Mehrheit der Stellplätze für Fahrräder sind in der Tiefgarage vorgesehen. Einzelne Fahrradbügel werden ggf. auch vor dem Haupteingang zusätzlich geschaffen. Auch hier wird die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder als örtliche Bauvorschrift gemäß § 89 Absatz 1 Nummer 4 Bauordnung NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend wurde in Abstimmung zwischen Gutachter, Vorhabenträger, Amt für Verkehr und Bauamt vereinbart, die Anzahl der herzustellenden Abstellplätze für Fahrräder über den ermittelten Mindestbedarf für universitäre Nutzungen hinaus leicht auf 45 Abstellplätze zu erhöhen.

Für die Anlieferung ist ein Stellplatz im östlichen Bereich der Vorhabenfläche vorgesehen. Der Stellplatz wird über die Graf-von-Galen-Straße erschlossen. In der Vorhabenplanung ist kein umfangreicher Lieferverkehr vorgesehen. Der Stellplatz ist für eine Anlieferung mit Pkw bzw. Kleintransportern ausgelegt.

5.4. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Bauleitplanverfahren sind die möglichen Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Dies betrifft im vorliegenden Fall zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der angrenzend durch Straßen- und Schienenverkehr stärker belasteten Straßen Voltmannstraße und Kurt-Schumacher-Straße. Hier ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere auf die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu achten. In

Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt ist dazu eine schalltechnische Untersuchung beauftragt worden. Zum anderen können Immissionskonflikte durch die vom Plangebiet ausgehenden Immissionen ausgelöst werden. Dies betrifft hier vor allem die Auswirkungen durch den hinzukommenden Verkehr, sowie durch die Nutzungen im Plangebiet selbst. Des Weiteren wird die Verschattungssituation und die Einbindung in das städtebauliche Umfeld geprüft. Im Verfahren wurden keine Anhaltspunkte seitens der Träger öffentlicher Belange oder Behörden vorgetragen, die darauf schließen lassen, dass vom Plangebiet weitere hier nicht betrachtete Immissionen ausgehen.

Abstandsflächen

In Abbildung 10 sind die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes durch blau gestrichelte Linien gekennzeichnet. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen werden in allen Bereichen eingehalten. Für die fünfgeschossigen Gebäudekörper betragen diese jeweils 8,44 m. Insbesondere gegenüber den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken werden die Abstandsflächen vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. In südlicher und westlicher Richtung liegen sie teilweise innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Abstände der geplanten Gebäudekörper zur bestehenden Nachbarbebauung sind in der Abbildung durch rote Linien dargestellt. Der Abstand zwischen dem westlichen zweigeschossigen Gebäudekörper und dem nördlich gelegenen Gebäude Voltmannstraße 36 beträgt rund 17,3 m. Der östliche, fünfgeschossige Gebäudekörper hält zum Gebäude Graf-von-Galen-Straße 3b einen Abstand von etwa 25 m ein, während der westliche fünfgeschossige Gebäudekörper einen Abstand von rund 18,5 m aufweist. Zum Gebäude Graf-von-Galen-Straße 5 beträgt der Abstand des östlichen fünfgeschossigen Baukörpers ca. 33,5 m, der des zugehörigen zweigeschossigen Baukörpers rund 17,3 m. Gegenüber dem Gebäude Graf-von-Galen-Straße 2 liegt der Abstand des östlichen fünfgeschossigen Baukörpers bei etwa 16,5 m. Im Zuge der Überarbeitung der Planung zum Entwurfsbeschluss wurden die Abstände zur Nachbarbebauung nochmals vergrößert (vgl. Kapitel 4 Plankonzept).

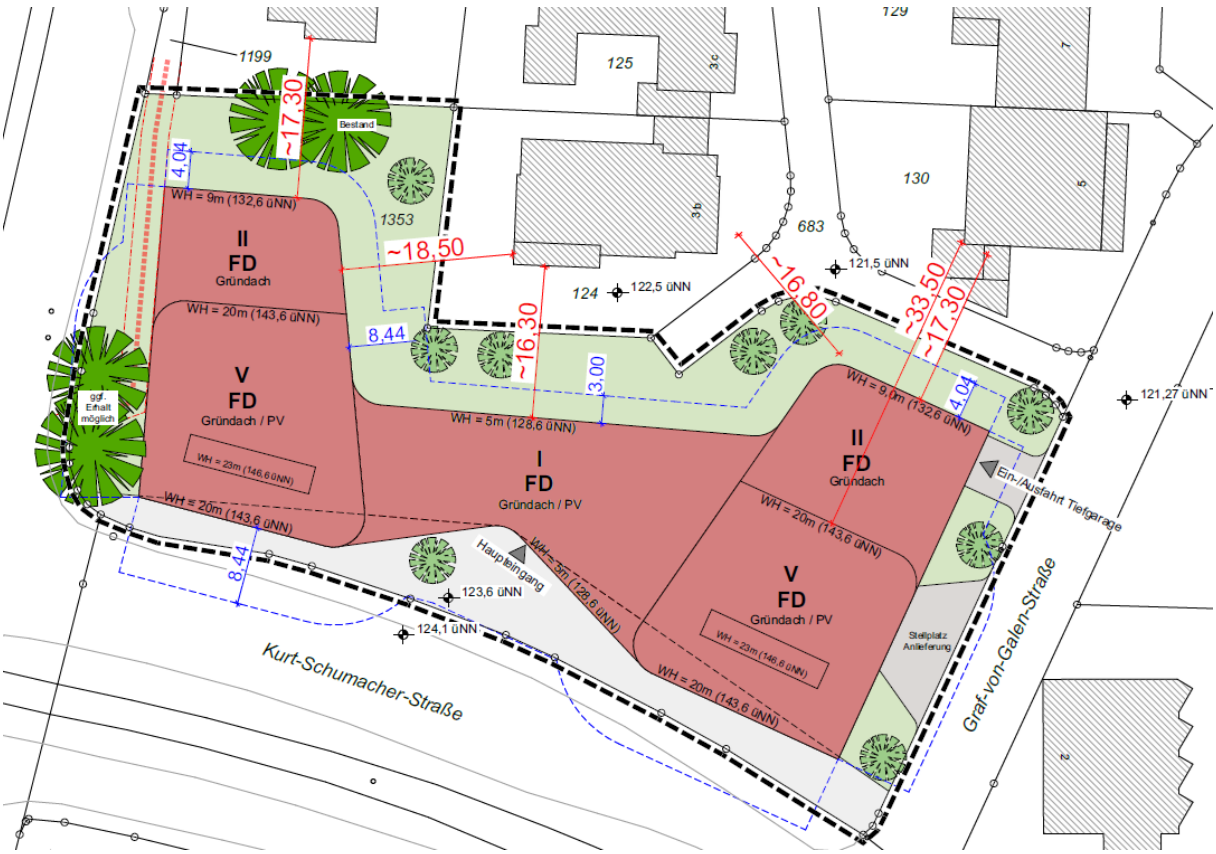


Abbildung 10: Lageplan mit Abstandsflächen und Abständen zur Nachbarbebauung | Quelle: CBK Architekten BDA

Die landesrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden somit nicht nur eingehalten, sondern gehen teilweise darüber hinaus. Nach gefestigter Rechtsprechung gewährleistet die Einhaltung der Abstandsflächen regelmäßig eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der im Planungsprozess zusätzlich vergrößerten Abstände wird die Planung insgesamt als angemessen und mit der umgebenden Bebauung verträglich bewertet. Die vorgesehenen Gebäudeabstände bewegen sich in einem für innerstädtische Lagen typischen Rahmen und entsprechen vergleichbaren städtebaulichen Situationen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarbebauung wird nicht erwartet.

Die im Verfahren vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer möglichen verstärkten Einsichtnahme in den Wohn- und Außenbereich der Nachbarbebauung wurden im Rahmen der Planung abgewogen. Für die vorgesehenen Laborbereiche sind keine großflächigen Fensteröffnungen vorgesehen. Zudem wird für besonders sensible Eckbereiche durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag festgelegt, dass dort keine Fensteröffnungen zulässig sind (siehe Abbildung 11). Durch die in diesem Kapitel dargelegten Vorkehrungen wird der Schutz der Privatsphäre der angrenzenden Wohnnutzungen in angemessenem und städtebaulich vertretbarem Umfang sichergestellt.



Abbildung 11: Perspektive mit Darstellung der Bereiche ohne Fassadenöffnungen | Quelle: CBK Architekten BDA

Verschattung

Im Rahmen des Planverfahrens hat der Vorhabenträger zu jedem Planungsstand Verschattungsanalysen hinsichtlich der angrenzenden Nachbarbebauung durch das beauftragte Architekturbüro erstellen lassen. Auch auf Grundlage dieser Analysen ist die Planung im Verfahren überarbeitet worden. Zum Entwurfsstand wurde eine aktualisierte Verschattungsanalyse vorgelegt, in der neben Verschattungssimulationen auch die Besonnungszeiten explizit ermittelt und dokumentiert wurden.

Ein besonderer Fokus lag auf dem Nachbargebäude in der Graf-von-Galen-Straße 3b, da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hier die größten Bedenken hinsichtlich zusätzlicher Verschattungen geäußert wurden. Zur Ermittlung der Besonnungsdauer wurden an der Südfassade dieses Gebäudes drei Bezugspunkte mittig in den Fenstern in einer Höhe von 1,20 m festgelegt. Es wurden ausschließlich Zeiten berücksichtigt, in denen die Sonnenhöhe mehr als 11 Grad beträgt, um nur die tatsächlich wirksame Besonnung zu erfassen. Die Besonnungszeiten der einzelnen Räume wurden entsprechend dem Sonnenverlauf zusammengefasst.

Berechnungen erfolgten für die Tage 1. Dezember, 1. Januar, 1. Februar, 1. März sowie für den Tag der Tag-und-Nacht-Gleiche (21. März). Analysen der Verschattungssimulationen zeigen, dass die Besonnung im Sommer insgesamt als hoch einzustufen ist. Deshalb wurde eine detailliertere Erfassung der Besonnungszeiten nur für einen Teil der sonnenärmeren Wintermonate vorgenommen, um eine fundierte Grundlage für die städtebauliche Abwägung zu schaffen.

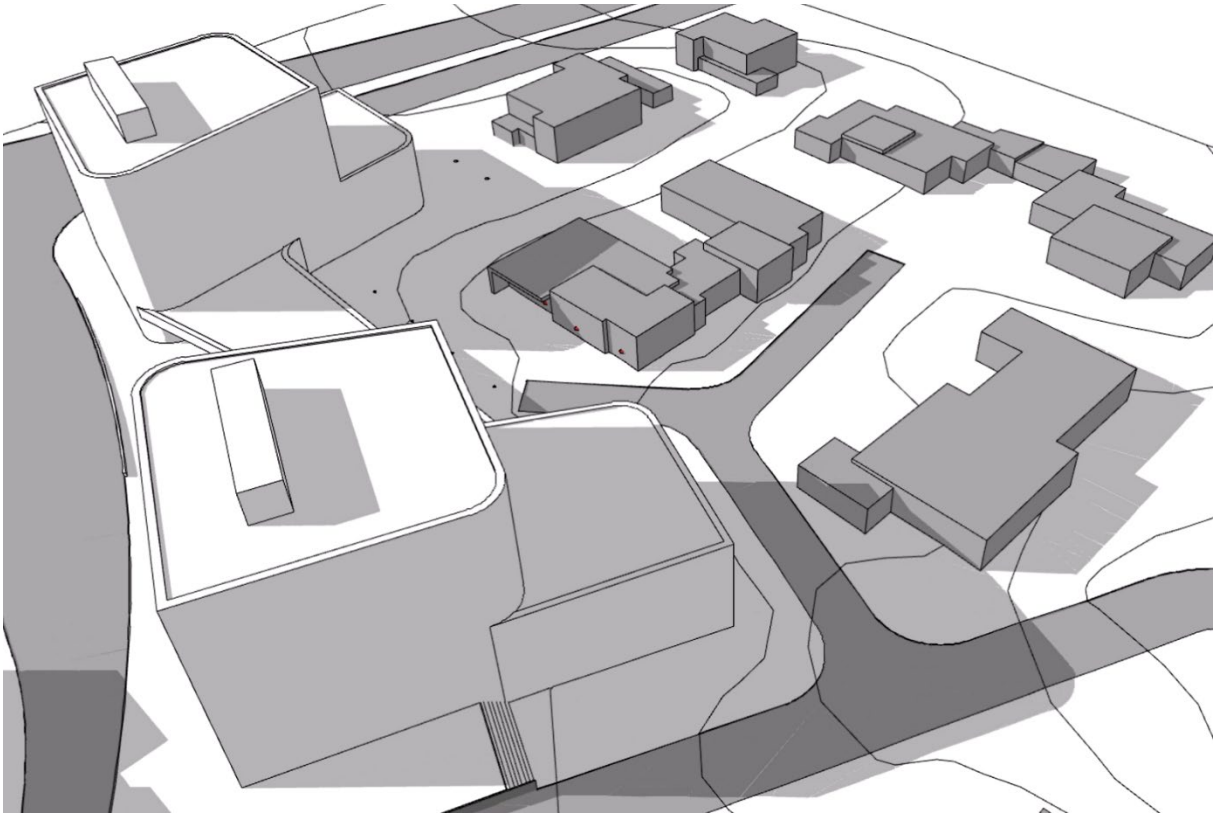


Abbildung 12: Ausschnitt Verschattungssimulation mit Messpunkten 21. März um 15:00; erstellt durch CBK Architekten BDA

Für das geplante Vorhaben ergeben sich folgende Besonnungszeiten (jeweils im Vergleich zu einer Bebauung nach geltendem Bebauungsplan):

- 01.12.: 1 h 50 min (Bebauungsplan: 4 h 04 min)
- 01.01.: 1 h 10 min (Bebauungsplan: 2 h 15 min)
- 01.02.: 3 h 20 min (Bebauungsplan: 5 h 48 min)
- 01.03.: 4 h 55 min (Bebauungsplan: 8 h 11 min)
- 21.03.: 7 h 41 min (Bebauungsplan: 9 h 39 min)

Als Vergleichswert dient die Verschattungswirkung einer nach geltendem Bebauungsplan zulässigen Bebauung. Die prozentuale Abnahme der Besonnungszeiten gegenüber diesen Werten beträgt am 01.12. über 50 %, an den Stichtagen 01.01., 01.02. und 01.03. zwischen 40 % und 48 %, und am 21.03. rund 20 %.

Bei der Bewertung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine verbindlichen Grenzwerte für eine ausreichende Besonnung existieren. Die Rechtmäßigkeit der Planung bemisst sich nach dem Abwägungsgebot und der Verhältnismäßigkeit, wobei unterschiedliche Interessen im Einzelfall zu ermitteln, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen sind. Die Bedeutung von natürlicher Belichtung und Besonnung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Baugesetzbuch, in der Baunutzungsverordnung und in den Landesbauordnungen hervorgehoben. Eine angemessene Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht und eine Sichtverbindung

nach außen sind wesentliche Voraussetzungen für Gesundheit, Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit der Nutzenden.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Besonnungszeiten in den Wintermonaten naturgemäß geringer ausfallen, sowohl im Planfall als auch nach Bebauung gemäß geltendem Bebauungsplan. Auch im Planfall werden am 01.12. mit 1 h 50 min und am 01.01. mit 1 h 10 min weiterhin Besonnungszeiten erreicht, die im innerstädtischen Kontext als ausreichend bewertet werden. Zum Zeitpunkt der Tag-und-Nacht-Gleiche am 21.03. wird mit 7 h 41 min eine weiterhin sehr hohe Besonnungsdauer erzielt.

Obwohl insbesondere in einigen sonnenärmeren Wintermonaten eine Reduktion der Besonnungsdauer am Gebäude Graf-von-Galen-Straße 3b zu verzeichnen ist, bleiben insgesamt weiterhin angemessene Besonnungszeiten erhalten. Vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage, der Einhaltung der Abstandsflächen, der Beibehaltung von Sichtverbindungen sowie der erreichten Besonnungswerte – insbesondere der sehr hohen Besonnung im Frühjahr – wird die zusätzliche Verschattung als vertretbar eingeschätzt.

Hinsichtlich der weiteren Nachbargebäude wurden die Verschattungssimulationen umfassend im Rahmen der Abwägung analysiert. Für das Gebäude Voltmannstraße 36 zeigt sich, dass am Tag der Tag-und-Nacht-Gleiche sowie in den Sommermonaten durch die Planung keine zusätzliche Verschattung auftritt. Auch in den sonnenärmeren Wintermonaten ist keine erhebliche zusätzliche Verschattung der Südfassade zu erwarten im Vergleich zu einer nach Bebauungsplan möglichen Bebauung. Zudem sind weiterhin Fenster in West- und Ostausrichtung vorhanden, die ausreichend Besonnung erhalten.

Beim Gebäude Graf-von-Galen-Straße 5 führt das Vorhaben in den Wintermonaten lediglich zu einer geringen zusätzlichen Verschattung im Vergleich zur nach Bebauungsplan möglichen Bebauung. Das Atrium des Gebäudes kann weiterhin über Dachfenster besonnt werden und die maßgeblichen Außenbereiche mit Terrassenfenstern im Westen des Gebäudes bleiben ebenfalls besonnt. Am Tag der Tag-und-Nacht-Gleiche tritt eine zusätzliche Verschattung im Planfall erst ab dem Nachmittag auf.

Für die Gebäude Graf-von-Galen-Straße 2 und 6 östlich der Straße liegt folgende Verschattungssituation im Planfall vor: Am 21. März kommt es durch die Planung zu zusätzlicher Verschattung erst am Nachmittag, während in den Wintermonaten weitgehend keine zusätzliche Beeinträchtigung der Besonnung durch das Vorhaben zu erwarten ist. Teilweise bestehen bereits Verschattungen durch die mehrgeschossigen Wohngebäude südlich der Kurt-Schumacher-Straße.

Insgesamt ist die zusätzliche Verschattung im Hinblick auf die angrenzende Nachbarbebauung als verträglich einzustufen.

Lärmschutz

Zur Beurteilung, in welchem Umfang Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei kam folgende Methodik zur Anwendung: Zunächst wurde ein dreidimensionales Berechnungsmodell erstellt, das die örtlichen Gegebenheiten, die bestehende und geplante Bebauung sowie die Geländetopografie berücksichtigt. Auf dieser Grundlage erfolgte die Berechnung der zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr sowie dem Straßenbahnverkehr bezogen auf das Plangebiet. Die Ergebnisse wurden für das Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Mischgebiet verglichen. Darüber hinaus wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für den Tageszeitraum bestimmt. Eine Betrachtung der Nachtzeit erfolgte nicht, da im Plangebiet keine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Die Untersuchung zeigt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Maßgebliche Lärmimmissionen gehen von den außerhalb des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Straßen sowie der Stadtbahnlinie 4 aus. Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet zur Tageszeit an dem geplanten Gebäude in allen Geschossen auf der West- und Südseite überschritten werden. Auf der Ost- und Nordseite werden die Werte hingegen teilweise eingehalten bzw. unterschritten. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, um gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände oder -wälle, sind aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen insbesondere der Grundstückserschließung und der Gebäudehöhe nicht realisierbar. Daher wird empfohlen, den bestehenden Lärmkonflikt durch passive Schallschutzmaßnahmen zu bewältigen. Entsprechend werden im Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die hierfür zugrunde gelegten Außenlärmpegel wurden gutachterlich ermittelt und liegen im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) je nach Gebäudeseite und Geschoss zwischen 60 und 80 dB(A). Aus den dargestellten Werten ergeben sich keine Hinweise darauf, dass die geplante Bebauung zu einer Verschlechterung der Lärmimmissionen für die Nachbarbebauung infolge des öffentlichen Straßenverkehrs oder der Stadtbahnlinie führt. Die konkreten Werte sind den entsprechenden Abbildungen zu entnehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist schließlich der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 auf Basis der konkreten Grundrissplanung sowie der Planung der Außenbauteile eingehalten werden.

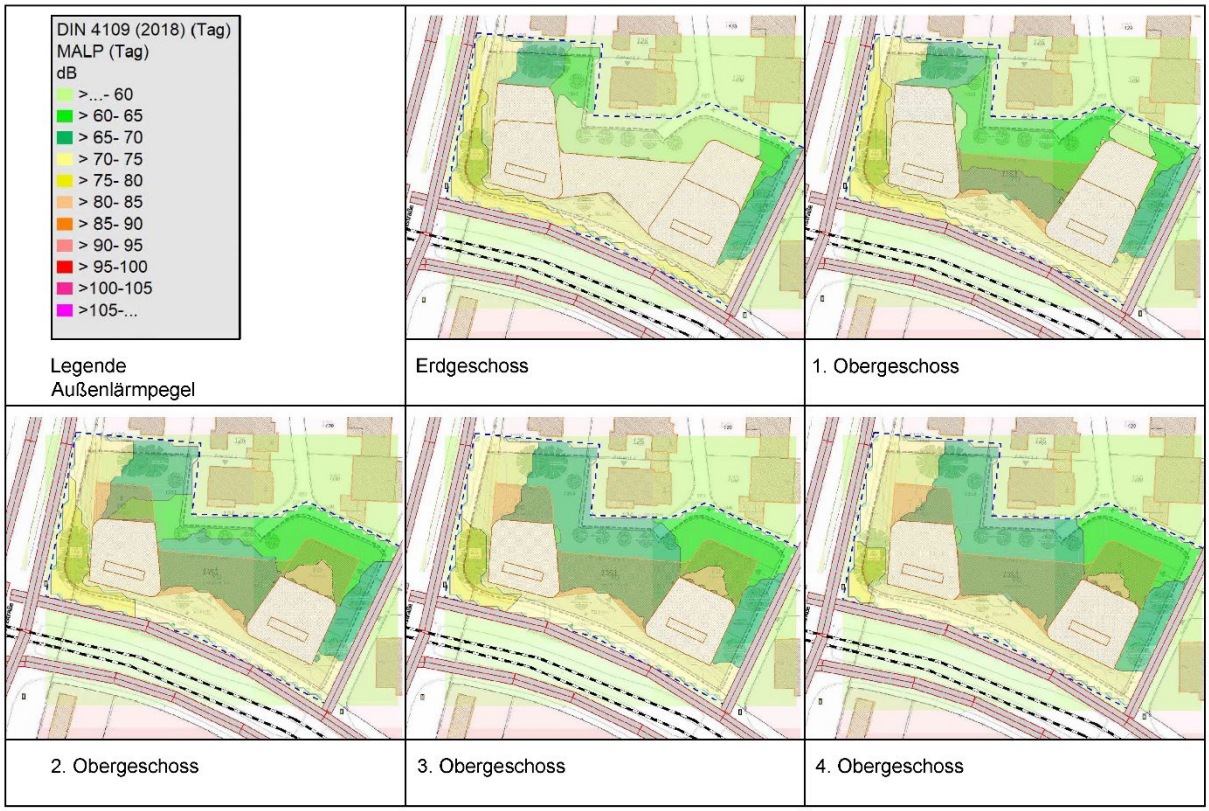


Abbildung 13: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 | erstellt durch DEKRA Automobil GmbH

5.5. VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Elektrizität, Strom, Telekommunikation und weiteren Medien kann über die bestehenden Netze erfolgen. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand bereits gesichert.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über eine Trennkanalisation. Das Gebiet liegt innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche/Gellershagen“. Das anfallende Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen vorhandenen Kanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung wird ortsnah über die Regenwasserkanäle in den Grenzbach bzw. in ein Nebengewässer des Gellershagener Baches eingeleitet.

Ein Anschluss des Plangebiets an die bestehende Kanalisation ist möglich, eine zusätzliche Verlegung öffentlicher Kanäle ist hierfür nicht erforderlich. Der Hauptanschluss ist an die Kanalisation in der Graf-von-Galen-Straße vorgesehen. Die westlich gelegenen Gebäudeteile können alternativ an die Kanalisation in der Voltmannstraße angeschlossen werden. Die Bebauung entlang der Graf-von-Galen-Straße liegt im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/55. Für die Einleitung in den Grenzbach liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.09.2025 vor. Die notwendige Verlängerung des Wasserrechts wird zeitnah beantragt. Die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld in ihrer jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen sichergestellt. Darüber hinaus ist eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser gewährleistet. Ein detailliertes Brandschutzkonzept für das Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen und abzustimmen.

Im westlichen Bereich des Plangebiets verlaufen entlang der Voltmannstraße Versorgungsleitungen der Stadtwerke. Diese werden im Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Schutzstreifenbreiten von 3,0 m bzw. 4,3 m gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB festgesetzt.

In Bezug auf die Wärmeversorgung fand ein intensiver Austausch mit den Stadtwerken statt. Eine konkrete Empfehlung zur Wärmeversorgung auf der Ebene der Bauleitplanung konnte seitens der Stadtwerke jedoch nicht ausgesprochen werden. Im Rahmen der konkreten Objektplanung beziehungsweise im Baugenehmigungsverfahren wird der Vorhabenträger die Stadtwerke mit detaillierten Angaben zum Wärmebedarf kontaktieren. Grundsätzlich plant der Vorhabenträger eine nachhaltige Wärmeversorgung. Im Zuge der weiteren Wärmeplanung ist entsprechend Fernwärme aber auch der Einsatz von anderen nachhaltigen Energieträgern als geeignete Lösung möglich.

5.6. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet selbst sind weder eingetragene Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). In der näheren Umgebung befindet sich mit dem alten Hofgebäude des Bültmannshofs in einer Entfernung von etwa 180 m ein Baudenkmal. Dieses ist durch zwischenliegende Bebauung und Baumbestand vom Plangebiet abgesetzt. Beeinträchtigungen des Baudenkmals werden durch die vorliegende Planung daher nicht erwartet.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei Bodenarbeiten ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld zu melden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.7. GRÜNORDNUNG

Zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung der Vorhabenfläche ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Entsprechend wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzt, dass auf dem Vorhabengrundstück mindestens neun standortgerechte Laubbäume neu zu pflanzen sind. Auf eine konkrete räumliche Festlegung der Baumstandorte wird im Sinne der erforderlichen Flexibilität bei der Umsetzung des Vorhabens verzichtet.

Potenzielle Pflanzstandorte ergeben sich nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans insbesondere nördlich des Gebäudes, entlang der Graf-von-Galen-Straße sowie im südlichen Eingangsbereich. Die weitergehende Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen hierbei ausreichend Spielraum, um im Zuge der Ausführungsplanung zusätzliche Durchgrünungsmaßnahmen umzusetzen.

In Bezug auf die Qualität der Neupflanzungen wird die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) festgesetzt. Bei heimischen Gehölzen handelt es sich um einheimische Pflanzen, welche sich in einem bestimmten Naturraum über einen langen Zeitraum in vielfachen Generationsfolgen vermehrt haben. Sie sind optimal an die ökologischen Bedingungen in der Kultur- und Naturlandschaft angepasst. In Bezug auf den Begriff „standortgerecht“ ist hinzuzufügen, dass sich die Standorteigenschaften unmittelbar auf die Entwicklung eines Baumes auswirken. Ob sich ein Baum vital und stabil entwickeln kann, hängt vom Verhältnis der bekannten ökologischen Ansprüche seiner Art und den gegebenen Umweltbedingungen ab. Es ist also zu prüfen, welche Baumart den Bedingungen des bestimmten Pflanzortes gerecht wird. Für die Qualität Hochstamm ist festzuhalten, dass hochstämmige Bäume einen geraden Stamm von ca. 1,80 bis 2,20 m haben (gemessen von der Oberkante des Wurzelballens bis zum Beginn der Zweige) - ab dieser Höhe setzt die Krone an. Bei der Forderung eines Stammumfangs von 16 bis 18 cm werden zwei Faktoren berücksichtigt. Der anzupflanzende Baum bringt bereits eine gewisse Leistungsfähigkeit (Ökosystemleistung) und städtebauliche Wirkung mit und kann sich gleichzeitig noch ausreichend gut an die neue Umgebung anpassen. Der Stammumfang wird in einem Meter über dem Erdboden/Substrat gemessen.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen baulichen Verdichtung im Plangebiet wird zudem eine Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Begrünte Dächer leisten an diesem innerörtlichen Standort einen wichtigen Beitrag zur Minderung nachteiliger Auswirkungen von Bebauung und Versiegelung. Sie fördern durch Verdunstung und reduzierte Wärmerückstrahlung das Mikroklima, unterstützen die Rückhaltung von Niederschlagswasser und können darüber hinaus in gewissem Maß als Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Das Gebäudekonzept des Vorhabenträgers sieht eine extensive Begrünung sämtlicher Dachflächen vor. Diese Planung wird durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln. Die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten dient zusätzlich der Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes. Die Regelung ist im vorliegenden Fall vorrangig für den oberirdisch angeordneten Stellplatz zur Anlieferung sowie die Zufahrt dazu von Bedeutung, da sich die übrigen erforderlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage befinden. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z. B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) wird der Abfluss von Niederschlagswasser in den Untergrund ermöglicht und die Grundwasserneubildung gefördert. Die Begrenzung vollversiegelter Flächen wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus, da Aufheizungseffekte gegenüber stark versiegelten Oberflächen vermindert werden.

Aufgrund der vorgesehenen baulichen Inanspruchnahme der Grundstücksflächen ist der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen des Planungsprozesses haben die Prüfungen ergeben, dass ein Baumerhalt lediglich in Teilbereichen des nordwestlichen Grundstücksbereichs realisierbar ist. Einschränkungen ergeben sich insbesondere durch die im Bereich der Voltmannstraße verlaufenden Leitungen sowie durch die geplante bauliche Ausnutzung. Darüber hinaus befinden sich einzelne Bäume innerhalb der vorgesehenen Baukörperflächen. Ein Erhalt ist nördlich des Plangebiets für zwei Birken möglich. Die dauerhaft zu sichernden Baumstandorte werden gemäß § 9 Absatz 1

Nummer 25b BauGB durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich planungsrechtlich gesichert.

5.8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten werden vorhabenbezogen lediglich zurückhaltende gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beschränken sich auf die Vorgabe der Dachform als Flachdach sowie auf die Verpflichtung zur Einhausung technischer Anlagen auf den Dachflächen. Die Festsetzungen dienen dazu, das Vorhaben in das gewachsene Siedlungsgefüge einzubinden und eine verträgliche Einfügung in die vorhandene Dachlandschaft sicherzustellen. Zugleich wird gewährleistet, dass technische Aufbauten gegenüber dem Hauptbaukörper in ihrer Wirkung zurücktreten, sich unterordnen und das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet in innerstädtischer Lage im Eingangsbereich zum Universitätscampus befindet. Der Standort übernimmt somit eine städtebaulich prägnante Funktion. Die geplante, teilweise mehrgeschossige Bebauung wird künftig entlang der Voltmannstraße und der Kurt-Schumacher-Straße klare Raumkanten ausbilden und damit zur städtebaulichen Fassung des Straßenraums beitragen. Die vorgesehene, abgestufte Höhenentwicklung fügt sich in das bestehende städtebauliche Gefüge ein. Insgesamt führt die Planung zu einer gestalterischen Aufwertung der derzeitigen Situation im Bereich der Kreuzung Voltmannstraße / Kurt-Schumacher-Straße und stärkt die stadträumliche Qualität des Eingangsbereichs zum Campus.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange sind aber im Planverfahren zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Im weiteren Planverfahren soll sich in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange mit den betroffenen Fachämtern und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden, wobei zum Entwurfsbeschluss keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht wurden. Da es sich um eine ungenutzte Fläche im Innenbereich handelt, wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass das Vorhaben aus Umweltsicht vertretbar ist.

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist die Eingriffsregelung für die vorliegende Planung nicht anzuwenden. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat beziehungsweise zulässig war. Dies ist gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung anzuwenden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24.1 „Forschungs- und Bürogebäude Kurt-Schumacher-Straße Ecke Voltmannstraße“ löst demnach keinen Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen aus.

6.3 ARTENSCHUTZ

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 wurde in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachgutachterlich geprüft[1], ob die Umsetzung des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist, und ob ggf. ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 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 erstellt worden.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden durch den Gutachter die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Für die anzutreffenden Lebensraumtypen des Messtischblattquadranten beziehungsweise des Untersuchungsgebiets werden insgesamt 30 Arten als planungsrelevant genannt. Darunter befinden sich 16 Vogelarten und 14 Säugetiere. Folgende planungsrelevante Arten wurden durch die Auswertung der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) dokumentiert: Rund 230 m südwestlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnanlage für Studierende, an denen im Jahr 2017 die Zwergfledermaus nachgewiesen wurde. Zudem wurde die Fledermausart Braunes Langohr in rund 260 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet in einer Siedlung erfasst. Nördlich sowie nordwestlich des Plangebiets befinden sich Teilflächen der Biotopverbundfläche „Innerstädtisches parkartiges Bachauensystem von Bielefeld“ (VB-DT-BI-3917-016). Als Zielarten werden Kleiner Wasserfrosch und Kleine Pechlibelle genannt. Beide Arten gelten in NRW als gefährdet. Die Kleine Pechlibelle ist allerdings dank Schutzmaßnahmen gleich, geringer oder nicht mehr gefährdet und stellt keine planungsrelevante Art dar.

Am 08. Mai 2025 führte der Gutachter eine Ortsbegehung durch. Dabei wurde das Lebensraumpotenzial des Plangebiets untersucht und auf geeignete Strukturen für Fledermäuse bzw. potenzielle Quartiere und Spuren einer Nutzung durch Vögel an den Gehölzen und Gebäuden geachtet. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Bielefeld an einer verkehrsintensiven Kreuzung. Aufgrund der Lage stellt das Plangebiet hauptsächlich einen Lebensraum für störungsunempfindliche, weit verbreitete Arten des Siedlungsraums dar. Dem Plangebiet ist generell eine Eignung als Nahrungshabitat zuzuschreiben. Bei Ortsbegehung wurde eine Dohle auf Nahrungssuche erfasst. Entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen stehen Sträucher und Bäume jüngeren Alters an. Diese Strukturen stellen wie die anstehenden älteren Bäume im Plangebiet Nestmöglichkeiten für Vögel dar. Nester oder andere artenschutzrechtliche relevante Strukturen wie Astlöcher oder Höhlungen konnten bei der Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Die Einsehbarkeit der Bäume war trotz Belaubung ausreichend gegeben. Ein Teil der Bäume ist aufgrund nicht fortgeschrittenen Alters oder Mehrstämmigkeit nicht für Astlöcher oder Höhlungen geeignet. Richtung Westen und Norden befindet sich Wald, welcher neben Nahrungshabitaten auch geeignete Strukturen für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse aufweisen könnte. Im weiteren Umfeld stellen Gartenanlagen sowie offene Kulturlandschaften in nordwestlicher Richtung weitere Nahrungshabitate für Vögel dar. Demnach dient das Plangebiet überwiegend als nicht-essenzielles Nahrungshabitat.

Entsprechend des geltenden Rechts unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 Absatz 1 BNatSchG. Damit ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sogenannten „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Gemäß Nummer 6 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch Höke Landschaftsarchitektur; März 2026

betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das Tötungs- und Verletzungsverbot wird nicht ausgelöst, sofern sich das Risiko der Tötung oder Verletzung durch den Eingriff nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigungen trotz Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Im Bebauungsplan wurden nach Empfehlung durch den Gutachter Hinweise zu Allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen sowie zur Fällzeitenbeschränkung und zum Schutz vor Vogelschlag aufgenommen. So wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf häufige und verbreitete Vogelarten ausgelöst werden.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die planungsrelevante Vogelart Girlitz nicht ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet anstehenden Gehölze stellen potenzielle Brutplätze für den Girlitz dar. Zudem eignet sich die Siedlungsbrache als Nahrungshabitat. Betroffenheiten können sich aus einem möglichen Verlust von Bruthabitaten und damit dem Eintreten der Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Absatz 1 Nummer 1 (Töten und Verletzen) und Nummer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) ergeben. Der Erhaltungszustand im kontinentalen Raum gilt als unzureichend. Die Bestandsgröße im Verwaltungsgebiet Bielefeld wird mit 20 bis 50 angegeben, sodass auch eine erhebliche Störung i.S.d. § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNATSCHG nicht gänzlich auszuschließen ist. Um die artenschutzrechtlichen Belange der Vogelart Girlitz ausreichend beurteilen zu können, wird zusätzlich eine Brutvogelkartierung im Zuge des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Diese kann voraussichtlich bis Mitte 2026 abgeschlossen werden. Insofern der Gutachter anschließend Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den Girlitz empfiehlt, werden diese vor dem Satzungsbeschluss entsprechend vertraglich mit dem zuständigen Fachamt gesichert.

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder in einem Wasserschutzgebiet. Es sind keine Gewässer im Plangebiet vorhanden. In Bezug auf den Hochwasserschutz sollte das Vorhaben durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Im hier vorliegenden Fall ist vor allem die Tiefgarage unterhalb der Bezugshöhe (Straßenoberfläche) überflutungssicher auszubilden, d. h. Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da es sich bei der Vorhabenfläche um die Wiedernutzung einer bislang ungenutzten Fläche handelt, sind die Böden aufgrund früherer Bodeneingriffe bereits weitgehend überprägt. Vor diesem Hintergrund wird erwartet, dass die geplanten Maßnahmen insgesamt mit den Anforderungen des Bodenschutzes vereinbar sind. Das zuständige Fachamt hat keine Bedenken hinsichtlich der Planung geäußert.

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlasten bekannt. Das zuständige Fachamt sieht daher keine Bedenken hinsichtlich des geplanten Vorhabens. Eine Überprüfung auf Kampfmittel wurde durchgeführt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat dazu eine Luftbildauswertung vorgenommen. Demnach sind im Plangebiet keine Maßnahmen erforderlich, da nach aktuellem Kenntnisstand keine belasteten Bereiche erkennbar sind. Das geplante Vorhaben kann somit durchgeführt werden. Ein allgemeiner Hinweis zu bei Erdarbeiten möglicherweise entdeckten verdächtigen Gegenständen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Stadtklima

Seit dem Jahr 2019 wird die Fläche nicht mehr baulich genutzt. Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Rasenfläche mit teilweisem Gehölzbestand dar. Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksränder stocken Laubbäume auf. An der südlichen und nördlichen Grenze befinden sich außerdem Klein- und Junggehölze. Bei der Vorhabenplanung ist der Erhalt der Bäume nur eingeschränkt möglich. Vorgesehen ist aber die Neupflanzung von insgesamt neun standortgerechten Bäumen. Weitere Bestandsbäume werden zum Erhalt festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Gemäß der aktuellen Planungshinweiskarte Stadtklima der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet bereits heute als Siedlungsbestand ohne Sanierungsbedarf eingestuft. Der Standort befindet sich sowohl im Ist-Zustand als auch unter zukünftigen klimatischen Bedingungen in einer bioklimatisch günstigen Lage. Damit bestehen grundsätzlich geeignete Rahmenbedingungen für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung.

Durch die geplante Bebauung wird der von Süden nach Norden gerichtete Kaltluftabfluss teilweise eingeschränkt, insbesondere durch die mehrgeschossigen Gebäudeteile, die als Strömungshindernisse wirken können. Aufgrund der abgestuften Baukörper und des eingeschossigen Gebäudeteils bleibt jedoch ein gewisser Luftaustausch erhalten. Die West-Ost-Ausrichtung bewirkt zudem eine seitliche Umströmung der Baukörper, sodass die Kaltluft weiterhin nach Norden abströmen kann. Für den umgebenden Siedlungsbestand ist zwar mit einer gegenüber dem Bestand reduzierten Kühlwirkung aus südlicher Richtung zu rechnen, eine Versorgung mit Kaltluft auch aus südöstlicher Richtung bleibt jedoch bestehen. Insgesamt ist daher weder ein klimatischer Sanierungsbedarf noch eine erhebliche Verschlechterung der bioklimatischen Situation zu erwarten.

Zur Minderung klimatischer Auswirkungen und zur Anpassung an den Klimawandel werden ergänzende Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählt insbesondere die Vermeidung einer vollflächigen Versiegelung im nördlichen Grundstücksbereich, um die bodennahe Kühlung tagsüber und in den Nachtstunden zu unterstützen sowie den Luftaustausch im unmittelbaren Gebäudeumfeld zu fördern. Die Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage trägt zusätzlich dazu bei, größere oberirdische, stark versiegelte Stellplatzanlagen zu vermeiden.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Dachbegrünungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzt. Die vorgesehenen Flachdächer sind für die Umsetzung extensiver Gründächer besonders geeignet. Diese leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Reduzierung von Wärmebelastungen. Ergänzend wirken die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung insbesondere der Baumerhalt und die vorgesehenen Baumneupflanzungen durch Verschattung und Verdunstung kühlend und tragen zur Minderung möglicher Überwärmungseffekte bei.

Die aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht vermeidbare bauliche Inanspruchnahme des Grundstücks wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gesteuert. Über die lokale Situation hinaus bedeutsame klimatische Ausgleichsräume, insbesondere Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete, werden von der Planung nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich die klimatischen Auswirkungen im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst beschränken.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz ist zudem positiv hervorzuheben, dass durch die Mobilisierung einer innerörtlichen, bereits erschlossenen Fläche eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird. Damit werden empfindliche

Freiräume im Außenbereich geschont und negative Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima reduziert. Gleichzeitig ist durch die Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang die Errichtung neuer technischer und sozialer Infrastrukturen nicht erforderlich, da die Fläche bereits gut erschlossen ist.

Insgesamt werden die klimatischen Belange durch die Planung berührt, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, der verbleibenden Kaltluftströme sowie der vorgesehenen Klimaanpassungsmaßnahmen jedoch als vertretbar bewertet.

Energieeffizienz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Belang der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Das Plangebiet bietet günstige Rahmenbedingungen für die Nutzung solarer Energie. Die vorgesehenen Flachdächer schaffen insgesamt geeignete Voraussetzungen für die Installation von Solaranlagen. Das Energiekonzept des Vorhabenträgers sieht vor, Photovoltaik-Elemente auf den fünfgeschossigen Gebäudekörpern sowie auf dem eingeschossigen verbindenden Gebäudeteil anzuordnen. Die hierfür vorgesehenen Dachflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Mit der Aufnahme des § 42a BauO NRW (Solaranlagen) zum 1. Januar 2024 in die Landesbauordnung wurde eine landesweite Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen eingeführt. Die Vorschrift regelt, dass bei der Errichtung von Gebäuden entsprechende Anlagen installiert und betrieben werden müssen. Durch diese gesetzliche Regelung ist eine eigenständige Festsetzung auf Ebene des verbindlichen Bauleitplans nicht erforderlich. Die Umsetzung der Photovoltaikanlagen trägt maßgeblich zur Erzeugung erneuerbarer Energien, zu einem sparsamen und effizienten Energieeinsatz sowie zur Vermeidung lokal wirksamer Emissionen bei und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz vor Ort.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung zur Umsetzung der Bauleitplanung sind im Plangebiet nicht von Nöten. Der Vorhabenträger verfügt im Rahmen eines Erbbaurechts über das Vorhabengrundstück.

Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet: Gesamt	0,44 ha
Vorhabenfläche:	0,44 ha

Im Plangebiet werden keine neuen Wohneinheiten entstehen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch einen privaten Vorhabenträger angestrebt. Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die Stadt Bielefeld in Zusammenarbeit mit dem vom Vorhabenträger beauftragten Architekturbüro bearbeitet. Vertraglich notwendige Regelungen zur Kostenübernahme wurden mit dem Vorhabenträger getroffen. Dieser hat sich verpflichtet, die Kosten für erforderliche Gutachten und den Vorhaben- und Erschließungsplan zu übernehmen.

Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Für den Bereich des Plangebiets sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24.1 „Forschungs- und Bürogebäude Kurt-Schumacher-Straße Ecke Voltmannstraße / Universität“ die Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/1/26.00 „Schloßhofstr. - Wickenkamp - Stapenhorststraße - Wertherstraße - Voltmannstraße“ ersetzt werden.

Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24.1 „Forschungs- und Bürogebäude Kurt-Schumacher-Straße Ecke Voltmannstraße / Universität“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit einem Plangebiet von ca. 0,44 ha sind die Anforderungen an die zulässige Grundfläche des § 13a BauGB erfüllt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB kann daher angewendet werden.

Auf Grundlage des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Entwurfs des Bebauungsplans soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

- Schalltechnische Untersuchung durch DEKRA Automobil GmbH; April 2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch Höke Landschaftsarchitektur; März 2026
- Verkehrsuntersuchung durch nts Ingenieurgesellschaft mbH; April 2026

Bielefeld, im März 2026
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31