

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; Januar 2019

Stadtbezirk Stieghorst

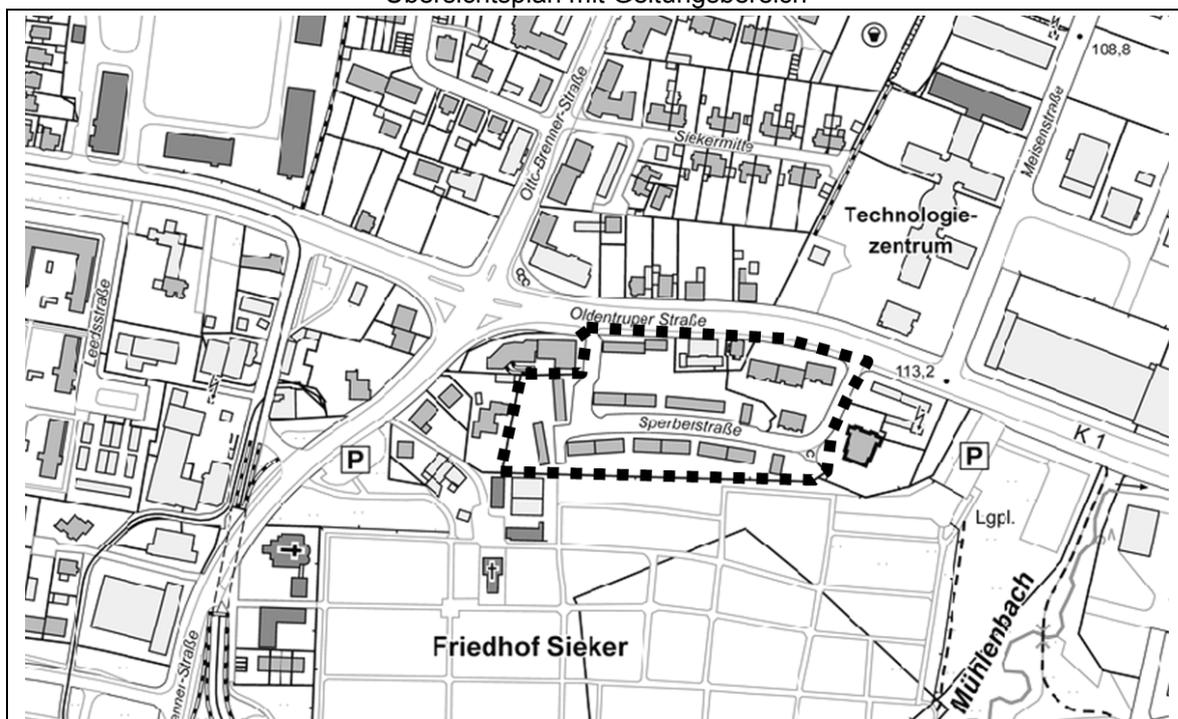
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/64.00

„Wohngebiet Sperberstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Januar 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Team 600.52, Bauamt Bielefeld

Übergeordnete Entwicklungsziele

Die Initiative für die Planung beruht auf den bevorstehenden Nachnutzungen von Flächen und Gebäuden, die im Rahmen des Abzugs der britischen Streitkräfte zur Übernahme durch die Stadt Bielefeld zur Diskussion stehen. Insgesamt handelt es sich hierbei um zwei Kasernen mit einer Fläche von insgesamt rund 43 Hektar (ha) und sieben Wohnstandorte mit insgesamt rund 470 Wohneinheiten (WE), die sich alle in städtebaulich integrierter Lage befinden.

Die hier vorliegende Planung bezieht sich auf den ersten Konversionsstandort, bei der die Stadt Bielefeld die Erstzugriffsoption angeboten bekommen hat. Es handelt sich hierbei um die Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106-106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a. Das Areal besitzt eine Fläche von 10.773 m² und besteht aus insgesamt 4 Doppelhaushälften und 44 Reihenhäusern aus den späten 1950er Jahren.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bielefeld ein städtebauliches Entwicklungs- und Sanierungskonzept zum Standort Sperberstraße erarbeitet, in dem u.a. städtebauliche Ziele definiert werden (Konversion in Bielefeld - Sanierungs- und Entwicklungskonzept Sperberstraße Drucks.-Nr. 7362/2014-2020). Insgesamt soll der Standort qualitativ entwickelt werden, um einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Bielefeld leisten zu können.

Verfahren

Die Stadt wertet die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00 als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Da es sich um eine Fläche der Innenentwicklung der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Stieghorst im Sinne des § 13a BauGB handelt, die Schwelle von 20.000 m² Grundfläche (auch in Verbindung mit parallel aufgestellten Bebauungsplänen) nicht überschritten wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Auf einen Umweltbericht kann damit verzichtet werden; die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden im laufenden Verfahren abgeprüft und in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans III/4/64.00 umfasst eine Größe von 19.311 m² und ist mit 53 Wohngebäuden aus den späten 1950er Jahren sowie einer Tankstelle bebaut. Hierbei wurden neben den zum Verkauf stehenden Siedlungsbauten auch die Grundstücke Oldentruper Straße 108, 110, 112, 114, 116 und Sperberstraße 27 in den Geltungsbereich aufgenommen, um eine sinnvolle Abgrenzung des neuen Planungsrechts zu erhalten. Dem genannten Bereich liegt im Moment der rechtskräftige Bebauungsplan III/4/10.01 aus dem Jahre 1957 zugrunde. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans III/4/64.00 soll nun die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des im Rahmen einer intensiven Bürgerbeteiligung (drei Bürgerdialoge und zwei Runde Tische) entwickelten städtebaulichen Entwurfs des Büros RHA Reicher Haase Assoziierte GmbH schaffen.

Planungskonzept

Der gewählte Entwurf sieht einen kompletten Rückbau des Bestandes vor, was eine Auflösung der bestehenden städtebaulichen Grundstruktur zur Folge hat. Neben dem Geschosswohnungsbau wird das Wohnangebot durch neue Reihenhäuser erweitert. So können circa 85 Wohneinheiten geschaffen und das Nachverdichtungspotential optimal ausgenutzt werden. Durch den Bestandsersatz können die privaten Freiflächen attraktiv gestaltet und neu strukturiert werden. Im Westen ermöglicht die optimierte Ausrichtung der Gebäude die Ausbildung eines Quartiersplatzes als neues Element im öffentlichen Raum. Dieser bildet einen Quartierseingang mit einladendem Charakter und bereichert den öffentlichen Raum neben der Spielplatzaufwertung mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Die fußläufigen Verbindungen zum Mühlenbachpark, zum Stadtteilzentrum und zur Kirchengemeinde in der Umgebung werden durch neue Fußwege gewährleistet.

Die Notwendigkeit und die Möglichkeiten einer Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen (Plätzen in Kindertagesstätten, Spielplatzflächen) sowie nötige Gutachten zu Verkehrs- und Gewerbelärm werden im weiteren Verfahren näher bestimmt und eingeholt.



Variante 3A (Quelle: Entwicklungsperspektiven Sperberstraße Bielefeld, REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH, September 2018)

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die vorliegende bestandsorientierte Planung zur Erweiterung einer vorhandenen Gemeinbedarfsnutzung ist den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans III/4/64.00 als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Planung sieht neben der Tankstelle ausschließlich eine Wohnnutzung vor und gilt dementsprechend gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

Der **Bebauungsplan Nr. III/4/10.01** hat im Jahr 1957 Rechtskraft erlangt und wurde seither durch ein Änderungsverfahren in Teilbereichen überarbeitet. Im Bereich der vorliegenden Neuaufstellung gilt der im Februar 1957 rechtskräftig gewordene Ursprungsplan. Dieser setzt innerhalb des Geltungsbereichs ein Reines Wohngebiet fest.

Erschließung

Die Erschließungs- und Anbindungsqualität des Plangebiets lässt sich grundlegend positiv einstufen. Mit den beiden nah gelegenen Bus- und Stadtbahnhaltestellen "Sieker Mitte", nahe der Kreuzung Oldentruper Straße/Otto-Brenner-Straße, besteht ein attraktives ÖPNV-Angebot mit einer guten Anbindung zur Innenstadt. Die Stadtbahntrasse südlich des Friedhofs sorgt dabei für eine trennende Wirkung zwischen dem Friedhof und dem Gewerbegebiet "Schweriner Straße". Durch die Oldentruper und Detmolder Straße verfügt das Quartier über eine gute und schnelle Verbindung für den MIV zur Innenstadt (Westen) und zur Autobahn A2 (Osten).

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung mit der Sperberstraße als Ringerschließung. Deren Straßenquerschnitt ist mit 5,60 - 12,5 m sehr groß dimensioniert. Das Parken mithilfe von ca. 22 öffentlichen Stellplätzen ist in Form von Parkbuchten organisiert. Darüber hinaus sind im Gebiet keine privaten Stellplätze vorhanden.

Die umliegenden Rad- und Fußwegeverbindungen schließen an das städtische Wegenetz an und weisen somit ebenfalls attraktive, direkte Verbindungen auf. Auf Höhe der Tankstelle und der Meisenstraße befindet sich auf der Oldentruper Straße je eine Fußgängerquerung in Form einer Querungsinsel, die eine Vernetzung nach Norden unterstützen.

Artenschutz

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist ein Artenschutzgutachten zu erstellen. Im Rahmen des Gutachtens sollten auch die zum Abriss anstehenden Häuser untersucht werden. Die Gehölzbestände insbesondere entlang der Straßen sowie der südlichen Gebietsgrenze sind für das folgende Bebauungsplanverfahren einzumessen und ggf. zum Erhalt festzusetzen.

Lärmschutz

Aufgrund der Einwirkung verschiedener Lärmquellen (Straßenverkehr, Stadtbahn und Gewerbelärm der Tankstelle) ist im weiteren Verfahren die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Die Gesamtlärmbelastung ist auf Basis einer energetischen Aufaddition Straße + Stadtbahn zu ermitteln.

Zudem ist bei der Neuentwicklung des Gebietes aus schalltechnischer Sicht das nordöstlich angrenzende Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Hier sollte eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, welche darlegt, in welchem Umfang das Plangebiet als lärmvorbelastet zu kennzeichnen ist.

Luftreinheit

Zudem ist zu überprüfen, ob aufgrund des insgesamt hohen Verkehrsaufkommens auf der Oldentruper Straße, der Nähe zu einer großen Kreuzung (Stop-and-Go Verkehr), der unmittelbaren Nachbarschaft zu einer Tankstelle sowie des geplanten vierstöckigen Gebäudekörpers an der Straße ggf. die Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens notwendig ist.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Neuorganisation des öffentlichen Raumes (Reduzierung des Straßenquerschnittes, Anlage eines Quartiersplatzes, Neugestaltung und Erweiterung des Spielplatzes, neue Wegeverbindung in das angrenzende Freiraumsystem) liegen bei rund 1 Mio. €. Für diese Maßnahmen können ggf. Städtebauförderungsmittel aus den Programmen Soziale Stadt und EFRE eingeworben werden.

Die Stadt Bielefeld trägt die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten.

Geförderter Wohnungsbau

Infolge der Neuaufteilung der Flächen kann die heutige Siedlung angemessen verdichtet werden. Unter anderem durch die Erhöhung des Anteils an dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern kann die Anzahl der Wohneinheiten in dem Areal beinahe auf circa 85 Wohneinheiten verdoppelt werden.

Entsprechend des Beschlusses des Rates der Stadt Bielefeld soll in der Wohnsiedlung Sperberstraße geförderter Wohnungsbau mit mindestens 25 % vertreten sein. Unter Beibehaltung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität wäre an diesem Standort auch ein höherer Prozentsatz wünschenswert.