Anlage

C

4. Änderung „Stadtteilküche Sieker“ des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ für das Gebiet Greifswalder Straße 17

- Begründung

Stand: Entwurf; April 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Stieghorst

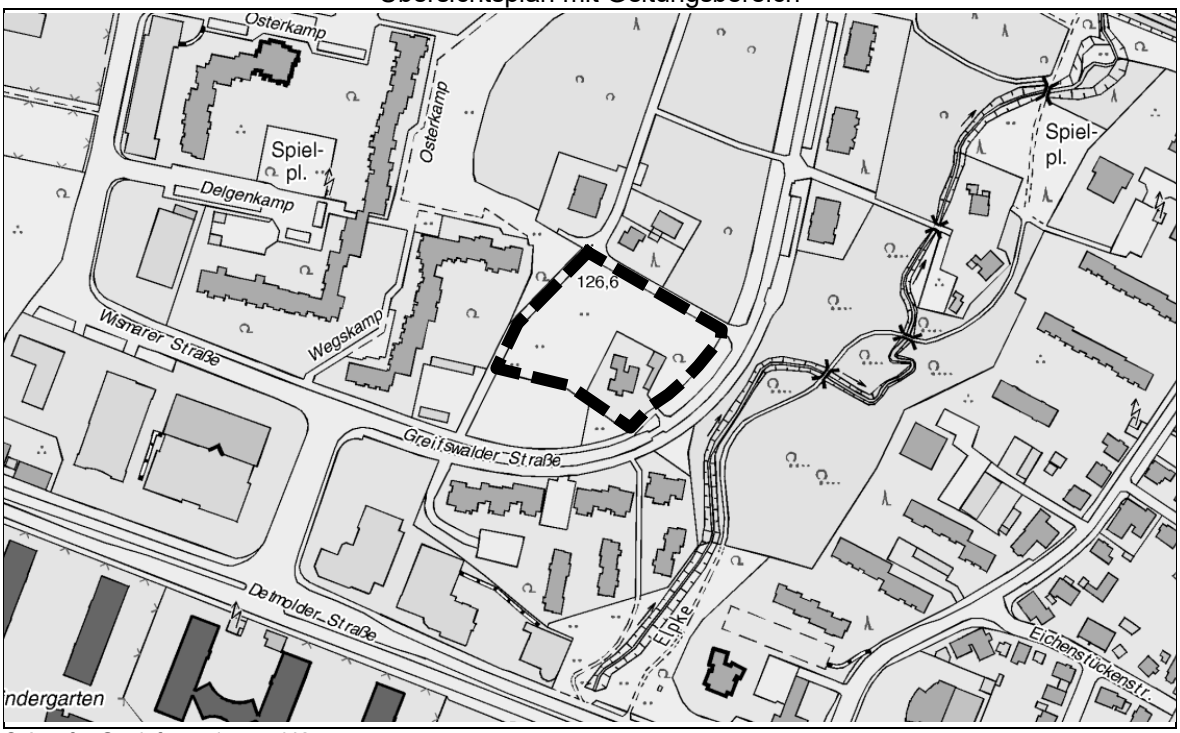
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01

„Stadtteilküche Sieker an der Greifswalder Straße 17“

Begründung

Entwurf
April 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



© Amt für Geoinformation und Kataster

Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

C: 4. Änderung „Stadtteilküche Sieker“ des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ für das Gebiet Greifswalder Straße 17

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Planungsziele und Plankonzept**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
5. **Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
   - 5.1 Gemeinbedarfsfläche Stadtteilzentrum sowie Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche
   - 5.2 Verkehr und Erschließung
   - 5.3 Immissionsschutz
   - 5.4 Freizeit, Erholung und Sport
   - 5.5 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
   - 5.6 Denkmalschutz
   - 5.7 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 Finanzielle Auswirkungen
   - 7.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse
   - 7.4 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Das Gebiet Sieker-Mitte wurde bereits im Jahr 2007 wegen der besonderen Situation in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Im Gebiet und der hier befindlichen Großwohnsiedlung im Bereich Stralsunder Straße/Greifswalder Straße zeigen sich die für derartige Großwohnsiedlungen häufig vorzufindenden sozialen Problemlagen und baulichen Missstände. Auf Grundlage des Förderprogramms wurden verschiedene bauliche und soziale Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets initiiert und umgesetzt, so u. a. der Umbau der alten Gärtnerei zum Quartiersbüro und Jugendzentrum oder die Anlage des Siekerparks mit Mietergärten, Spiel- und Sportmöglichkeiten. Der Rat der Stadt Bielefeld hat Ende 2017 die Weiterführung des gebietsbezogenen Stadterneuerungsprozesses unter Fokussierung sozialer Fragestellungen im „Sozialen Stadt“-Gebiet Sieker-Mitte bis 2022 zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils beschlossen.

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen in Sieker-Mitte konnten sich als zentrale Anlaufstellen für die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier etablieren und erleben seit ihrer Eröffnung einen großen Zulauf. Dies hat zur Folge, dass die Kapazitäten der vorhandenen Räumlichkeiten besonders im Jugendhaus und dem Quartiersbüro in der Greifswalder Straße überschritten sind und so die notwendige soziale Arbeit im Quartier erschwert wird. Daher soll das Angebot an sozialen Einrichtungen im Gebiet Sieker-Mitte gesteigert und mehr Zielgruppen erreicht werden, um somit die bestehenden zu entlasten. Der Standort an der Greifswalder Straße (Kotten) soll in diesem Rahmen gefestigt und ausgebaut werden. Hierfür ist die Ergänzung des Angebots durch den Neubau einer Stadtteilküche mit Begegnungsmöglichkeiten benachbart zum bestehenden Kotten geplant.

Die Stadt Bielefeld hat im Februar 2018 das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ abgeschlossen. Ziel war es insbesondere, eine weitgehend brachliegende Fläche für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Darüber hinaus waren die im Rahmen der Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ bereits umgesetzten Freizeit- und Gemeinbedarfsangebote planerisch abzusichern. Die Umsetzbarkeit einer Stadtteilküche war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar, angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs sollte daher zunächst das Planverfahren der 2. Änderung zum Abschluss gebracht werden.

Aufgrund einer nunmehr vorliegenden Förderzusage für das Projekt „Stadtteilküche“ konnten die Planungsarbeiten für die Ergänzung der sozialen Angebote in Sieker-Mitte nun eingeleitet werden. Die angestrebte bauliche Erweiterung im Bereich des Kottens ist jedoch vom geltenden Planungsrecht nicht vollumfänglich abgedeckt. Aus diesem Grund führt die Stadt Bielefeld das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 auf der betroffenen Gemeinbedarfsfläche durch. Die einzigen Änderungspunkte umfassen Anpassungen der überbaubaren Fläche und der örtlichen Bauvorschriften. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Die Änderungsplanung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (s. Kapitel 7.4).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 erfasst die Flurstücke 1749 und 1750 der Flur 62, Gemarkung Bielefeld. Er wird im Norden und Osten durch die Greifswalder Straße, im Süden durch private Stellplatzanlagen sowie im Westen durch den Siekerpark begrenzt. Das Plangebiet umfasst ca. 0,66 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

Der **Änderungsbereich** erfasst den Kotten einer ehemaligen Gärtnerei, der heute als Stadtteilbüro und Jugendhaus genutzt wird. Die hier befindlichen Freiraum- und Gartenbereiche werden derzeit intensiv gestaltet und gepflegt und stellen einen Teil des Leitprojekts der „Sozialen Stadt“ dar. Darüber hinaus wurden auf der Fläche einzelne Stellplätze angelegt. Insbesondere im südlichen Randbereich stehen einige Gehölze.

Das **städtebauliche Umfeld** des Änderungsbereichs wird u. a. durch die zumeist drei- bis fünfgeschossigen Geschosswohnungsbauten an der Stralsunder Straße geprägt. Drei Punkthochhäuser mit bis zu zwölf Geschossen ergänzen diese Bebauung. Östlich der Greifswalder Straße wurden vier Mehrfamilienhäuser mit je vier Geschossen zuzüglich eines zurückgesetzten (Staffel-)Geschosses errichtet. Nördlich schließt neben zwei weiteren Wohngebäuden derzeit eine noch unbebaute Freifläche an. Dort befindet sich die Realisierung weiterer zwei- bis viergeschossiger Mehrfamilienhäuser derzeit in der Planung (s. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01). Im Süden liegt darüber hinaus eine größere private Stellplatzanlage. Ergänzt werden die Wohnnutzungen im weiteren Umfeld durch kleingewerbliche Nutzungen, Nahversorgungsangebote sowie durch verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Kindergärten, Schulzentrum).

Die innerhalb der Wohnsiedlung Stralsunder Straße/Greifswalder Straße liegenden öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen haben im Rahmen der Freiraumplanungen Siekerpark eine Aufwertung durch die Anlage von Wegen, Sport- und Spielmöglichkeiten, Mietergärten etc. erfahren. Sie werden von den Anwohnern für die wohnortnahe Erholung und als Übergang in den übergeordneten Freiraum zum Spazieren gehen, Joggen etc. genutzt.

Die Erschließung der Großwohnsiedlung Sieker-Mitte erfolgt über den Ring aus Stralsunder Straße und Greifswalder Straße. Hierbei fungiert die Stralsunder Straße als innerörtliche Verbindungsstraße und ist als Vorfahrtsstraße ausgebaut, die Greifswalder Straße wird vorwiegend als Wohn- und Erschließungsstraße genutzt. Ergänzend finden sich untergeordnete Straßenstiche und -ringe. Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist die hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer. Zwischen den Gebäuden in die Freiraumbereiche hinein sowie entlang der Greifswalder Straße befindet sich eine Vielzahl von Fuß- und Radwegen.

Luftbildauszug,
Bereich der 4. Änderung markiert
(ohne Maßstab)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die vor-

liegende bestandsorientierte Planung zur Erweiterung einer vorhandenen Gemeinbedarfsnutzung ist den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) beibehalten werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist das Änderungsgebiet als Teil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Rand der Fläche wird zudem als Straßennetz III. Ordnung dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 sieht die Modifizierung der Baumöglichkeiten im Bereich einer bereits für ein Stadtteilzentrum festgesetzten Gemeinbedarfsfläche vor. Die vorliegende Planung zur Erweiterung einer Anlage für soziale und/oder kulturelle Zwecke gilt gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

b) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld gelten darüber hinaus auch keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope etc. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen i. W. siedlungstypische Lebensraumpotenziale dar, ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden.

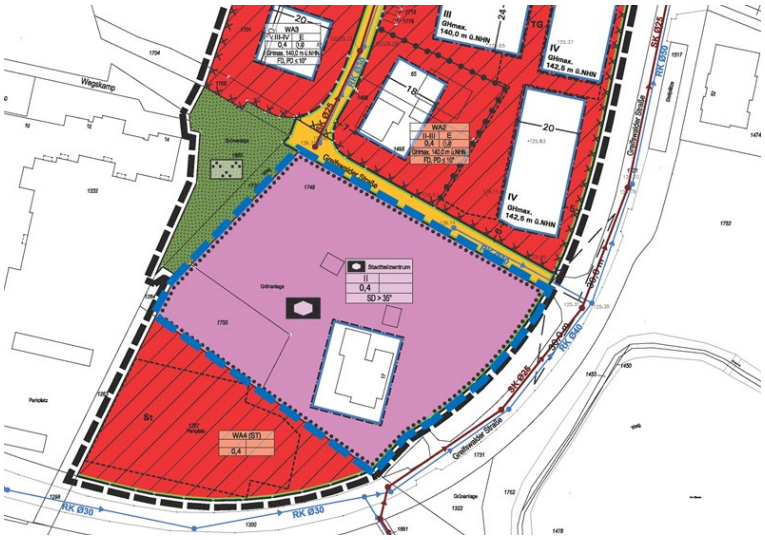
c) Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) „Sieker-Mitte“ Bielefeld

Das Plangebiet mit dem bestehenden Jugendzentrum und der geplanten Stadtteilküche ist Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (INSEK) „Sieker-Mitte“. Mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklunskonzept (INSEK) „Sieker-Mitte“ hat der Rat der Stadt Bielefeld im Jahr 2010 die Grundlage dazu gelegt, die sozialräumliche, städtebauliche und freiraumplanerische Perspektive für rund 6500 Menschen im Stadtteil „Sieker-Mitte“ zu verbessern. Im selben Jahr wurde das Gebiet „Sieker-Mitte“ in das Programm „Soziale Stadt NRW“ aufgenommen. In den letzten Jahren konnten wichtige Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung des Stadtteils umgesetzt werden.

Da der Stadtteil jedoch weiterhin vor großen sozialen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Herausforderungen steht, hat der Rat der Stadt Bielefeld auf Grundlage des gesamtstädtischen Evaluations-, Monitoring- und Umsetzungsberichtes zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts Stadtumbau Bielefeld die Weiterführung des gebietsbezogenen Stadterneuerungsprozesses unter Fokussierung sozialer Fragestellungen im Gebiet „Sieker-Mitte“ empfohlen. Die Neuaufstellung des INSEK „Sieker-Mitte“ wurde vom Rat der Stadt Bielefeld am 14.12.2017 beschlossen.

d) Bisheriges Planungsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. III/4/46.01** hat im Jahr 1998 Rechtskraft erlangt und wurde seither durch drei Änderungsverfahren in Teilbereichen überarbeitet. Im Bereich der vorliegenden Änderungsplanung gilt die im Februar 2018 rechtskräftig gewordene **Fassung der 2. Änderung**. Diese setzt innerhalb des Änderungsbereichs eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtteilzentrum“ fest. Zulässige Nutzungen umfassen Freizeit- und Sporteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume sowie Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke. Darüber hinaus können Betreuungseinrichtungen für Kinder und Senioren ausnahmsweise zugelassen werden. Die Regelungen zu Nutzungsmaßen, überbaubarer Grundstücksfläche und örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend bestandsorientiert mit etwas Spielraum gefasst, um die bestehende Nutzung zu sichern.



Auszug 2. Änderung Bebauungsplan Nr. III/4/46.01, Rechtskraft 02/2018, Bereich der 4. Änderung markiert
(ohne Maßstab)

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Durch bauliche und soziale Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderprogramms der Sozialen Stadt „Sieker-Mitte“ soll schrittweise eine Aufwertung des Quartiers erfolgen. Das im Kotten einer ehemaligen Gärtnerei untergebrachte Stadtteilbüro und Jugendhaus dient als Anlaufstelle für die Bewohnerschaft des Quartiers Sieker und unterstützt mit seinen Angeboten die soziale und kulturelle Integration der verschiedenen Nationalitäten. Neben den Funktionen Jugendtreffpunkt und Quartiersbetreuung werden am Standort darüber hinaus Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze vermittelt. Auf dem Gelände ist zudem der „Schul-Kinder-Garten“ untergebracht, der von den umliegenden Kindergärten und Schulen wöchentlich bewirtschaftet wird.

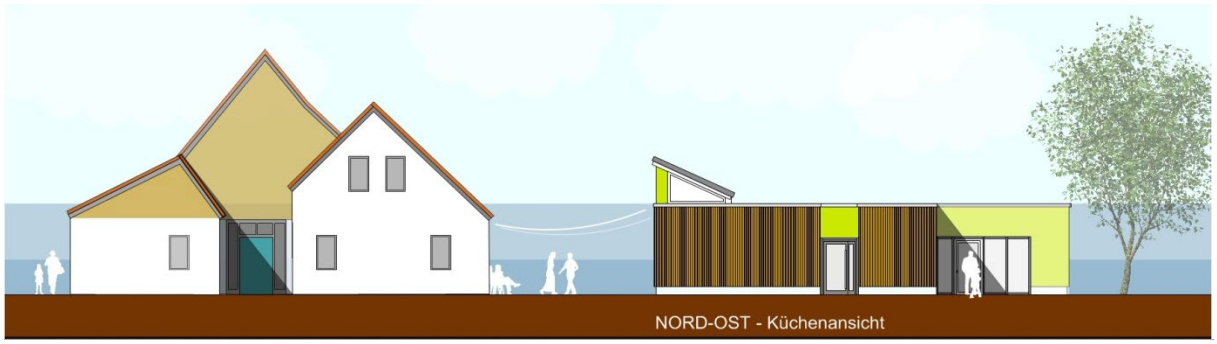
Der im Quartier zentral gelegene Standort wurde in den zurückliegenden Jahren von der Bewohnerschaft aus der Großwohnsiedlung gut angenommen, die räumlichen Möglichkeiten sind jedoch begrenzt und stoßen an ihre Grenzen. Mit Blick auf die im Gebiet gegebene Sozialstruktur und die hohe Dichte vielfältiger Nationalitäten ist die Aufrechterhaltung und Erweiterung der im Rahmen des Förderprogramms bereits umgesetzten integrativen Maßnahmen für die verschiedenen Zielgruppen wichtig. Das Angebot an sozialen Einrichtungen im Gebiet Sieker-Mitte soll daher gesteigert werden und mehr Zielgruppen erreichen, um somit die bestehenden Einrichtungen zu entlasten. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 sollen aus diesem Grund die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die vorhandenen kulturellen und sozialen Angebote um eine Stadt-

teilküche und ein traditionelles Backhaus erweitert und zusätzliche Begegnungs- und Beratungsräume errichtet werden können. Die Planung unterstützt damit insbesondere, dass der Standort des Kottens gefestigt und ausgebaut werden kann. Die auf dem Gelände zur Verfügung stehenden Freiflächen bieten sich im Sinne der Nachverdichtung für eine entsprechende bauliche Ergänzung gut an. Ein Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen sowie eine nachbarschaftsverträgliche Erweiterung sind hierbei zu gewährleisten.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Die Plankonzeption berücksichtigt einen Erweiterungsbau für die Stadtteilküche mit Backhaus basierend auf dem Entwurf des Architekturbüros Alberts Architekten. Grundlage hierfür war ein vorangegangener Beteiligungsprozess des Bauamtes mit allen sozialen Trägern des Quartiers. Vorgesehen ist der Neubau eines eingeschossigen, ca. 300 m² großen Gebäudes, welches sich an der ursprünglichen Nutzung des Geländes als Gärtnerei orientiert. Der Baukörper ist in seinen Abmessungen eine Doppelung des Bestandsgebäudes und umschließt die vorhandene Terrasse neu zu einem Innenhof, der als Aufenthaltsort zur Begegnung und zum Austausch dienen soll. In der Stadtteilküche wird es eine Schulungsküche geben, welche sowohl von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers als gemeinschaftlich genutzter Aktionsort als auch durch die Kinder des Gartenprojekts genutzt werden kann. Neben der Küche wird es einen großen Gemeinschaftsraum geben, der bei Bedarf geteilt werden kann. Darüber hinaus soll durch zwei neue Beratungs-/Büroräume der weiterhin bestehende Platzbedarf der sozialen Träger vor Ort entlastet werden. Zusätzlich entstehen weitere sanitäre Einrichtungen. Das von der Bewohnerschaft gewünschte Backhaus mit einem zusätzlichen Lager für Geräte zur Bewirtschaftung der nahegelegenen Beete ist bewusst vom Haupthaus abgerückt. Somit kann es unabhängig vom Hauptgebäude der Bewohnerschaft des Quartiers zur Nutzung angeboten werden. Ein weiterer Terrassenbereich verbindet das Backhaus mit dem großen internen Küchenbereich. Bauliche Änderungen im Bereich des Kottens sind nicht geplant.

Die Freiflächen im nordwestlichen Bereich werden weiterhin als Schulgarten gestaltet und bewirtschaftet. Die hieran östlich anschließenden acht Stellplätze können bedarfsgerecht ergänzt werden. Die vorhandene Erschließung des Standorts über die Greifswalder Straße wird beibehalten.



Ansicht (Planungsstand September 2017, ohne Maßstab; Alberts Architekten BDA, Bielefeld)

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Gemeinbedarfsfläche Stadtteilzentrum sowie Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtteilzentrum“** einschließlich der hier zulässigen Nutzungen wird unverändert aus der rechtsgültigen Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 übernommen (s. Kapitel 3.d). Die geplante Ergänzung des Standorts um eine Stadtteilküche mit Backhaus und weiteren Begegnungsangeboten ist von diesem Nutzungsrahmen bereits abgedeckt. Langfristiges städtebauliches Ziel ist es hier auch weiterhin, dass die Fläche die Funktion eines Stadtteilzentrums für das gesamte Quartier übernehmen kann.

Bereits im geltenden Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 in der Fassung seiner 2. Änderung wurden die Regelungen der **Grundflächenzahl GRZ 0,4** und der **maximal zulässigen Zweigeschossigkeit** bestandsorientiert mit etwas Spielraum gefasst, um die bestehende Nutzung zu sichern. Der geplante Neubau kann in diesem Rahmen umgesetzt werden, die Regelungen werden daher ebenfalls unverändert übernommen. Eine grundsätzlich neue Ausgangslage soll innerhalb der gewachsenen Wohnsiedlung nicht geschaffen werden.

Gegenstand der vorliegenden 4. Änderung ist die Anpassung bislang festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen, deren Lage und Tiefe auch weiterhin durch Baugrenzen bestimmt wird. Die bislang geltende Abgrenzung wird jedoch in Richtung Osten entsprechend erweitert, um hier den ergänzenden Neubau der Stadtteilküche und des separat liegenden Backhauses zu ermöglichen. Ein Mindestabstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze wird gewahrt. Aufgrund der Rahmenbedingungen im Umfeld und der Anordnung und Begrenzung der zusätzlichen Baumöglichkeiten ist die Erweiterung der Baugrenzen städtebaulich und nachbarschaftlich verträglich. Eine problematische oder in der Abwägung durchgreifende Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (z. B. bzgl. Verschattungen) wird nicht ausgelöst.

5.2 Verkehr und Erschließung

Das Grundkonzept der Erschließung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Greifswalder Straße, die auf Grundlage der Ursprungsplanung bereits ausreichend leistungsfähig vorbereitet wurde. Der Standort ist darüber hinaus sehr gut in das Netz des öffentlichen Stadtbahn- und Busverkehrs eingebunden.

Die Greifswalder Straße ist ausschließlich für die Aufnahme des Verkehrs der hieran angeschlossenen Wohnbebauung vorgesehen und als Wohnstraße Teil einer Tempo-30-Zone. Infolge der vorliegenden Änderungsplanung werden keine neuen bzw. andersartigen Nutzungen ermöglicht, es erfolgt lediglich eine Erweiterung bestehender Baurechte in untergeordnetem Umfang für die geplante Stadtteilküche. Die Zielgruppen kommen aus der Bewohnerschaft des Quartiers. Ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen wird aus den genannten Gründen nicht erwartet, ebenso bleibt die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer unverändert.

Nutzungsbezogen erforderliche Stellplätze sind darüber hinaus nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. Angesichts der verbleibenden Freiflächen auf dem Gelände kann der erforderliche Stellplatzbedarf auch weiterhin auf dem Grundstück gedeckt werden. Im Entwurf der Architekten (s. Kapitel 4.2) ist eine Anordnung weiterer Stellplätzen im nordöstlichen Bereich vorgesehen. Im Bebauungsplan sind hier keine weitergehenden Regelungen erforderlich.

5.3 Immissionsschutz

Nicht auszuschließen ist angesichts der räumlichen Nähe zur Detmolder Straße eine gewisse Verkehrslärmvorbelastung im Gebiet. Der Standort liegt jedoch inmitten eines realisierten Wohngebiets, für die Wohnbauflächen nördlich anschließend wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 gutachterlich gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen[1]. Eine besondere Problematik für den vorliegenden Standort mit weniger lärmempfindlichen Gemeinbedarfsnutzungen wird insofern nicht gesehen.

Ggf. relevante gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen und Vorbelastungen existieren im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht. Es werden angesichts der Distanz zu übergeordneten Verkehrswegen und der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Greifswalder Straße auch keine Konflikte aufgrund von Luftschadstoffen des Kfz-Verkehrs gesehen. Darüber hinaus ist auch keine Betroffenheit der Nutzungen im Plangebiet durch sog. Störfallbetriebe gegeben.

Infolge der Planung wird die bauliche Erweiterung bestehender Gemeinbedarfsangebote innerhalb des bereits heute zulässigen Nutzungsrahmens ermöglicht. Eine besondere Problematik bzgl. ggf. schädlicher Immissionen für die umgebenden Nutzungen wird soweit erkennbar nicht bewirkt. Die geplante Erweiterung ist aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich nachbarschaftsverträglich umsetzbar. Sich aus der konkreten Projektplanung ggf. ableitender Untersuchungsbedarf (z. B. im Hinblick auf Emissionen des Backhauses) können einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgegriffen und sachgerecht geregelt werden.

5.4 Freizeit, Erholung und Sport

Die Planung unterstützt grundsätzlich die Sicherung und Erweiterung bestehender Freizeitangebote insbesondere für Kinder und Jugendliche im Quartier. Anlagen von Sport und Erholung werden durch die Änderungsplanung nicht berührt.

5.5 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Wohnsiedlungsbereichs, ist bereits teilweise bebaut und in dieser innerörtlichen Lage vollständig an städtische Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Es befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Generelle Überplanung – SW Entwässerungsgebiete Sieker und Kammerratsheide – Teilgebiet 3.3“. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet. Die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs. Weiterer Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen. Vorsorglich wird auf zu berücksichtigende Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen im Zusammenhang mit Baumpflanzungen hingewiesen (DVGW-Regelwerk GW 125, „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Demnach sind bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig vorhandener und geplanter Kanaltrassen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, eine Verlegung zusätzlicher Schmutz- und Regenwasserkanäle in den bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen ist nicht erforder-

[1] Vgl. Prognose Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 07.04.2016

lich. Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.
Die vorliegende Planung ergänzt bestehende Baurechte in untergeordnetem Umfang, die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze bereits sichergestellt.

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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. Durch Einleitung des Niederschlagswassers in die Elpke, wie schon im Ursprungsplan Nr. III/4/46.01 vorbereitet, wird diesen Grundsätzen und Anforderungen Rechnung getragen. Für die Einleitung in die Elpke besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.01.2023.
Eine zentrale Behandlung des Niederschlagswassers ist nicht notwendig, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

• Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,

• Herstellung ausreichend hoher Aufkantungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern, Souterrainwohnungen und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die angrenzenden Straßen gesichert. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Fernwärmegebiet und das vorhandene Gebäude „Greifswalder Straße 17“ ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

5.6 Denkmalschutz

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung ist im Textblatt zur Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

5.7 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neubauten im Bestand baugestalterisch in die Umgebung angemessen einzubinden. Die Plangebietsfläche liegt in städtischem Besitz, Bestandssicherung und Neubebauung werden nach den städtischen Maßgaben und Zielvorstellung durch die Stadt selbst entwickelt und umgesetzt. Mit Blick auf das Gebot der planerischen

Zurückhaltung werden für den Gemeinbedarfsstandort keine örtlichen Bauvorschriften getroffen. Die bisher durch die 2. Änderung getroffene Festsetzung eines Satteldaches mit einer Dachneigung bis zu 35° entfällt somit.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der -inhalte verwiesen. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB sind Eingriffe nicht auszugleichen, wenn sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig waren.

Die Anpassung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang zur Erweiterung bestehender kultureller und sozialer Angebote im Rahmen der Quartiersaufwertung innerhalb des bebauten Stadtgebiets ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden nicht überplant. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

6.3 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine gutachterliche Untersuchung insbesondere mit Blick auf eine Bebauung der nördlich angrenzenden Freiflächen. Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten wurden im Ergebnis dieser Untersuchung ebenso wie eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Arten ausgeschlossen[2]. Konkrete Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten liegen bislang nicht vor.

[2] Artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ der Stadt Bielefeld, Gasse I Schumacher I Schramm Landschaftsarchitekten BDLA, Paderborn Oktober 2013/redaktionelle Fortschreibung April 2016.

Das vorliegende Plangebiet wird vom Untersuchungsraum des o. g. Gutachten grundsätzlich erfasst und stellt zudem lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb bebauten Ortslage dar. Die Strukturen in der Örtlichkeit bieten insbesondere einen Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Infolge der untergeordneten Neubebauung durch die Erweiterung der Stadtteilküche werden die vorhandenen Gebäude- und Gartenstrukturen insgesamt nicht erheblich verändert. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten werden in diesem innerörtlichen Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale nicht gesehen. In der Gesamtbetrachtung werden aufgrund der räumlichen Lage, der Biotopausstattung der betroffenen Fläche sowie der Art des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend ist die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nach den Kriterien der rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[3] als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung (hier Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit) als schützenswert kartiert worden. Sie sind in der Örtlichkeit allerdings bereits seit vielen Jahren durch bauliche und sonstige anthropogene Nutzungen überformt. Auch die verbliebenen Freiflächen sind von Wohnbebauung umgeben und stark durch die menschliche Nutzung in der Nachbarschaft geprägt. Die Böden können daher ihre schützenswerte Regelungs- und Pufferfunktion allenfalls noch bedingt wahrnehmen.

Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen und kulturellen Angebote auf einer Gemeinbedarfsfläche zur Etablierung eines Stadtteilzentrums innerhalb der Großwohnsiedlung Sieker. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits vollständig erschlossenen und teilweise versiegelt, ein zusätzlicher Eingriff in den Boden wird nur in geringem Umfang verursacht. Angesichts der Begrenzung der überbaubaren Flächen und Versiegelungsmöglichkeiten verbleiben hier auch bei Umsetzung der Planung weiterhin größere Teilflächen als unversiegelte Frei- und Gartenflächen.

Die angestrebte bauliche Ergänzung entspricht hier den Zielen der Innenentwicklung und in diesem Rahmen dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die untergeordnete Inanspruchnahme der lokal anstehenden sowie als schutzwürdig kartierten Böden wird aus den genannten Gründen vorliegend für angemessen und vertretbar bewertet.

b) Gewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Die Elpke fließt östlich nahe des Plangebiets i. W. als offenes

[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

Gewässer. Eine Beeinträchtigung des Bachlaufs einschließlich der angrenzenden Freiraumbereiche wird durch die bestandorientierte Änderungsplanung nicht gesehen. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden somit nicht durchgreifend berührt.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Da es sich bei dem Standort des Neubaus der Stadtteilküche um das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei handelt, wurde im Hinblick auf die sensible Nutzung, welche u. a. mit Kinderspielflächen und Gartenflächen zum Gemüseanbau verbunden ist, wurde dennoch ein Bodengutachten[4] zur Gefährdungsabschätzung erstellt. Es wurden keine Bodenbelastungen festgestellt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ eine Luftbildauswertung durchgeführt und für den hier betroffenen Bereich mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Entsprechende Hinweise auf das Verhalten beim Fund möglicher Altlasten, altlastverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden im Sinne der vollständigen Information auch auf dem Textblatt des Bebauungsplans geführt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Das Plangebiet liegt laut Stadtklimaanalyse im Randbereich eines innerstädtischen Überwärmungsgebiets, das u. a. große Teile des Stadtteils Sieker nördlich der Detmolder Straße umfasst. Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut und wird auf den Freiflächen für Freizeit- und Bildungsangebote (z. B. als Schulgarten) genutzt. Die vorliegende Änderungsplanung unterstützt hier die Ergänzung der vorhandenen Freizeit- und Betreuungsangebote und damit Maßnahmen zur sozialen und kulturellen Integration der Bewohnerschaft des Quartiers innerhalb der seit vielen Jahren bebauten Großwohnsiedlung Sieker durch den Neubau einer Stadtteilküche. Alle weiteren baulichen Anlagen und Freiflächennutzungen bleiben bestehen. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Erweiterung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes oder der Energieeffizienz gesehen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich in städtischem Besitz, bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

---

[4] Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für einen ehem. Gärtnereistandort (B-Plangebiet III/4/46.01), Denker Umwelt, Bielefeld 2019

7.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt Bielefeld trägt die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans, die in Teilen durch ein externes Stadtplanungsbüro erfolgt. Die Kosten belaufen sich voraussichtlich auf 1500 Euro.

Für die Stadt Bielefeld entstehen nach heutigem Kenntnisstand durch die vorliegende Bebauungsplanung keine Folgekosten für die Infrastruktur.

7.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 in seiner rechtsgültigen Fassung vollständig. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich die vorliegende Änderungsplanung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 in der jeweils gültigen (Änderungs-)Fassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

7.4 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Stadt wertet die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 als sonstige **Maßnahme der Innenentwicklung**. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, maximal zulässige Grundfläche i. S. des § 19(2) BauNVO, auch unter Berücksichtigung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 keine Pflicht zur Vermeidung / Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG) sind angesichts der örtlichen Gegebenheiten, der Plangebietsgröße und der Planinhalte insgesamt erfüllt. Die Änderungsplanung wird somit im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** durchgeführt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2018 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst am 15.11.2018 – den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung „Stadtteilküche Sieker“ des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ für das Gebiet Greifswalder Straße 17 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Nach § 13a BauGB kann auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet werden. In diesem Planungsfall wird allerdings eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB für sinnvoll gehalten, da Bewohner und Anlieger durch das Vorhaben betroffen sein können.

Am 16.01.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Forum 2 der Friedrich Wilhelm Murnau-Gesamtschule, Am Wortkamp 3 die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich dem 25.01.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.01.2019 um Stellungnahme bis zum 19.02.2019 gebeten.

Die nun vorliegende Entwurfsfassung der 4. Änderung bildet die Grundlage für die anschließenden Beteiligungen im Sinne des § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Bielefeld, im April 2022

Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52