Anlage

C

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

- Begründung

Stand: Entwurf; Dezember 2020

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Stieghorst

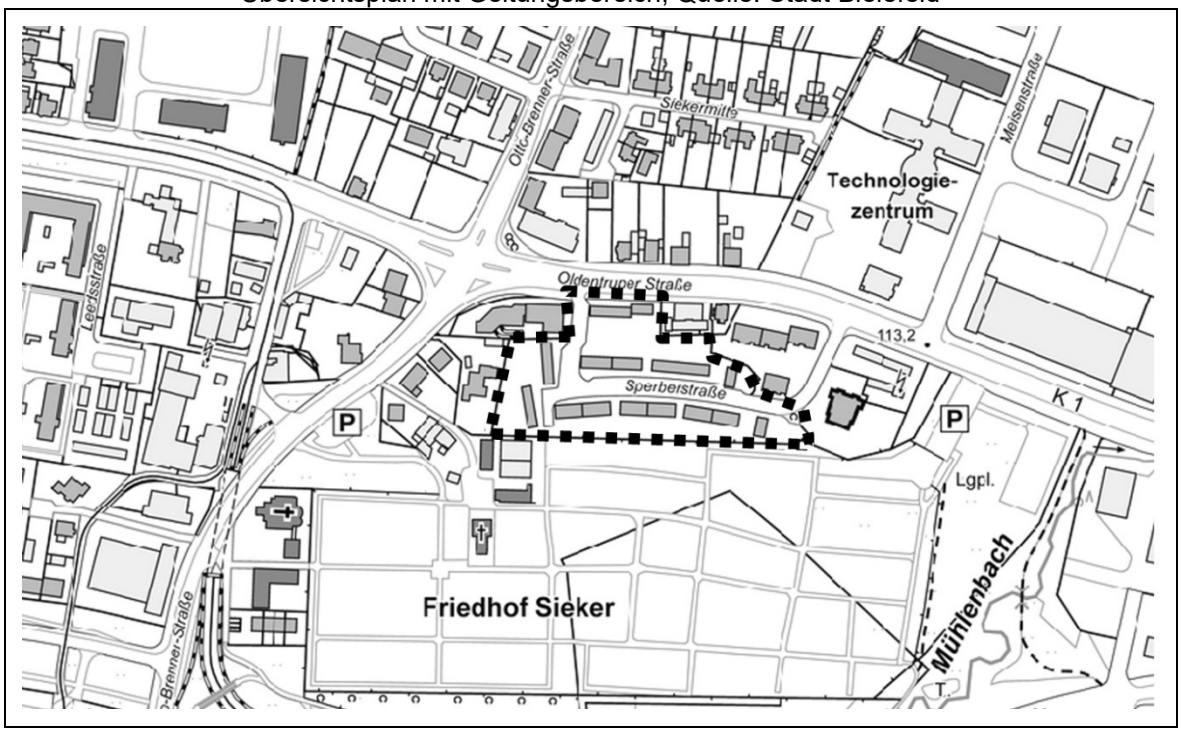
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/64.00

„Wohngebiet Sperberstraße“

Begründung

Entwurf
Dezember 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich, Quelle: Stadt Bielefeld



Verfasser:
RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

C1: Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**
   - 1.1 Planungsanlass und übergeordnete Entwicklungsziele
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
   - 2.1 Lage des Plangebiets
   - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
   - 2.3 Erschließung
   - 2.4 Infrastruktur
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
   - 3.1 Regionalplan
   - 3.2 Flächennutzungsplan
   - 3.3 Bisheriges Planungsrecht
4. **Planungsziele und Plankonzept**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
5. **Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 5.3 Verkehr und Erschließung
   - 5.4 Immissionsschutz
   - 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
   - 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
   - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
   - 5.8 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 Klimaschutz und Energieeffizienz

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

7.3 Finanzielle Auswirkungen

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

8. Vorliegende Gutachten

9. Baulandstrategie

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und übergeordnete Entwicklungsziele

Auf den Grundstücken an der Sperberstraße wurden in den 1950er Jahren Wohngebäude durch die britische Armee errichtet. 1957 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan rechtsverbindlich, der das Gebiet als Reines Wohngebiet festsetzt. Seither wurden Teilbereiche in Änderungsverfahren überarbeitet. Im Bereich der vorliegenden Neuaufstellung gilt der im Februar 1957 rechtskräftig gewordene Ursprungsplan. Dessen Geltungsbereich wurde für die Neuauflage um den östlichen Teil verkleinert.

Die Initiative für die Neuplanung 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 Wohnstandorten 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 wahrgenommen hat. Es handelt sich hierbei um die Wohnsiedlung Oldentruper Straße 106-106e / Sperberstraße 1-25a, 2-54a. Das Areal besitzt eine Fläche von ca. 13.390 m² (inkl. Verkehrsflächen) und besteht aus insgesamt 4 Doppelhaushälften und 44 Reihenhäusern aus den späten 1950er Jahren.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bielefeld zusammen mit dem Büro REICHER HAASE ASSOZIIERTE 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). Da die Analyse ergab, dass eine Sanierung der Gebäude wirtschaftlich nicht darstellbar ist, wurde im Zuge des Konzeptes ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der eine wohnbauliche Neuordnung des Areals vorzieht.

Im Oktober 2020 hat die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen (BGW), als 75 %-ige Tochter der Stadt, das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Bis zum ersten Quartal 2024 sollen die bestehenden Wohngebäude abgerissen und durch Neubau ersetzt werden.

Insgesamt soll der Standort qualitätsvoll entwickelt werden, um einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Bielefeld zu leisten.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst und grenzt im Norden an den Stadtbezirk Mitte.
Im Norden grenzt das Plangebiet an die Oldentruper Straße und im Nordosten an eine Tankstelle. Östlich schließen an das Plangebiet mehrere zwei- bis dreigeschossige und ein zehngeschossiges Wohngebäude an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Flächen des Friedhofs Sieker begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an kleinteilige zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung entlang der Otto-Brenner-Straße.

Das Gelände fällt im Plangebiet von Südwesten nach Nordosten um ca. 2,5 m ab.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans III/4/64.00 umfasst eine Größe von ca. 13.390 m^2 und war mit 48 Wohngebäuden aus den späten 1950er Jahren bebaut. Dem Bereich liegt im Moment der rechtskräftige Bebauungsplan III/4/10.01 aus dem Jahre 1957 zugrunde. Die Neuaufstellung des Bebauungsplan 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 REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH (RHA) schaffen.

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 Bestandssituation geplant sind. Der neue Geltungsbereich bezieht sich lediglich auf die neu geplanten Flächen (Flurstück 1847, westlicher Teilbereich des Flurstücks 1864 und Flurstück 1876), die zeitnah durch die BGW entwickelt werden.

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Stadt Bielefeld

2.3 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 über die Sperberstraße als Ringerschließung, die im Norden in die Oldentruper Straße mündet. Der Straßenquerschnitt der Sperberstraße ist mit 5,60 - 12,5 m sehr groß dimensioniert. Das Parken mithilfe von ca. 26 Stellplätzen wird in Form von Parkbuchten organisiert. Ca. 22 weitere Stellplätze werden direkt vor den Häusern angeordnet.

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.

2.4 Infrastruktur

Die angrenzende Bestandsbebauung zeichnet sich überwiegend durch Wohnnutzung aus. Eine Ausnahme bildet die Tankstelle an der Oldentruper Straße. Im Bereich der Kreuzung zwischen der Oldentruper Straße und der Otto-Brenner-Straße sind gewerbliche Nutzungen, ein ambulanter Pflegedienst sowie zwei Hotels angesiedelt. Die Kreuzung liegt im Nordwesten des Plangebiets und bildet mit der Stadtbahnhaltestelle Sieker Mitte einen Verkehrsknotenpunkt.

Südlich des Friedhofs Sieker ist ein Nahversorgungszentrum an der Schweriner Straße zu finden. Hier befinden sich u. a. ein Real-Supermarkt, eine Apotheke und eine Sparkassen-Filiale. Eine Bäckerei ist ca. 100 m vom Plangebiet entfernt an der Oldentruper Straße angesiedelt. Verschiedene Angebote der sozialen Infrastruktur wie die Kindertagesstätte Butterkamp und die KiTa Kinderhaus sowie das Eva Gahbler-Haus als Kinder- und Stadtteiltreff befinden sich südöstlich des Plangebiets. Dort ist auch ein Rugby-Club angesiedelt. Naherholungsflächen sind über die Oldentruper Straße östlich des Gebiets nach knapp 500 m Luftlinie anzutreffen. An der Otto-Brenner-Straße liegt eine vom Plangebiet in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbare evangelische Kirchengemeinde.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

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.

3.2 Flächennutzungsplan

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 überwiegend Wohnnutzung vor. Lediglich eine Parzelle (ca. 1357 m²) entlang der Oldentruper Straße ist als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus städtebaulicher Sicht befürwortet, da sie der Gebietsprägung des städtebaulichen Umfeldes entspricht und eine markante Bebauung sowohl als Lärmschutz für die südlicheren Grundstücke als auch als Entrée in das Quartier sinnvoll erscheint. Die Planung wird daher insgesamt gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt angesehen.

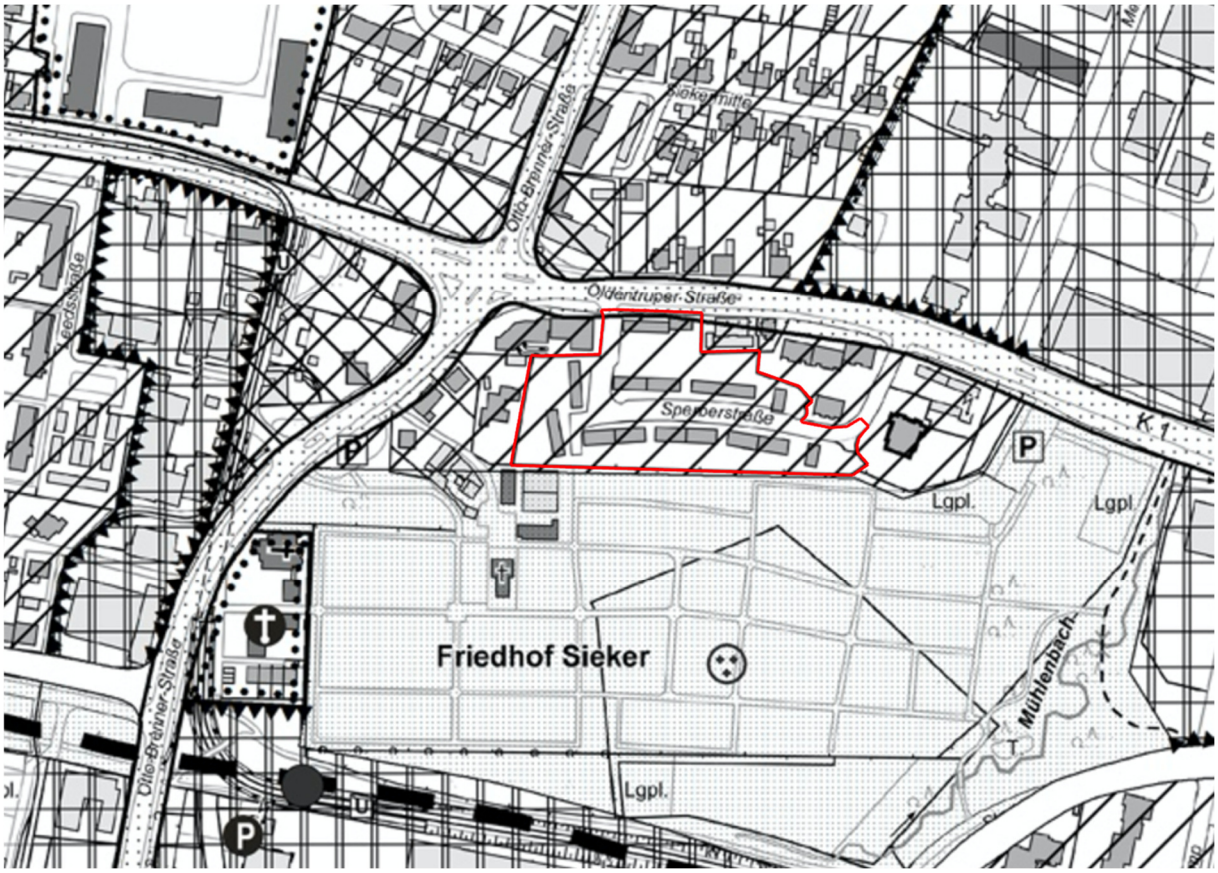


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Bielefeld, Quelle: Stadt Bielefeld

3.3 Bisheriges Planungsrecht

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.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 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 andere Einrichtungen geschaffen werden. Das übergeordnete Planungsziel liegt in der geordneten Umplanung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Für das Areal ist ein ein kompletter Rückbau der Bestandsbebauung vorgesehen, 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.

Abbildung 2: städtebaulicher Entwurf, Quelle: REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH

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

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anbetracht der Vorhabenplanung gemäß § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** (WA), sowie in Teilen gemäß § 6a BauNVO als **Urbanes Gebiet** (MU) festgesetzt werden. Dies entspricht der Gebietsprägung sowie der des städtebaulichen Umfeldes.

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von, das Wohnen ergänzenden und gleichzeitig nicht störenden Nutzungsarten. Hiermit kann gewährleistet werden, dass die Entstehung von Infrastruktur zur Versorgung des Wohngebietes möglich ist. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet steht hierbei stets der Wohncharakter im Vordergrund.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Die Festsetzung des Urbanen Gebietes entlang der Oldentruper Straße entspricht den gebietsprägenden Nutzungen der umliegenden Bebauung (BGW-Technologiezentrum, Tankstelle, produzierendes Gewerbe, Elektrofachmarkt, Hotel). 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie im Urbanen Gebiet (MU) Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Dieser Nutzungsausschluss wird vorgenommen, da sowohl Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur im Vergleich zu der vorhandenen und der geplanten kleinteiligeren Wohnbebauung einen höheren Flächenbedarf aufweisen. Des Weiteren lösen sie ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten aus. Somit lässt sich folgern, dass sie sich städtebaulich nicht in das Umfeld einfügen und somit nicht in einen sinnvollen Nutzungszusammenhang zu bringen sind.
Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie aufgrund des Flächenbedarfs und des hervorgerufenen Verkehrsaufkommens sowie ihrer in Verbindung mit Wohnen kritisch einzustufenden Nutzungsart nicht sinnvoll erscheinen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) und die **Geschossflächenzahl** (GFZ) werden für das Allgemeine Wohngebiet mit der in der § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 und 1,0 festgesetzt.
Für das Urbane Gebiet werden GRZ und GFZ mit den Obergrenzen von 0,6 und 2,4 festgesetzt. Die gemäß BauNVO möglichen Höchstwerte von 0,8 und 3,0 werden bewusst unterschritten, um trotz der beabsichtigten höheren Dichte entlang der Oldentruper Straße eine angemessene städtebauliche Reaktion auf die weniger dicht bebaubaren Teilbereiche im Süden zu erreichen.

Um die innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässige Nebenanlagen zu ermöglichen, kann in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 4 die Grundflächenzahl bis zu einem Höchstmaß von 0,60 überschritten werden. Im MU ist eine entsprechende Überschreitung bis zu 0,80 zulässig.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Bereich der Oldentruper Straße mit IV Vollgeschossen festgesetzt, um die rückwärtige Bebauung vom Verkehrslärm abzuschirmen und eine robuste Raumkante zu schaffen. Die Bebauung entlang der Sperberstraße wird mit III Geschossen, bzw. im Bereich der Reihenhäuser mit II Geschossen festgesetzt. Die dort festgesetzte **maximale Gebäudehöhe** ermöglicht das Ausbilden eines Nicht-Vollgeschosses, d. h. eines Geschosses, das nach § 2 BauO NRW 2018 höchstens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt. Diese Festsetzungen orientieren sich zum einen an der Umgebungsbebauung, zum anderen wird mit den Vorgaben das Ziel verfolgt, klare Raumkanten entlang der Straße zu schaffen und zugleich rückwärtige und nach Süden ausgerichtete Bebauung in der Höhe zu beschränken.

Im gesamten Plangebiete wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Im WA 2 kommt der Zusatz **Hausgruppe** hinzu, um sicherzustellen, dass hier Reihenhäuser gebaut werden. Dies soll ein einheitliches Straßenbild entstehen lassen und dem Bedarf an Wohnraum für Familien gerecht werden.

Die **überbaubare Fläche** auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Die **Baulinien** zum Platz sollen gewährleisten, dass dieser räumlich gefasst wird. Die **Baugrenzen** wurden so angelegt, dass eine entlang der Sperberstraße einheitliche Bebauung entsteht, die sich in ihren Grundzügen an der bestehenden Bebauung orientiert. Des Weiteren gewährleisten die Baugrenzen, dass Abstände von mindestens 3,0 m zu den Kronentraufen der zu schützenden Bäumen eingehalten werden.

Da das Plangebiet eine überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung aufweist, kann laut § 3 (2) Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld ein reduzierter PKW-Stellplatzschlüssel angenommen werden. Eine überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung ist laut Stellplatzsatzung dann erfüllt, „wenn sich in weniger als 600 Metern Entfernung vom Hauseingang mindestens eine Haltestelle des ÖPNV befindet, die werktags in der Zeit zwischen 6.00 und 19.00 Uhr in einem Takt von durchschnittlich höchstens 30 Minuten je Fahrtrichtung bedient wird“. Im Falle des Baugebiets Sperberstraße sind die folgenden Haltestellen und Linien maßgeblich:

- Haltestelle Sieker-Mitte
    - ca. 330 m Luftlinie zum am weitesten entfernten Gebäude
    - Regionalbus 369 verkehrt werktags in die Richtungen Bielefeld und Asemissen alle 30 min; zwischen 10 und 14 Uhr teilweise alle 60 min
- Haltestelle Otto-Brenner-Str.
    - ca. 250 m Luftlinie zum am weitesten entfernten Gebäude
    - Linie 24 verkehrt werktags in die Richtungen Sieker und Dornberg alle 30 min; zu Stoßzeiten alle 20 min
- Weitere Linien sind die Stadtbahnlinien 10 und 18 (Sieker-Mitte) sowie die Buslinie 196 (Otto-Brenner-Str.)

Um die Reduzierung des Pkw-Verkehrs weiter zu fördern und die zentrale Lage des Plangebietes zu nutzen, wurden großzügige Flächen für Fahrrad-Stellplätze vorgesehen. Neben den Gebäuden zugeordneten Fahrradabstellanlagen ist in WA 1 eine separate, größere Fahrradabstellbox mit ergänzenden Funktionen wie z. B. Reparaturstation etc. geplant.

5.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist Teil eines bereits bebauten Gebiets. Seine **äußere Erschließung** ist an zwei Stellen über die Oldentruper Straße mit Fahrbahn und beidseitigen Fußwegen gesichert. Des Weiteren wird das Plangebiet über zwei südlich anschließende Fuß- und Radwege feingliedrig mit der Umgebung verknüpft. Der östliche gelegene Fußweg mit Verbindung zum Friedhof war bereits im Bebauungsplan Nr. III/4/10.01 festgesetzt.

Das Plangebiet ist gut in das bestehende **ÖPNV**-Netz eingebunden. Ergänzungs- oder Änderungsbedarfe bestehen nicht und werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/4/64.00 nicht thematisiert.

Innerhalb des Plangebietes findet eine Erschließung der Baugrundstücke über die vorhandene Sperberstraße statt, die in Ihrer Breite verringert wird, um den neuen Nutzungsanforderungen zu entsprechen. Der Hauptteil der Verkehrsfläche bleibt in seiner Lage bestehen, die vorhandenen Leitungen werden erneuert.

Im westlichen Teil des Plangebiets wird eine **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Quartiersplatz** festgesetzt. Dieser soll der künftigen Bewohnerschaft als Aufenthalts- und Kommunikationsort dienen. Die städtebauliche Qualität wurde im Rahmen des Konversionsvertrages gesichert.

Eine weitere Verkehrsfläche ist mit der **besonderen Zweckbestimmung Fußweg** festgesetzt. Diese dient der Erschließung sowie der Anordnung von Bäumen im Bereich des WA 1.
Darüber hinaus ist eine Verkehrsfläche mit der **besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg** festgesetzt. Dieser westliche Fuß- und Radweg dient gemeinsam mit dem östlichen Fuß- und Radweg einer engmaschigen Vernetzung des Planungsgebiets mit seiner Umgebung über den Friedhof Sieker. Auch vor dem Hintergrund der östlich des Flurstücks 850 geplanten Grundschule ist eine sichere Anbindung abseits der Oldentruperstraße in diesem Bereich zwingend notwendig. Des Weiteren entsteht eine direktere fußläufige Anbindung der Quartiersbewohner an das Nahversorgungszentrum in der Schweriner Straße. Hier befinden sich u. a. ein Real-Supermarkt, eine Apotheke und eine Sparkassen-Filiale. Zudem schaffen die Fuß- und Radwege einen geschützten Weg vom Planungsgebiet, das sich vor allem im Bereich der Reihenhäuser besonders für Familien eignet, zu verschiedenen Angeboten der sozialen Infrastruktur wie zur Kindertagesstätte Butterkamp und der KiTa Kinderhaus sowie dem Eva Gahbler-Haus als Kinder- und Stadtteiltreff. Die Fuß- und Radwege ermöglichen außerdem eine schnellere und geschütztere Verbindung zu den Naherholungsflächen Elpke im Osten des Gebiets, als es der Weg entlang der vielbefahrenen Oldentruper Straße bisher ermöglicht.

Der Stellplatzbedarf für die Neubebauung soll ausschließlich auf ebenerdigen, straßenbegleitenden privaten **Stellplätzen** gedeckt werden. Diese werden im WA 1 als einzelne Parkbuchten integriert in die öffentliche Fußwegfläche festgesetzt, um eine attraktive und sichere Straßenraumgestaltung zu schaffen. Innerhalb der weiteren Baugebiete sind die Stellplätze in den der Straße zugewandten Grundstücksbereichen anzuordnen, um in den rückwärtigen Grundstücksteilen Ruhebereiche zugunsten der Bewohner zu ermöglichen.

Des Weiteren ist aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Bildung eines attraktiven Straßenraums die Ausgestaltung von Stellplätzen in Form von Garagen und Carports unzulässig. Zur Förderung der Fahrradnutzung ist neben den an den Gebäuden angedachten Fahrradabstellanlagen eine ergänzende Fahrradgarage im WA 1 zulässig.

Der geringe Stellplatzschlüssel basiert auf den Vorgaben der Bielefelder Stellplatzsatzung und muss im Baugenehmigungsverfahren mit einem Mobilitätskonzept zur KFZ-Reduzierung nachgewiesen werden.

5.4 Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Belastung des Plangebiets mit **Geräusch-Immissionen** wurden durch die Firma AKUS GmbH zwei schalltechnische Gutachten erstellt.

Gemäß dem ersten schalltechnischen Gutachten vom 18.05.2020 wirken auf das Plangebiet Geräusch-Immissionen des KFZ-Verkehrs auf den umliegenden Straßen und des Schienenverkehrs der Stadtbahn sowie Geräusch-Immissionen von umliegenden Gewerbegebieten und einer an das Plangebiet grenzenden Tankstelle ein.

Bezogen auf den **Gewerbelärm** werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) und somit auch für Urbane Gebiete (MU) tags und nachts im Bestand eingehalten.

Hinsichtlich des **Verkehrslärms** besteht im nördlichen Teil des Plangebiets eine durch den KFZ-Verkehr auf der Oldentruper Straße verursachte hohe Lärmbelastung, die die idealtypischen Orientierungswerte überschreitet. In einem ca. 15 m breiten Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschritten.

Aufgrund dieser Verkehrslärmbelastung bestünde bei der Festsetzung von Wohnnutzungen ein Konflikt mit dem in § 50 BImSchG formulierten Trennungsgebiet unverträglicher Nutzungen. Dieses ist nur überwindbar, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind und städtebauliche Gründe für die Festsetzung von Wohnnutzungen vorliegen. Das schalltechnische Gutachten vom 18.05.2020 schlägt zudem vor, den ca. 15 m breiten Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von Wohnbebauung freizuhalten, sofern keine besonders gewichtigen städtebaulichen Gründe für eine wohnbauliche Nutzung sprechen.

Das zweite schalltechnische Gutachten vom 06.07.2020 zeigt jedoch, dass dem geplanten Gebäude an der Oldentruper Straße eine wichtige Funktion hinsichtlich des Immissionsschutzes der rückwärtigen Grundstücke zukommt. An der Straße abgewandten Seite des geplanten Gebäudes liegen die Pegel des Verkehrslärms mehr als 9 dB(A) niedriger. Dort werden die Pegel überwiegend bei < 55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts liegen. Im Inneren des Plangebiets sind zwischen 1 dB(A) und 3 dB(A) niedrigere Pegel des Verkehrslärms zu verzeichnen. Die Bereiche, in denen tags und nachts gesunde Wohnverhältnisse herrschen, vergrößern sich deutlich. Insgesamt zeigt sich somit, dass die Pegel des Verkehrslärms im Plangebiet nach Errichtung des unmittelbar an die Oldentruper Straße vorgesehenen Gebäudes z. T. deutlich zurückgehen werden.

Ein Abrücken der Gebäude von der Oldentruper Straße in einem Streifen von 15 m ist, vor dem Hintergrund des Ziels der Schaffung einer klaren baulichen Kante zum Straßenraum und der Schaffung großzügig dimensionierter Südgärten, nicht vorgesehen. 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. Zudem wird festgesetzt, dass die Neubauten in der zweiten und dritten Baureihe parallel zur Oldentruper Straße aufgrund der Lärmbelastungssituation gem. § 9 (2) Satz 2 BauGB erst dann zu errichten sind, nachdem das Gebäude in der ersten Baureihe realisiert wurde.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich der Rußheideschule. Hierbei handelt es sich um eine dreizügige Grundschule, die im Schuljahr 2019/20 insgesamt 303 Schülerinnen und Schüler (SuS) in 12 Klassen unterrichtet. Die 12 Klassen sind in den vorhandenen 12 Klassen- und fünf Mehrzweckräumen ausreichend untergebracht.

Anhand der aktuellen Geburtenjahrgänge wird für die nächsten Jahre ein grundsätzlich erhöhter Bedarf an Grundschulplätzen für den Stadtbezirk Mitte prognostiziert, der durch die aktuelle Infrastruktur nicht gedeckt werden kann und Anmeldeüberhänge u. a. an der Rußheideschule erwarten lässt. Um den Schulplatzbedarf in diesem Gebiet (Einzugsbereich der Stieghorst-, Osning-, Fröbel- und Rußheideschule) zu decken, soll südlich der Oldentruper Straße (in etwa gegenüber der Einmündung Meisenstraße) eine neue dreizügige Grundschule inklusive einer 1-fach Sporthalle errichtet werden.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet ist in der Spielflächenbedarfsermittlung der Stadt Bielefeld dem Untersuchungsraum 600 zugeordnet. Dieser wird aktuell mit einem Deckungsgrad an öffentlich zugänglich Spielflächen von 33 % als stark unterversorgt eingestuft.

Durch die 88 geplanten Wohneinheiten ergibt sich laut Umweltamt der Stadt Bielefeld ein **Spielflächenbedarf** von 566,10 m^2. Dieser gilt durch die Schaffung des Spielplatzes im südöstlichen Bereich des Plangebietes mit ca. 879 m^2 als gedeckt.
Die Spielplatzfläche wurde im Vergleich zum Planstand des Aufstellungsbeschlusses ausgeweitet, da durch die Vorgaben zu den erhaltenswerten Bäumen eine Bebauung im Radius von 13 m um den Mittelpunkt der Eiche nicht möglich ist.

Der durch die Spielplatzfläche verlaufende **Fuß- und Radweg** zur Verbindung zwischen Sperberstraße, Friedhof und Umgebung wird in seiner Lage nicht konkret, sondern lediglich als Korridor festgesetzt, um der landschaftsarchitektonischen Ausführungsplanung mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Der Spielplatz wird zu dessen Sicherung gem. § 9 (1) Nr. 15 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Ausbau des Spielplatzes erfolgt durch den Investor mit anschließender Übergabe an die Stadt. Die Erstellungskosten werden dem Investor auf Grundlage des Konversionsvertrages von der Stadt Bielefeld erstattet. Für einige Maßnahmen können ggf. Städtebauförderungsmittel aus den Programmen Soziale Stadt und EFRE eingeworben werden.

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Die Versorgung der neuen Bauvorhaben mit **Energie, Trinkwasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen** kann nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze gewährleistet werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Sieker und Kammeratsheide". Das **Schmutzwasser** wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet.
Aufgrund des geplanten Bestandersatzes und der weitestgehenden Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung, ist nur ein geringfügig höherer Abwasseranfall ohne Auswirkungen auf den derzeitigen Gewässerzustand zu erwarten.

Nach § 55 WHG soll **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.
Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des Bebauungsplangebietes in folgender Weise zu erfolgen:
Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in die Weser-Lutter eingeleitet.
Die Bebauung entlang der Sperberstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/96. Für die Einleitung in die Weser-Lutter besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold. Für die Einleitung des aus dem Gebiet anfallenden Niederschlagswassers in die Weser-Lutter wurde seitens des staatlichen Amts für Umwelt und Arbeitsschutz (StAfUA) mit Datum vom 06.03.2006 eine bis zum 31.12.2020 befristete Ordnungsverfügung erteilt, mit der Auflage, die Einleitung durch die Vorschaltung eines Regenklärbeckens oder durch eine geeignete dezentrale Behandlung des Niederschlagswassers zu sanieren. Nach Ziffer 1.4 des o. a. Bescheides sind daher Maßnahmen unzulässig, die aufgrund zusätzlichen Abwasseranfalls im Gewässer unterhalb der Einleitung eine erkennbare Verschlechterung des derzeitigen Gütezustandes hervorrufen.
Um anfallendes Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen auf den Dachflächen zu speichern und mit Verzögerung an die Kanalisation abzugeben, wird eine Dachbegrünungspflicht festgesetzt.

Zum **Schutz vor Überflutung** durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sind die Erdgeschossfußböden der geplanten Bebauung eine Stufenhöhe oberhalb der unteren Bezugshöhe anzuordnen und Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe überflutungssicher auszubilden.
Die barrierefreie Erschließung der Wohnungen ist zu beachten.

Zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Grundstücken wird, gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB, innerhalb des WA 4 ein Leitungsrecht zugunsten privater Dritter sowie innerhalb der WA 3 und 4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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.

5.8 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Im gesamten Plangebiet werden als **Dachform** Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 9° festgesetzt, um ein einheitliches Gesamtbild zu erzeugen und eine **Dachbegrünung** zu gewährleisten.

Eine **Dachflächenbegrünung** wird zwingend festgesetzt, um die Sicherung und Förderung günstiger bioklimatischen Bedingungen zu begünstigen und die Vermeidung einer Zunahme der Wärmebelastung zu gewährleisten. Weitere Vorteile einer Dachbegrünung sind u. a. die verbesserte Wärmedämmung und die damit einhergehende gesteigerte Energieeffizienz, die Bindung von Feinstaub sowie die Verdunstung und Speicherung von Regenwasser. Insbesondere bei Starkregenereignissen wird anfallendes Niederschlagswasser auf den Dachflächen gespeichert und mit Verzögerung an die Kanalisation abgegeben. Mögliche Pflanzenarten können Sedum-Arten, Kräuter und ggf. Gräser sein.

Zudem wird ein **Pflanzgebot in Vorgärten** festgesetzt, um sicherzustellen, dass hier Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Bei der Wahl der **Fassaden- und Oberflächenfarbe**n wird festgesetzt, dass helle Fassadenfarben zu wählen sind, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen und ein gestalterisch harmonisches Erscheinungsbild sowie ein Einfügen der geplanten Baukörper in die Bestandsstrukturen der Umgebung sicher zu stellen. Der Hellbezugswert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 70 für die Fassadenflächen der Hauptbauköper nicht unterschreiten. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassaden gegenüber weißen Fassaden führt an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

Um eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen, sind für untergeordnete Anteile der Fassade (Farbfaschen, Betonung von Fassadenelementen etc.) auch andere Farben mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 zulässig. Die Festsetzung zu den Farben gilt nicht für Naturmaterialien, wie Naturholz und Naturstein, sofern diese in ihrem natürlichen Erscheinungsbild belassen werden.

Um ein einheitliches und harmonisches Straßenbild zu schaffen, sind **Reihenhäuser** hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachneigung, und Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

Auch die Gestaltung der **Einfriedungen** kann im Straßenraum und in Bezug auf die Nachbargrundstücke eine große Wirkung entfalten. Sind diese halböffentlichen Räume und die Einfriedungen unbefriedigend oder unmaßstäblich gestaltet, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenraum. Zudem kann durch die Festsetzung der Höhe von Einfriedigungen eine soziale Kontrolle der Verkehrsflächen erreicht und der Entstehung von Angsträumen vorgebeugt werden.

Insbesondere im Hinblick auf das festgesetzte Urbane Gebiet, aber auch in Hinblick auf die Allgemeinen Wohngebiete ist es erforderlich, gestalterische Leitlinien für die Errichtung von **Werbeanlagen** festzusetzen. Im Grundsatz besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen mitunter den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude, das Straßenbild oder den städtebaulichen Charakter der Ortslage ausgebildet werden.
Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass sich Werbeanlagen verträglich in das bestehende Ortsbild einfügen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. (Siehe 7.5 auch Verfahrensart und Verfahrensablauf.)

Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange in der Begründung dargestellt und, soweit erforderlich, zusätzlich gutachterlich untersucht

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung betrifft baulich bereits genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhanges, die teils untergenutzt ausgeprägt sind. Das BauGB fördert seit der Novelle im Jahr 2007 Innenentwicklungsmaßnahmen und Nachverdichtungen. Im hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden diese Maßnahmen aufgrund der genannten Vorteile ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Eingriffe, die zusätzlich erfolgen, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Aufgrund dieser Planung besteht daher kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.
Ungeachtet dessen sind im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen zwischen den Wohnnutzungen Eingrünungsmaßnahmen zu erwarten. Der im Süden vorhandenen Gehölzbewuchs sollte möglichst erhalten bleiben. Eine Einbindung in den innerörtlichen Standort ist gegeben.

6.3 Artenschutz

Aufgrund der angestrebten Gebäudeabrisse und Baufeldräumungen wurde im März 2020 eine artenschutzfachliche Potentialanalyse erstellt, die das mögliche Konfliktpotenzial bewertet (Artenschutzfachliche Potenzialanalyse, 23.03.2020, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld). Dies entspricht der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
Infolge der Untersuchungen wurden mehrere potenzielle Zwischen- und Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse festgestellt. Bei den untersuchten Strukturen konnte weder ein Besatz noch Hinweise auf eine ehemalige Nutzung festgestellt werden. Allerdings wurde bisher nur ein kleiner Teil der Strukturen näher untersucht. Im Rahmen der Abbrucharbeiten können Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG ohne die Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.

Darüber hinaus wurden ehemalige und potenzielle Brutstätten von häufigen und weitverbreiteten Vogelarten an den Gebäuden und der Vegetation festgestellt. Um im Rahmen der Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) auszuschließen sind Vermeidungsmaßnahmen anzuwenden.

Um mögliche Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes zu vermeiden, werden Zeiträume zur Durchführung der Gebäudeabbrucharbeiten sowie zur Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden in der textlichen Festsetzung festgesetzt.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Im Hinblick auf die Belange des **Bodenschutzes, des Grundwasserschutzes und des Hochwasserschutzes** bestehen aus Sicht des Umweltamtes der Stadt Bielefeld keine Bedenken.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Kampfmitteldienst NRW auf eine mögliche Stellung hingewiesen. Diese wurden in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgenommen.

Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind erforderlich: Sondieren der Stellungsbereiche, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die

Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Altlasten

An das Plangebiet angrenzend liegt der Betriebsstandort BS 145, Oldentruper Str. 110. Hier handelt es sich um eine betriebene Tankstelle, die bereits Ende der 90er Jahre untersucht und teilsaniert wurde. Im März 2020 wurden orientierende Schadstoffuntersuchungen durchgeführt, die zum einen den randlich an die Tankstelle angrenzenden Bereich sowie zum anderen die Straßendecke der Sperberstraße zum Untersuchungsgegenstand hatte (Orientierende Schadstoffuntersuchungen, März 2020, IFUA-Projekt-GmbH, Bielefeld).
In der laboranalytischen Untersuchung von drei Boden- sowie fünf Bodenluftproben des randlich an die Tankstelle angrenzenden Bereichs auf tankstellenspezifische Substanzen wurden keine Ergebnisse festgestellt, die den baugesetzlich geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen würden.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Stadtklima
Das Plangebiet ist aktuell bebaut. Laut Stadtklimaanalyse 2019 ist die bioklimatische Situation tags/nachts aktuell günstig und auch künftig trotz Klimawandel noch günstig. Die Wärmebelastung ist künftig weniger hoch.
Das Gebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von nächtlichen Kaltluftflüssen, die aus Richtung des Friedhofes Sieker einwirken und Kühlung bedingen. Tagsüber dient der bodennahe Luftaustausch mit dem Friedhof der bodennahen Durchlüftung.

Künftig wird sich planbedingt die Durchlüftung des Plangebietes tags/nachts voraussichtlich verbessern, da die geplanten Baukörper eine geringere Länge besitzen, die Stellung der Baukörper daher weniger dicht und die Bauweise etwas offener sein wird.

Zur Sicherung und Förderung der künftig noch relativ günstigen bioklimatischen Bedingungen und zu Vermeidung einer Zunahme der Wärmebelastung wurde für die geplanten Flach- und Pultdächer eine Dachbegrünung für die Kühlung darunter befindlicher Raumnutzungen textlich festgesetzt; Synergien ergeben sich mit dem Belang der Energieeffizienz. Darüber hinaus wird eine Durchgrünung entlang der Sperberstraße durch Bäume textlich festgesetzt und erhaltenswerte Bäume gesichert, um das Bioklima im Bereich von Gehwegen und Aufenthaltszonen im Freien zu bewahren bzw. zusätzlich zu optimieren.

Energieeffizienz / Solarenergie

Im Plangebiet gibt es laut Solarkataster der Stadt Bielefeld ein großes Potenzial zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie. 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.

Im Bereich des Platzes ist die Schaffung von Carsharingangeboten vorgesehen.

Luftreinhaltung

Nach einer überschlägigen Belastung mit dem Programm IMMISLuft durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld ist nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV auszugehen. Da sich die Verkehrsmenge in der vorliegenden Prognose nicht signifikant ändert, ist auch in Zukunft nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte auszugehen.

Das Programm IMMISLuft ist allerdings nicht dafür ausgelegt, die Belastungssituation im Einzugsbereich einer vielbefahrenen Kreuzung realistisch abzubilden, weshalb die Berechnung von Seiten des Umweltamtes nicht abschließend erfolgen kann. Da jedoch im Umfeld der Kreuzung eine insgesamt recht positive Durchlüftungssituation gegeben ist, wird nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte ausgegangen.
Dies ist nicht gleichzusetzen mit einer guten Luftqualität. Bei einer durchschnittlichen Verkehrsmenge von 15.050 Fahrzeugen pro Tag, mit einem LKW-Anteil von 25 %, ist von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung im Nahbereich der Straße auszugehen.

Zum Schutz vor Schadstoffimmissionen wird daher festgesetzt, dass Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche zur schadstoffabgewandten Seite auszurichten sind. Diese Maßnahme geht mit dem Belang des Lärmschutzes einher.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Im Oktober 2020 hat die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen (BGW), als 75 %-ige Tochter der Stadt, das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet	13.387,39 m^2
Allgemeines Wohngebiet	8582,80 m2
Urbanes Gebiet	1357,15 m^2
Straßenverkehrsfläche	1278,09 m^2
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Platz	693,14 m^2
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Fußweg	522,70 m2
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	73,38 m^2
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	879,36 m^2
Ehemalige Wohneinheiten	Ca. 48
Geplante Wohneinheiten	Ca. 88

<u>Geförderter Wohnungsbau</u>
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 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.

7.3 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 Begutachtungskosten 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 beträgt im Jahr ca. 20.000,00 € brutto.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/4/64 „Wohngebiet Sperberstraße“ werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/4/10.01 und seiner rechtskräftigen Änderungen im Plangebiet insgesamt überlagert.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

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 m^2 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.
Wichtige Gründe, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zeitlich zu verlängern sind nicht vorhanden.

04.03.2019	Ausstellungsbeschluss
23.03.2019	Bekanntmachung
25.03.2019 – 18.04.2019	Einsichtnahme in die Unterlagen
	Entwurfsbeschluss
	Bekanntmachung
	Öffentliche Auslegung des Entwurfs
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Bielefeld

8. Vorliegende Gutachten

- Kampfmittelüberprüfung, 07.01.2020, Stadt Bielefeld, Feuerwehramt, Bielefeld
- Artenschutzfachliche Potenzialanalyse, 23.03.2020, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld
- Orientierende Schadstoffuntersuchungen, März 2020, IFUA-Projekt-GmbH, Bielefeld
- Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten, 06.07.2020, MKP Ingenieurgesellschaft mbH, Neustadt
- Schalltechnisches Gutachten, 18.05.2020, AKUS GmbH, Bielefeld-Jöllenbeck
- Ergänzung Schalltechnisches Gutachten, 06.07.2020, AKUS GmbH, Bielefeld-Jöllenbeck
- Schadstoffgutachten Gebäude, Juli 2020, IFUA-Projekt-GmbH, Bielefeld

9. Baulandstrategie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/4/64 „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 „Wohngebiet Sperberstraße“ seit Februar 2019 im Verfahren.

Aachen / Bielefeld, im Dezember 2020

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH
Oppenhoffallee 74
52066 Aachen
0241/46376740
ac@rha-planer.eu

Stand: Entwurf; Dezember 2020