

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Stieghorst</b>	04.03.2021	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	09.03.2021	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“ für den Bereich südlich der Oldentruper Straße, östlich der Otto-Brenner-Straße und nördlich des Friedhofs Sieker gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

**- Stadtbezirk Stieghorst -  
Verkleinerung des Geltungsbereichs  
Entwurfsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Entwurfs:

Erhöhung der laufenden Kosten für den Unterhalt der Grünflächen durch den UWB = ca. 7.386,62 €/a

Erhöhung der Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes = 1.304,27 €/a

Unterhaltung der Straße und der Beleuchtung = ca. 20.000,00 €/a

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

Rat, 08.11.2018, TOP 6, Drucks.-Nr. 7362/2014-2020

BV Stieghorst 21.02.2019, TOP 9, Drucks.-Nr. 7967/2014-2020, Aufstellungsbeschluss

StEA 05.03.2019, TOP 23.1, Drucks.-Nr. 7967/2014-2020, Aufstellungsbeschluss

**Hinweis:**

Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich 88 Wohneinheiten entstehen. 25 % dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zum Entwurfsbeschluss im Nordosten um eine Teilfläche von 5.924 m<sup>2</sup> verringert. Verbindlich ist der im Nutzungsplan eingetragene Geltungsbereich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“ für das Gebiet südlich der Oldentruper Straße, östlich der Otto-Brenner-Straße und nördlich des Friedhofs Sieker wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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.

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

Die Stadt Bielefeld hat die BGW mit der Umsetzung des Entwicklungskonzepts Sperberstraße betraut und sie als Sanierungsbeauftragte eingesetzt. Darüber wurde ein Konversionsvertrag abgeschlossen, der neben den Aufgaben und Pflichten auch die finanziellen Auswirkungen regelt. Vereinbart wurde, dass die BGW die Erschließungsmaßnahmen (Sperberstraße mit Nebeneinrichtungen, wie z. B. Straßenbeleuchtung, Gehweg, etc., Quartiersplatz, Spielplatz, selbstständige öffentliche Grünflächen, Entwässerungskanäle und Medienleitungen) in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführt, soweit nicht Kosten der Erschließungsmaßnahmen direkt mit den Leitungsträgern und/oder dem Umweltbetrieb der Stadt nach dessen üblichen Abrechnungsmodalitäten abgerechnet werden. Die von der BGW zu tragenden Herstellungskosten einschließlich der Planungs-, Vermessungs- und Begutachungskosten für die von der BGW durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden der BGW von der Stadt auf Nachweis und nach Haushaltseinstellung erstattet. Für einige Maßnahmen können ggf. Städtebauförderungsmittel aus den Programmen Soziale Stadt und EFRE eingeworben werden.

Die öffentlichen und privaten Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der vom Bund erhaltenden Kaufpreisnachlässe wertausgleichend getauscht.

Als Projekt- und Vorhabenträger hat sich die BGW bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Die Erhöhung der laufenden Kosten für den Unterhalt der Grünflächen durch den UWB liegen bei ca. 7.386,62 € im Jahr. Die Erhöhung der Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes bei 1.304,27 € im Jahr. Für den Unterhalt der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen fallen keine zusätzlichen Folgekosten an. Die Auswirkungen auf den Ergebnisplan (Neubau) für die Unterhaltung der Straße und der Beleuchtung betragen im Jahr ca. 20.000,00 € brutto.

## Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

### Zu 1.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans III/4/64.00 umfasst eine Größe von ca. 13.390 m<sup>2</sup> und ist mit 48 Wohngebäuden aus den späten 1950er Jahren bebaut. Der Bereich ist durch den Bebauungsplan III/4/10.01 aus dem Jahre 1957 bereits überplant.

Der im Aufstellungsbeschluss geplante Geltungsbereich umfasste neben den Flurstücken 1847, 1864 und 1876 auch die Flurstücke 846, 2281, 2280 und 2437, auf denen sich eine Tankstelle und weitere Wohngebäude befinden. Die Flurstücke 846, 2281, 2280 und 2437 wurden aus dem Geltungsbereich entfernt, da dort keine zeitnahen städtebaulichen Veränderungen der Bestandsituation geplant sind. Von der Straßenparzelle 1864 liegt nur noch der westliche Teil im Geltungsbereich. Der neue Geltungsbereich bezieht sich nun lediglich auf die neu geplanten Flächen (Flurstück 1847, westlicher Teilbereich des Flurstücks 1864 und Flurstück 1876), die zeitnah durch die BGW entwickelt werden.

### Zu 2.- 4.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans III/4/10.01 aus dem Jahr 1957. Um das Areal zeitgemäß zu nutzen, ist auf Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes die Neuaufstellung des Bauungsplanes III/4/64.00 notwendig.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2019 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 21.02.2019 für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“ den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Neuaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Stadt wertet die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00 als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan lediglich die Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche mit Grundflächen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Nach § 13a BauGB kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet werden, der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme zu geben.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 25.03. bis einschließlich 18.04.2019 in der Bauberatung des Bauamtes und im Internet eingesehen werden. Während dieser Zeit hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme gem. § 13a (3) BauGB. Außerdem wurden im Rahmen des Sanierungs- und Entwicklungskonzeptes Sperberstraße im Vorfeld bereits drei Bürgerdialoge zu den Entwicklungsperspektiven Sperberstraße am 18.04.2018, 04.07.2018 und 11.12.2018 durchgeführt.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben. Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Ein wichtiger Grund für eine längere Auslegung liegt nicht vor. Zudem sind gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

**Planungsziele:**

Durch den Bebauungsplan Nr. III/4/64.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Voraussetzungen für die planungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung des Wohnungsbaus sowie möglicher nicht störender Gewerbeflächen und kultureller, sozialer oder anderer Einrichtungen geschaffen werden. Das übergeordnete Planungsziel liegt in der geordneten Umplanung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht nötig.

**Städtebaulicher Entwurf / Konzept:**

Der grundlegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis einer intensiven Planungsphase, in der unterschiedliche Strategien vom Erhalt der Wohngebäude über die Sanierung bis hin zum bestandersetzenen Neubau bewertet und öffentlich diskutiert wurden. Am 08.11.2018 hat der Rat der Stadt Bielefeld das Sanierungs- und Entwicklungskonzept Sperberstraße beschlossen.

Das Konzept sieht einen kompletten Rückbau der Bestandsbebauung vor, was eine Auflösung der bestehenden städtebaulichen Grundstruktur zur Folge hat. Neben dem Geschosswohnungsbau wird das Wohnangebot durch neue Reihenhäuser erweitert. So können circa 88 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 und -ausweitung mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Die fußläufigen Verbindungen zum Mühlenbachpark, zum Stadtteilzentrum und zur Kirchengemeinde in der Umgebung werden durch neue Fußwege gewährleistet. Zur Umsetzung des Konzepts wurde ergänzend zum Bebauungsplanverfahren eine Sanierungssatzung nach § 142 BauGB durch den Rat der Stadt Bielefeld am 05.03.2020 beschlossen.

Im Bebauungsplanentwurf wird die Art der baulichen Nutzung analog zum Entwicklungskonzept gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA), sowie in Teilen gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Festsetzung des Urbanen Gebietes entlang der Oldentruper Straße entspricht den gebietsprägenden Nutzungen der umliegenden Bebauung. Die Festsetzung erfolgt zur Ermöglichung einer ungleichgewichtigen Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung und somit zur Gewährung einer langfristigen Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie kulturellen, sozialen oder anderen Einrichtungen.

Die laut Gutachten der Firma AKUS GmbH vom 18.05.2020 relativ starke Verkehrslärmbelastung entlang der Oldentruper Straße wird im städtebaulichen Konzept durch eine dichte Bebauung mit vier Vollgeschossen im nördlichen Plangebietsteil gelöst, was durch ein zweites Gutachten vom 06.07.2020 bestätigt wird. Es wird dem Vorschlag des ersten schalltechnischen Gutachtens gefolgt, zur planerischen Konfliktbewältigung in Bezug auf den Verkehrslärm eine Ausweisung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 vorzunehmen. Anhand dieser Bereiche werden entsprechende bautechnische Auflagen zum Immissionsschutz innerhalb der Gebäude definiert, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB zu gewährleisten.

**Klima und Nachhaltigkeit:**

Die BGW als Entwicklerin und 75%-ige Tochter der Stadt Bielefeld orientiert sich an den kommunalen Klimazielen. Das städtebauliche Konzept bezieht daher bewusst unterschiedliche Aspekte von Klimaschutz und Nachhaltigkeit ein, die die Themen Mobilität, Grün, Energie und Fernwärme umfassen.

Da das Plangebiet eine überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung aufweist, kann laut § 3 (2) Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld ein reduzierter Pkw-Stellplatzschlüssel angenommen werden. Zugleich ist die Schaffung einer hohen Zahl von Fahrradstellplätzen sowie einer Fahrradbox mit ergänzenden Infrastrukturangeboten vorgesehen, die zum Ziel haben, die Radmobilität zu fördern. Im Bereich des Quartiersplatzes ist die Schaffung von Carsharingangeboten vorgesehen.

Grünflächen haben durch ihre Fähigkeit zu Versickerung und Bindung von CO<sub>2</sub> einen wichtigen Einfluss auf das Mikroklima im Quartier sowie auf den Klimaschutz. Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig und begrünt oder bepflanzt zu gestalten sind. Des Weiteren wird eine Dachbegrünungspflicht festgesetzt, um u. a. anfallendes Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen auf den Dachflächen zu speichern und mit Verzögerung an die Kanalisation abzugeben.

Im Plangebiet liegt laut Solarkataster der Stadt Bielefeld ein großes Potenzial zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie vor. Diese kann sowohl zur Heizung der Gebäude als auch zur lokalen Stromerzeugung eingesetzt werden. Photovoltaikanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB allgemein zulässig. Die Gebäude sind nach Süden und teils nach Westen ausgerichtet, um das vorhandene Potenzial optimal zu nutzen.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung ist, auf der Grundlage eines derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH, beabsichtigt, die Raumwärmeversorgung der geplanten Wohneinheiten durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.

### **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 auf circa 88 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.

### **Baulandstrategie**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“ fällt nicht unter die Regelung der Baulandstrategie, da hier lediglich die städtebauliche Neuordnung eines Wohngebietes stattfindet und keine Umnutzung vollzogen wird. Zudem befindet sich die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“ seit Februar 2019 im Verfahren.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“****Auswertung der frühzeitigen Beteiligung**

(Stand: Entwurf Dezember 2020)

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“****Bebauungsplan**

- Städtebaulicher Entwurf
- Bestehender Bebauungsplan III/4/10.01
- Nutzungsplan Entwurf
- Textliche Festsetzungen

(Stand: Entwurf Dezember 2020)

**C****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“****Begründung zum Bebauungsplan**

(Stand: Entwurf Dezember 2020)