

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	05.10.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.10.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 "Alten- und Pflegeheim Meierfeld" für das Gebiet südlich der Straße Meierfeld, westlich der Beckhausstraße, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Schildesche -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Schildesche, 19.01.2017 TOP 8; StEA 31.01.2017, TOP 26.2; Drucks.-Nr.4140/2014-2020

Hinweis:

Durch die vorhabenbezogene Planung des Alten- und Pflegeheims entstehen keine öffentlich geförderten Wohneinheiten.

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ für das Gebiet südlich der Straße Meierfeld, westlich der Beckhausstraße wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuholen.
4. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB ist nicht erforderlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche überplant wird. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB soll bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

Die Bezirksvertretung Schildesche hat am 19.01.2017 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 31.01.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst. Gemäß § 13a (3) BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 02.05.2017 bis zum 19.05.2017 statt. Ein Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger wurde am 10.05.2017 in der Kapelle des Johannesstift durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde der Vorentwurf der Planung erörtert und dazugehörige Fragestellungen beantwortet. Zudem bestand die Möglichkeit, schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Fragen, Anregungen und Hinweise zur Kubatur des neuen Gebäudes und seiner Gestaltung und Höhe, zum Fußweg, zur Stellplatzsituation, zur Entsorgung sowie zum Umgang mit Grün auf dem Grundstück gestellt. Diese wurden im Rahmen des Erörterungstermins beantwortet. In der Veranstaltung nicht abschließend beantworteten Fragen, zur Wegeführung und Durchgrünung der Parkplätze, wurden als Prüfauftrag im Rahmen der Abwägung behandelt und werden schriftlich in der Vorlage beantwortet. Die angesprochenen Probleme in Bezug auf die Müllentsorgung betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern werden vom Vorhabenträger außerhalb des Verfahrens bearbeitet.

Schriftliche Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 06.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 durchgeführt.

Die Behörden haben Anregungen und Hinweise zum Artenschutz, zur Begrünung von Stellplätzen, Stellplätzen allgemein für Pkw und Fahrrad, Schallschutzgutachten (anlagenbezogen sowie für den Verkehr), Energieeffizienz, Wärmeversorgung, Stadtklima, technische Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung, ÖPNV-Anbindung vorgetragen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen sind in den Tabellen der Anlage A zusammengefasst und unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet worden.

Neben inhaltlichen Anregungen wurden auch redaktionelle Änderungen, Ergänzungen sowie Hinweise aufgenommen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage der Anregungen angepasst und die entsprechenden Inhalte in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Zu den einzelnen Inhalten wird dazu auf die Anlage A (Abwägungsmatrix) der Vorlage verwiesen.

Zudem wurde vom Vorhabenträger der Baukörper aus funktionalen Gründen und auf Grund von Abstimmungen mit der Heimaufsicht angepasst, insbesondere um die Belichtung der Zimmer zu verbessern, wobei die Grundzüge des städtebaulichen und baulichen Konzeptes nicht berührt sind.

Weiterhin wurden aufgrund von Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein schalltechnisches Gutachten vom Investor in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen jetzt vor und wurden soweit notwendig in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

Zu 2./3.)

Wenn die vorliegende Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Zu 4.)

Dieser Beschlusspunkt dient der Klarstellung. Im Aufstellungsbeschluss wurde unter Punkt 6 die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung beschlossen. Diese ist jedoch nicht notwendig.

Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche wird aufgrund der geringen Flächengröße noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, zumal die Gemeinbedarfsnutzung am Standort flächenmäßig in verkleinerter Form bestehen bleibt und die hier vorgesehene Zweckbestimmung weiterhin möglich ist. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend wird vorgeschlagen, die ergänzten und überarbeiteten Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Kurzfassung der Planungsziele

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die südlich darüber hinausgehenden Flächen als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Südwestlich grenzen weitere „Gemeinbedarfsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ an. Direkt westlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an die Gemeinbedarfsfläche. Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche, wird aufgrund der geringen Flächengröße noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, zumal die Gemeinbedarfsnutzung am Standort flächenmäßig in verkleinerter Form bestehen bleibt und die hier vorgesehene Zweckbestimmung weiterhin möglich ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsaufstellung befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Derzeit befindet sich mittig im Plangebiet das Karl-Pawlowski-Haus, ein 3- bis 5-geschossiger Gebäudekomplex, der dem Johanneswerk gehört. Das Karl-Pawlowski-Haus ist ein Alten- und Pflegeheim mit 45 Pflegeplätzen in Einzelzimmern. Südwestlich des Karl-Pawlowski-Hauses befindet sich der Sonnenhof, eine dem Haupthaus untergeordnete Wohngruppe mit 23 Pflegeplätzen. Zudem befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus angrenzend an die Straße Meierfeld im Plangebiet.

Südlich an das Plangebiet angrenzend steht ein Schwesternheim des evangelischen Krankenhauses Bielefeld (Johannesstift). Das weitläufige und abwechslungsreiche Johannesstiftsgelände zeichnet sich durch seine kleinen Parks, Wiesen, Baumgruppen sowie den Stiftsgarten im Süden aus. Südwestlich befindet sich eine Kindertagesstätte.

In der näheren Umgebung befinden sich freistehende Mehrfamilienhäuser sowie nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen. Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen u. a. mit einem Lebensmittelmarkt liegen entlang der Beckhausstraße, etwa 250 m nördlich vom Plangebiet.

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen aus überwiegend 2- bis 3-geschossigen, einzelnstehenden Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Schulgelände der Hamfeldschule.

Die Flächengröße des Plangebietes beläuft sich auf ca. 0,57 ha.

Planungsziele und Planinhalte

Wesentliches Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ ist es, auf einer Fläche des bestehenden Pflegehauses ein Vorhaben des „Evangelischen Johanneswerk e.V.“, dass die Errichtung eines neuen Alten- und Pflegeheims vorsieht, zu ermöglichen. Die vorhandenen Gebäudekomplexe sollen dazu abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Leitziele der Stadtentwicklung Bielefeld 2050, „Bielefeld als Stadt von neuen Wohnkonzepten sowie Handels- und Versorgungsstrukturen“ und „Bielefeld als Stadt der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge“ werden an dieser Stelle umgesetzt.

Durch den Vorhabenbezug trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden Bebauungsstrukturen einfügt.

Projektbeschreibung und Planfestsetzungen

Das Johanneswerk als Träger des Gesamtprojektes möchte in dem Plangebiet ein Alten- und Pflegeheim zeitnah realisieren.

Die momentan dort befindlichen 3- bis 5-geschossigen Gebäudekomplexe sowie zwei weitere Gebäude im Plangebiet werden dafür abgerissen. Geplant ist, einen Neubau mit 3 Vollgeschossen und einem Flachdach zu errichten. Die von der öffentlichen Straße Meierfeld als Bezugshöhe wahrnehmbare Gebäudehöhe (Oberkannte Attika am obersten Vollgeschosses) beträgt max. 9,10 m. Der Neubau wird sich somit in Bezug auf die geplante geringere Höhe besser als das vorhandene Bestandsgebäude in die Umgebung einfügen.

In dem Gebäude werden etwa 78 Pflegeplätze in sechs Wohngruppen entstehen, ergänzend mit einem öffentlichen Nachbarschaftscafé und einer Aufenthaltsfläche innerhalb des Gebäudes. Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein „Demenzgarten“ für die Bewohner angelegt. Im Kellergeschoss sollen eine Großküche und Lagerräume entstehen, alle weiteren Etagen dienen direkt den Wohngruppen. Jede Etage beherbergt 2 Wohngruppen mit jeweils 13 Pflegeplätzen. Jede Wohngruppe hat einen gemeinschaftlichen, nach Süden ausgerichteten Wohnbereich mit Küche und Außenwohnbereich. Für jeden Bewohner gibt es einen privaten Schlafrum mit Badezimmer.

Das Gebäude ist barrierefrei und seniorengerecht konzipiert.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf den dafür festgesetzten Flächen entstehen. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Straße Meierfeld. Zusätzlich ist im südlichen Teil des Grundstücks eine optionale Stellplatzfläche vorgesehen, welche zunächst nicht ausgebaut wird, aber aktiviert werden kann, wenn ein entsprechender Bedarf besteht. Die Anlieferung in das Kellergeschoss des Neubaus wird von der Johanneswerkstraße aus über eine Zuwegung auf dem Gelände des Johanneswerkes realisiert.

Belange des Wohnens – sozialer Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat dazu am 17.11.2016 Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Entsprechend der Empfehlung des StEA vom 31.01.2017 ist der Ratsbeschluss ein Grundsatzbeschluss bei dem in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Hierbei können insbesondere soziale Belange (z.B. bereits überdurchschnittlich hoher Anteil an Sozialwohnungen, Migranten oder sozialen Randgruppen im Quartier) oder städtebauliche Gründe in Betracht kommen.

Bei diesem Bebauungsplan soll eine Ausnahme zugelassen werden, da die städtebauliche Entwicklung einen Vorhabenbezug mit einem Einzelgebäude als Alten- und Pflegeheim vorsieht.

Es handelt sich hier nur um eine bebaute Fläche, auf der das bestehende Alten- und Pflegeheim abgerissen und dann ein Ersatzneubau entstehen soll. In diesem werden lediglich Pflegeplätze, ein öffentliches Nachbarschaftscafé sowie Aufenthaltsflächen vorgesehen. Durch den Vorhabenbezug wird das geplante Vorhaben durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Eine weitere bauliche Entwicklung ist auf dem Grundstück nicht geplant.

Artenschutz

Der Einwirkungsbereich des Plangebietes liegt im Siedlungsraum. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz, die abgebrochen werden soll und der auf Teilflächen vorhandenen Vegetation ist es nicht ausgeschlossen, dass sich eventuell schützenswerte Arten im Plangebiet angesiedelt haben. Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Schluss, dass sich im Plangebiet mögliche Konfliktarten befinden, aber dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG unter Anwendung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet. Dieser wird durch die im Osten angrenzende Beckhausstraße verursacht. Weiterhin verläuft hier auch die Trasse der Stadtbahn. Da sich das Plangebiet unmittelbar im Einfahrtsbereich der Straße Meierfeld befindet, sind Lärmeinwirkungen festzustellen. Im Plangebiet ergeben sich am Gebäude des Alten- und Pflegeheimes im Tageszeitraum Beurteilungspegel von rund 44 dB(A) bis 61 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im nördlichen Bereich des Gebäudes, maßgeblich sind die Geräusche der unmittelbar angrenzend verlaufenden Straße Meierfeld. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel von 38 dB(A) bis 54 dB(A). Neben dem Schienen- und Straßenverkehr auf der Beckhausstraße wirken vor allem nachts die Geräusche der Straße Meierfeld maßgeblich ein.

Für das Plangebiet kommen aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Wände oder Wälle in Betracht. In einer bestandsgeprägten Situation besteht die gebräuchliche Art der Konfliktlösung darin, an der straßenzugewandten Gebäudeseite passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, damit gesundheitsverträgliche Innenschallpegel und Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Dazu werden die maßgeblichen Lärmpegelbereiche festgesetzt, aufgrund derer die Bauteile dimensioniert werden müssen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand: Entwurfsbeschluss September 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung) - Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
B	<p>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand: Entwurfsbeschluss, September 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf, Nutzungsplan - Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf, Vorhaben- und Erschließungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
C	<p>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand: Entwurfsbeschluss, September 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung
D	<p>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand: Entwurfsbeschluss, September 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
E	<p>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand: Entwurfsbeschluss, September 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalltechnische Untersuchung