

Anlage:

C	Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand: Entwurfsbeschluss, September 2017) - Begründung
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“

Teil C
Begründung
-Entwurf-

(Stand September 2017)



Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Inhaltsverzeichnis

1.....Allgemeines	4
2.....Verfahren.....	4
2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
2.2 Verfahren	4
3.....Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bebauungspläne	7
4.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes.....	8
5.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwurf)	11
5.1 Städtebauliche Ziele.....	11
5.2 Projektbeschreibung	11
5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.3.1Art der baulichen Nutzung	13
5.3.2.....Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.4 Belange des Wohnens	15
5.5 Spielflächen	15
5.6 Belange des Verkehrs.....	16
5.6.1Motorisierter Individualverkehr (MIV)	16
5.6.2.....Garagen und Stellplätze	16
5.6.3.....Fußgänger und Radfahrer	16
5.6.4.....Rettungsdienste.....	17
5.6.5.....Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
5.7 Belange der Ver- und Entsorgung.....	17
5.7.1Versorgung.....	17
5.7.2.....Wärmeversorgung	17
5.7.3.....Entsorgung	17
5.7.4.....Entwässerungssystem, Schmutz- und Regenwasser.....	18
5.8 Örtliche Bauvorschriften.....	19
6.....Umweltbelange.....	20
6.1 Umweltprüfung.....	20

6.2	Artenschutz	20
6.3	Naturschutz und Landschaftspflege	21
6.4	Stadtklima und Luftreinhaltung	22
6.5	Altlasten	22
6.6	Immissionsschutz.....	23
6.7	Energieeffizienz.....	25
6.8	Grundwasserschutz	25
6.9	Bodenschutz	25
7.....	Belange des Denkmalschutzes.....	25
8.....	Bodenordnung	26
9.....	Erschließungsanlagen	26
10.	Flächenbilanz	26
11.	Finanzielle Auswirkungen	26

Begründung -Entwurf-

Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00

„Alten- und Pflegeheim Meierfeld“

für eine Fläche südlich des Meierfeldes, westlich der Beckhausstraße, Flur 51, Gemarkung Bielefeld.

-Stadtbezirk Schildesche-

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss, Beschluss zur Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

1. Allgemeines

Auf Antrag des „Evangelischen Johanneswerk e.V.“ soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ für eine Fläche südlich der Straße Meierfeld, westlich der Beckhausstraße, Flurstücke 688, 736, 870 und 1325, Flur 51, Gemarkung Bielefeld, gemäß § 13a BauGB neu aufgestellt werden.

Nach Aufgabe der bestehenden Nutzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Alten- und Pflegeheims als bauliche Folgenutzung des Alten- und Pflegeheimes „Karl-Pawlowski-Haus“ geschaffen 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.

2. Verfahren

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Da es sich hier um eine private Projektentwicklung und nicht um einen Angebotsplan handelt, soll zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der neuen Planung ein sogenannter „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit einer Bindung der Planung an das konkrete Projekt bzw. den Projektträger.

Die Durchführung (zeitlich und inhaltlich) wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 12 (1) BauGB geregelt.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan findet dann Anwendung, wenn ein konkret geplantes Bauprojekt von einem Projektträger in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag.

2.2 Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung einer Baufläche und

somit eine Maßnahme der Nachverdichtung im Bestand. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z.B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist auch zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m² festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Die Flächengröße des Plangebietes beläuft sich insgesamt nur auf ca. 5.700 m² und bedarf somit keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Das Gebiet ist aktuell mit einem Gebäudekomplex des „Evangelischen Johanneswerkes e.V.“ bebaut. Das „Evangelische Johanneswerk e.V.“ ist einer der großen diakonischen Träger Europas mit Sitz in Bielefeld. Rund 6.500 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind in mehr als 70 Einrichtungen tätig. Im Plangebiet befinden sich das Karl-Pawlowski-Haus, ein 3- bis 5-geschossiger Gebäudekomplex und einige Nebengebäude. Das Karl-Pawlowski-Haus ist ein Alten- und Pflegeheim mit 45 Pflegeplätzen in Einzelzimmern. Die Gebäude auf der Fläche entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und sollen zugunsten einer zeitgemäßen Alten- und Pflegeeinrichtung überplant werden.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.

Zudem bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes) BNatSchG § 44.

Der Bebauungsplan erfüllt demnach die Voraussetzungen für eine Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

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 Johannesstifts durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde der Vorentwurf der Planung erörtert und dazugehörige Fragstellungen beantwortet.

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. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen

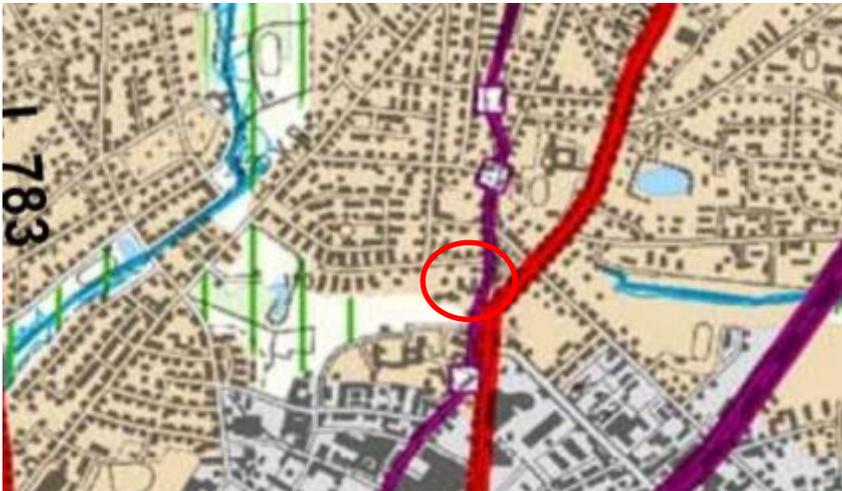
Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

3.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbe-
reich“ (ASB) aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplane-
rischen Zielvorgaben.

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan



3.2 Flächennutzungsplan

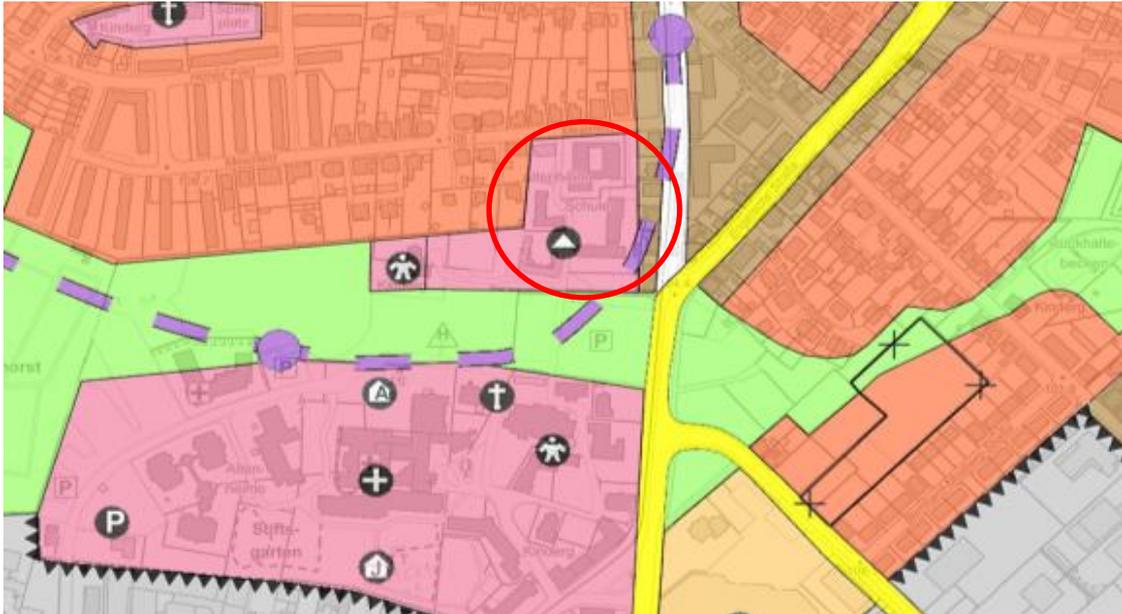
Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

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.

Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche wird aufgrund der geringen Flächen-
größe 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.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3.3 Bebauungspläne

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

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/2/21.00 5.Änderung

Angrenzend an das Plangebiet gilt im nördlichen und westlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. II/2/21.00. Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen bzw. einem Vollgeschoss bei rückwärtiger Bebauung und einer offenen Bauweise aus.

Im Eckbereich Meierfeld/ Beckhausstraße wird ein Kleingewerbegebiet (=Mischgebiet) mit einer dreigeschossigen Bebauung, ebenfalls mit geneigten Dächern festgesetzt.

Abbildung 3: Auszüge aus den angrenzenden rechtskräftigen B-Plänen

Bebauungsplan Nr. II/2/21.00 5.Änderung



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 - Schillerstraße Teilplan (Tp.) 1

Östlich der Beckhausstraße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/62.00 – Schillerstraße Tp.1. Dieser weist ein Mischgebiet mit allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO aus. Die Zahl der Vollgeschosse ist beschränkt auf 2-3 in einer abweichenden Bauweise. Dabei ist in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen Bauen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. In anderen Bereichen ist ein seitlicher Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten. Die Firsthöhe ist auf maximal 16,50 m festgesetzt. Als Ausnahme ist bei der Ausführung des obersten Geschosses, welches als Staffelgeschoss ausgebildet werden kann, eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu maximal 1,50 m zulässig. Weiterhin sind geneigte und Pultdächer planungsrechtlich festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 – Schillerstraße Tp.1



4. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,57 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Schildesche, südlich des Meierfeldes, westlich der Beckhausstraße (Flur 51, Gemarkung Bielefeld). Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 688, 736, 870 und 1325. Das Gelände fällt von der Straße Meierfeld (NHN-Höhe zwischen rund 107 m an der Westecke und 106 m an der östlichen Ecke) nach Süden im westlichen Teil um ca. 1 m auf rund 106 m und im östlichen Teil bis auf rund 103,80 m ab.

Der Bereich der Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ wurde bislang überwiegend als Alten- und Pflegeheim genutzt.

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.

Abbildung 4: Luftbild (Quelle: Google Earth)



Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume, die Höhen von 8 bis 15 Metern aufweisen. In den Abstandsflächen zu den angrenzenden Parzellen befinden sich kleinere Sträucher und Bäume.

Die örtliche verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Straße Meierfeld im Norden. In dem Plangebiet befindet sich derzeit eine Privatstraße, die der Zulieferung und der Feuerwehrezufahrt der rückwärtigen Gebäudeteile von Süden aus dient.

Südlich an das Plangebiet angrenzend steht ein Schwesternheim des evangelischen Krankenhauses Bielefeld (Johannesstift). Das weitläufige und abwechslungsreiche Johannesstiftsgelände mit kleinen Parks, Wiesen und Baumgruppen und dem Stiftsgarten schließt sich im Süden an. Südwestlich befindet sich eine Kindertagesstätte.

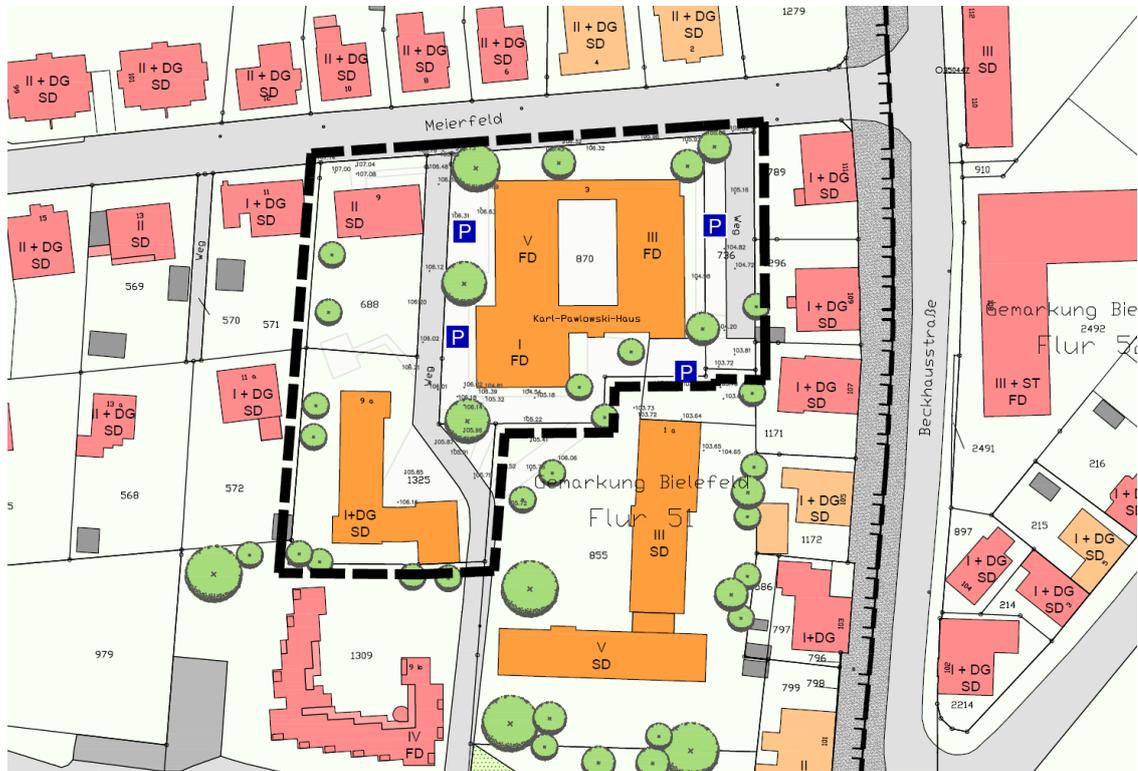
In der näheren Umgebung befinden sich freistehende Mehrfamilienhäuser sowie nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen. Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen liegen entlang der Beckhausstraße, etwa 250 m nördlich vom Plangebiet.

Ergänzend zur Nutzung des Plangebietes befindet sich 400 m südlich das evangelische Krankenhaus Bielefeld.

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen aus überwiegend 2- bis 3-geschossigen, einzelnstehenden Mehrfamilien-

häusern geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Schulgelände der Hamfeldschule. Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft heterogen gestaltet. Es befinden sich im Umfeld verschiedene Formen des geneigten Daches, wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer, teils mit unterschiedlichen Aufbauten und Gauben. Zudem befindet sich im Süden ein 4-geschossiges Gebäude mit einem Flachdach.

Abbildung 5: Bestandsplan



5. **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwurf)**

Ziel der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ ist es, auf der Fläche der bestehenden Pflegeeinrichtung die Errichtung eines neuen Alten- und Pflegeheims des „Evangelischen Johanneswerkes e.V.“ planungsrechtlich zu ermöglichen. Die vorhandenen Gebäude sollen dazu abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

5.1 **Städtebauliche Ziele**

Es ist an dieser Stelle beabsichtigt, eine dem Standort angemessene Nutzungsmöglichkeit planungsrechtlich zu sichern. Durch die unmittelbare Nähe zum Johannesstift und weiteren sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, privaten Dienstleistern, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten sowie der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz bietet der Standort eine hohe Lagegunst für eine Alten- und Pflegeeinrichtung.

Das Vorhaben „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ dient der Unterbringung von Senioren, die Pflegeleistungen in Anspruch nehmen. Mit dieser Absicht wird dem demographischen Wandel Rechnung getragen und ein gesellschaftlich notwendiges Angebot geschaffen. Die notwendige Nachfrage nach Plätzen in entsprechenden Einrichtungen ist gegeben.

Durch die Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/61.00 – „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Bereiche an die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes angepasst werden. Ein solches Projekt ist für die Fläche sowie dessen Wohnumfeld eine sinnvolle und strukturelle Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges.

5.2 **Projektbeschreibung**

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

Der momentan dort befindliche 3- bis 5-geschossige Gebäudekomplex sowie zwei weitere Gebäude im Plangebiet werden abgerissen. Geplant ist es, einen Neubau mit 3 Vollgeschossen und einem Flachdach zu errichten. Die von der öffentlichen Straße Meierfeld als Bezugshöhe wahrnehmbare Gebäudehöhe (Oberkannte Attika am obersten Vollgeschoss) beträgt max. 9,10 m. Der Neubau wird sich wegen der geringeren Höhe besser als das vorhandene Bestandsgebäude in die Umgebung einfügen.

In dem Gebäude werden etwa 78 Pflegeplätze in sechs Wohngruppen entstehen. Ergänzend hierzu entsteht ein öffentliches Nachbarschaftscafé und eine 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 und beherbergen je 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 von Norden über die Straße Meierfeld. Die Anlieferung in das Kellergeschoss des Neubaus wird von Süden von der Johanneswerkstraße aus, über eine Zuwegung auf dem Gelände des Johanneswerkes, realisiert. Zusätzlich befindet sich im südlichen Bereich eine Fläche, auf der sich optional Stellplätze realisieren lassen.

Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan und Schnitte)



Das Konzept entspricht den Leitzielen der Stadtentwicklung Bielefeld 2050, „Bielefeld als Stadt von neuen Wohnkonzepten sowie Handels- und Versorgungsstrukturen“ und „Bielefeld als Stadt der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge“. Diese Leitziele werden im Wesentlichen durch die Wiedernutzung der Fläche mit einem neuen Alten- und Pflegeheim erfüllt.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist es beabsichtigt, als Ergänzung der Nutzungsausweisungen im Umfeld.

- im Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbauflächen
- des Bebauungsplanes für die westlich und nördlich angrenzenden Flächen, Festsetzung als reine und allgemeine Wohngebiete

ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ist die vorgesehene Nutzung zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine sinnvolle Bebauungs- und Nachnutzungsmöglichkeit erreicht und die städtebauliche Entwicklung gesteuert.

Abbildung 8: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten)



5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO alle Nutzungen zulässig, die auch für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes notwendig sein können. Dazu gehören

- Räume zur Unterbringung von Bewohnern und Bewohnergruppen (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Küchen, Bäder, seniorengerechte Wohneinheiten etc.)
- Räume zur Versorgung der Bewohner (z.B. Küche, Kantine, Wäscherei, Lager etc.)

- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
- Räume zur Durchführung von medizinischen Therapien
- Räume für die Verwaltung und zum technisch/logistischen Betrieb der Einrichtung
- Wohnungen
- Räume für kirchliche und kulturelle Zwecke (z.B. Kapelle, Meditations-Raum etc.)
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume, Seminar-Räume etc.)
- Räume für gastronomische Zwecke

Geplant ist in dem Gebäude auch ein Nachbarschaftscafé mit einem Raum für kleinere Veranstaltungen.

Ausgeschlossen werden die im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

die sich an dieser Stelle städtebaulich nicht einfügen würden und die mit dem Vorhaben nicht in einem sinnvollen Nutzungszusammenhang zu bringen sind.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll die bauliche Dichte geregelt werden, sodass auf dem Grundstück eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Bebauung planungsrechtlich gesichert wird.

Die für Gebäude und Zufahrten aktuelle Ausnutzung des Plangebietes liegt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,66 in einem Bereich, der typisch für eine innerstädtische Bebauung ist. Diese Zahl gliedert sich in 1.760 m² Gebäudegrundfläche (GRZ 0,31) und 2.035 m² versiegelte Flächen (GRZ 0,35).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Zusätzlich soll eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50%, das heißt bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig sein für:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO.

Aufgrund der innerstädtischen, relativ verdichteten Situation im Umfeld ist diese Überschreitung von 50% städtebaulich vertretbar.

Nach dem derzeitigen Stand der Projektplanung werden ca. 1.600 m² für den Gebäudekomplex (GRZ 0,28) und 1.300 m² für Terrassen, Wege, Zufahrten und Stellflächen sowie 500 m² als Optionsfläche für Stellplätze im Süden (GRZ 0,31) benötigt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls auf den im WA zulässigen Höchstwert von 1,2 festgesetzt. Dies ist für das Vorhaben ausreichend.

Die nach dem aktuellen Planungsstand festgelegten maximalen Höhen (Gebäudehöhe GH max.) sind mit einer zulässigen Höhe von 116,0 m über NHN festgesetzt. Daraus ergibt sich eine sichtbare Wandhöhe von rund 9,10 m an der Gebäudeseite in Richtung Meierfeld und eine Wandhöhe von knapp 12,00 m im Bereich der Anlieferung im südlichen Gebäudeteil. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht die angestrebte Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Kellergeschoss. Damit wird die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude von dem geplanten Gebäudekomplex aufgegriffen. Die geplanten Höhen fügen sich in das städtebauliche Umfeld ein und sind mit den angrenzenden Bebauungsplanfestsetzungen vereinbar. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe soll für notwendige technische Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlschächte) zulässig sein.

Weitere Einzelheiten zum Konzept und zur Ausgestaltung der baulichen Anlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich.

5.4 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, von welchem 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.

5.5 Spielflächen

Durch den Vorhabenbezug des Bebauungsplanes ist im Plangebiet lediglich die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes möglich. Diese Nutzung löst keinen Spielflächenbedarf aus.

5.6 Belange des Verkehrs

5.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine direkte Anknüpfung zur Straße Meierfeld. Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein bereits vorhandener Erschließungsweg von der Johanneswerkstraße aus auch für die Anlieferung des Neubaus genutzt. Die Straße führt über Flächen des Johanneswerkes. Der Fuß- und Radweg (siehe auch Punkt 5.6.3) wird durch entsprechende Geh- und Fahrrechte und Gestaltung (Poller) gegen Durchgangsverkehr gesichert.

5.6.2 Garagen und Stellplätze

Im Bereich der Neuplanung des Johanneswerkes sind keine Garagen vorhanden oder geplant. Da ein Alten- und Pflegeheim einen geringen Stellplatzbedarf (6 - 8 Stellplätze für 78 Pflegeplätze) hat, können die notwendigen Stellplätze problemlos im Plangebiet errichtet werden. Dazu sind Flächen für 12 Stellplätze am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Diese werden von Norden von der Straße Meierfeld angefahren.

Im Süden des Plangebietes gibt es eine Optionsfläche von 500 m² für weitere Stellplätze. Diese müssen von Süden von der Johanneswerkstraße angefahren werden. Aus stadtgestalterischen wie auch kleinklimatischen Gründen ist diese Stellplatzanlage zu bepflanzen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.

Die Baumscheiben sind vollflächig als Vegetationsfläche herzurichten. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Ausgeschlossen sind hierdurch z.B. Poller, Werbeanlagen, Beleuchtung, Schilder.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der bereits bestehende Parkplatz im Nordosten. Hier sind die notwendigen Bäume in räumlicher Nähe (3 - 5 m) zu errichten.

Auf Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW sind die Stellplätze unter Verwendung versickerungsfähiger Materialien auszuführen.

5.6.3 Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist über Fuß- und Radwege - straßenbegleitend sowie innerhalb der südlichen Anliegerstraßen - gut an die umliegenden Quartiere angeschlossen. Der bereits bestehende Fuß- und Radweg in Richtung Süden zu weiteren Einrichtungen des Johanneswerkes und den hier liegenden Grünflächen, der über das Plangebiet führt, wird in den westlichen Teil des Geländes verlegt. Damit bleibt diese straßenunabhängige Nord-Süd-Erschließung für Fußgänger und Radfahrer nach der Bauphase erhalten.

Der Weg wird über ein Geh- und Fahr-Recht (GF-Recht) planungsrechtlich gesichert. Die Fahrrad-Abstellplätze für Besucher sind wegen der guten Erreichbarkeit an der Nordostseite des Gebäudes im Bereich der Vorfahrt zu errichten. Die Fahrrad-

Abstellplätze für Mitarbeiter sind im Keller mit Zugang über die Anlieferung oder alternativ im Bereich der Anlieferung überdacht zu errichten.

5.6.4 Rettungsdienste

Der Fuß- und Radweg ist so auszuführen, dass der Weg die erforderliche Breite, Tragfähigkeit und Kurvenradien für eine Feuerwehrezufahrt hat.

5.6.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Südlich des Plangebietes liegt die Haltestelle „Johannesstift“ in einer Entfernung von rund 400 Metern und in nördlicher Richtung etwa 250 Meter entfernt die Haltestelle „Deciusstraße“. Die Straßenbahnlinien 1 und 13 fahren diese werktags überwiegend im 10-Minuten-Takt, an Sonn- und Feiertagen sowie abends alle 15 Minuten, an und ermöglichen mit einer Fahrtzeit von circa 6 Minuten bis zum Jahnplatz ein zügiges Erreichen der Innenstadt. Von dort aus und von weiteren Umsteigepunkten können weitere Fahrziele erreicht werden.

Im Westen des Areals befinden sich die Haltestellen „Hohes Feld“ und „Am Feuerholz“, die etwa 600 m und 850 m entfernt sind. Dort verkehrt die Buslinie 27, die werktags zwischen ca. 6 und 20 Uhr überwiegend im 30-Minuten-Takt, an Sonn- und Feiertagen zwischen 12 und etwa 20 Uhr stündlich fährt. Die Fahrtzeit beansprucht rund 15 Minuten bis zum Jahnplatz.

Das Plangebiet ist zudem über die Haltestellen Deciusstraße und Johannesstift/Miele an die Nachtbuslinie N3 sowie über die Haltestelle Rappoldstraße/Engersche Straße an die Nachtbuslinie N8 angebunden. Diese verkehren in den Nächten Fr./Sa., Sa./So. und vor Feiertagen. Die Linie N3 ergänzt das Tagesnetz zu einem Angebot rund um die Uhr.

5.7 Belange der Ver- und Entsorgung

5.7.1 Versorgung

Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Straße Meierfeld. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Telekommunikation soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Es befinden sich zudem Telekommunikationslinien im Plangebiet.

5.7.2 Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH – wird die Fernwärmeversorgungsmöglichkeit mittels Fernwärmeausbaumaßnahmen zur Zeit geprüft.

5.7.3 Entsorgung

Abfallsammelbehälter müssen direkt an der Straße Meierfeld zu Abholung bereitgestellt werden.

5.7.4 Entwässerungssystem, Schmutz- und Regenwasser

Die Entwässerung der inneren Grundstücke erfolgt derzeit im Trennsystem und leitet das Niederschlagswasser über die E 3/71 in den Schloßhofbach. Die Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Straße Meierfeld.

Für den Neubau ist grundsätzlich ein Anschluss an das im Bestand vorhandene Leitungssystem möglich. Eine zusätzliche Versiegelung über das heutige Maß hinaus erfolgt durch die Neubebauung nicht. Die Entwässerungssatzung ist einzuhalten.

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG 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 und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

Die Bebauung entlang der Straße Meierfeld und der Beckhausstraße befindet sich im Einzugsgebiet des RRB 3.003 Johanneswegstraße und RKB 3.03 Sudbrackstraße mit der zugehörigen Einleitungsstelle E 3/71. Für die Einleitung in den Schloßhofbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.08.2025.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich. Der Anschluss des Neubaus kann grundsätzlich an das im Bestand vorhandene Leitungssystem erfolgen.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen, sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsäch-

lichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Teile der derzeitigen Bestandsbebauung werden zugunsten neuer Wohnbauten (Alten- und Pflegeheim) überplant. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

Einzelheiten zum städtebaulichen Konzept und zur Ausgestaltung der baulichen Anlagen (Materialien, Farbe etc.) können aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

Werbeanlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen und wegen des hohen Wohnanteils im Umfeld erfolgen Bestimmungen zur Gestaltung von Werbeanlagen. Dafür wurden Festsetzungen getroffen, um die Häufigkeit, Anordnung, Größe und Beleuchtung sowie Schaukästen zu steuern.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung

Da es sich bei dem geplanten Aufstellungsverfahren um eine Maßnahme im bebauten Innenbereich gem. § 13a BauGB handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Zudem bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 (4) BauGB. (siehe Punkt 2 Verfahren, Erläuterungen zur Anwendung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB)

6.2 Artenschutz

In Folge der Erstaufstellung des Bebauungsplans sind bauliche Maßnahmen geplant. Dazu gehören der Abbruch von drei Gebäuden und der Neubau eines Alten- und Pflegeheims. Mit dem Eingriff verbunden ist das Entfernen von krautiger Vegetation und Gehölzen.

Es ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Hierzu wurde ein Gutachten erstellt.¹

Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die betroffenen Lebensraumtypen im Plangebiet („Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Säume, Hochstaudenfluren“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“) im Untersuchungsgebiet erfasst und in das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) übertragen und ausgewertet worden. Am 21. Juli 2017 erfolgte eine Begehung des Untersuchungsgebietes. Dabei wurden die Gebäude und Gehölze im Plangebiet auf eine Eignung als Lebensstätte für gebäude- bzw. gehölzbewohnende Tierarten untersucht. Auf diesen Daten aufbauend sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 3917 „Bielefeld“, Quadrant 3 für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 27 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 14 Säugetierarten und 13 Vogelarten. Weitere planungsrelevante Arten werden nicht benannt (LANUV 2017B). Die Landschaftsinformationssammlung des

¹ Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung: 2017, Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ der Stadt Bielefeld – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Im Anhang A

Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus (LANUV 2017A).

Als mögliche Konfliktarten wurden folgende Arten ermittelt:

Fledermäuse: Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Rauhautfledermaus, Braunes Langohr, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus

Vögel: Feldsperling

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG kann unter Anwendung der dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Übersicht der auszuführenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten sowie Bautätigkeiten

Fäll-/Rodungs- und Abbruchzeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
Zeitraum unabhängig	Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse	vor Beginn der Abbrucharbeiten und bei Fertigstellung des Neubaus
Mitte November bis Ende Februar (Zeitraum außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Vögeln)	Keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbruch-/Umbauarbeiten
Mitte März bis Mitte November	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse Verschluss ungenutzter Strukturen ggf. Verschiebung des Abbruches auf einen Zeitraum außerhalb der Aktivitätszeit	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbruch-/Umbauarbeiten im Anschluss an die Kontrolle
Ende Februar bis Ende September	Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf das Vorhandensein von Vogelbruten	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbruch-/Umbauarbeiten.

Die Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ der Stadt Bielefeld und die damit verbundenen geplanten baulichen Veränderungen lösen bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

6.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung betrifft baulich bereits genutzte und zum größten Teil versiegelte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Erstaufstellung des vorhabenbezoge-

nen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Der vorhandene Baumbestand wird zum Teil erhalten. Die Anordnung der Neubauten beachtet, soweit möglich, den Baumbestand und erhält somit das prägende Bild der Anlage.

6.4 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt am Rande der innerstädtischen Wärmebelastungsgebiete. Aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung und des dicht bebauten Umfeldes mit einem Versiegelungsgrad von rd. 50 – 70 % handelt es sich um ein Stadtklimatop. Bei starker Aufheizung am Tag ist die nächtliche Abkühlung sehr gering. Lokale Wärmeinseleffekte können verstärkt auftreten. Die Belüftung durch den kleinräumigen Luftaustausch aus Richtung des südlich angrenzenden Grünzuges ist für die unmittelbar angrenzenden südlichen Plangebietsflächen günstig. Die Belüftung durch den übergeordneten Wind aus Westen ist aufgrund der südlich angrenzenden unbebauten Grünfläche günstig.

Zur Förderung der Durchlüftung innerhalb des Plangebietes sowie zur Schaffung ausgewogener mikro- und bioklimatischer Bedingungen für die wohnende und arbeitende Bevölkerung, wird in der weiteren Planung folgendes beachtet und als Hinweis/Empfehlung aufgenommen:

- Dächer (Neigung 0 bis 15°) von Neubauten und Bestandsgebäuden (bei wesentlichen baulichen Änderungen/Umbauten) sollten komplett und mindestens extensiv begrünt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen. (als Empfehlung an dieser Stelle in der Begründung).
- Wasserdurchlässige Oberflächengestaltung der geplanten Stellplatzflächen einschließlich Begrünung mit Bäumen. (als Festsetzung im Bebauungsplan).

Die Luftschadstoffsituation im Plangebiet ist von den nördlich und östlich verlaufenden Straßen Meierfeld und Beckhausstraße bestimmt. Es sind keine relevanten Immissionsbelastungen zu erwarten. Die Luftaustauschbedingungen sind als ausreichend zu erachten. Problematische Luftschadstoffbelastungen sind auszuschließen.

Die Luftaustauschbedingungen werden sich nicht wesentlich verändern. Planbedingter Mehrverkehr ist nicht zu erwarten.

Von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV ist bei Planumsetzung auszugehen.

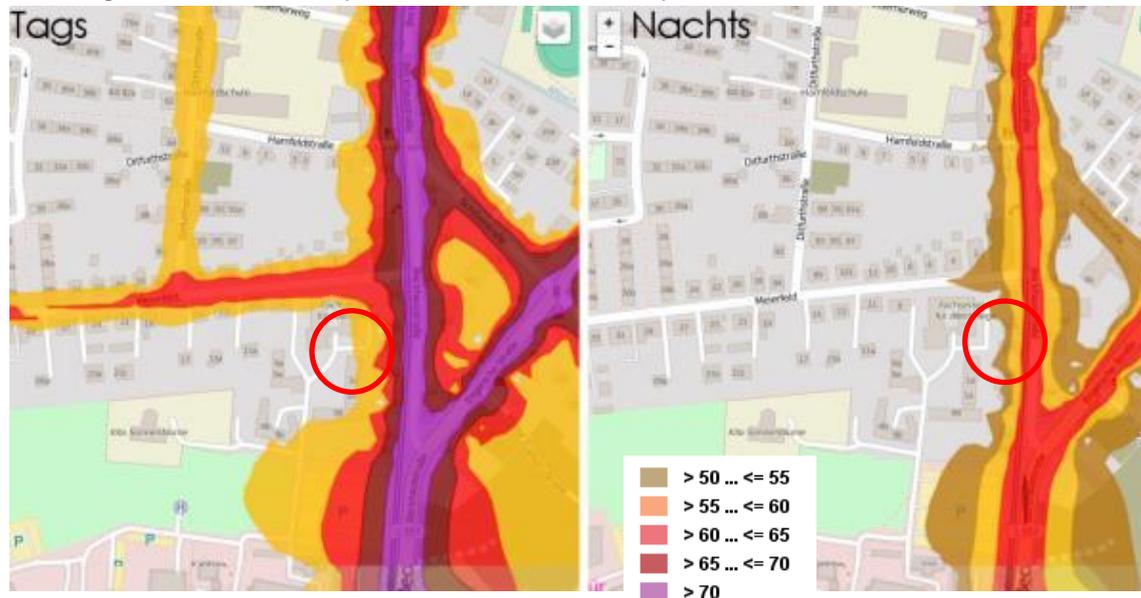
6.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

6.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet. Dieser wird durch die im Osten angrenzende Beckhausstraße, die als Hauptverbindungsstraße dient, verursacht. Weiterhin verläuft hier auch die Trasse der Stadtbahn. Da sich das Plangebiet unmittelbar im Einfahrtsbereich der Straße Meierfeld befindet, sind Lärmeinwirkungen festzustellen.

Abbildung 9: Lärmkarte Verkehr (Quelle: Bielefeld-wird-leiser.de)



Im Rahmen der Planung wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge des nahe verlaufenden Schienen- und Straßenverkehrs sowie den vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm zu berechnen und zu beurteilen. Bei Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte sind Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zu erarbeiten.

Das Gutachten² liegt zwischenzeitlich vor und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Auf der Basis der in Kapitel 4 und 5 des Gutachtes aufgeführten Eingangsdaten sind die zu erwartenden Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräusche berechnet worden. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden überschritten.

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 Nachtzeit-

² TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: 2007, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/61.0 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ in Bielefeld – Im Anhang B

raum 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.

Bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schutzbedürftigen Gebäuden sind bei Neubauten/Nutzungsänderungen gemäß DIN 4109 vorzusehen. Es wird empfohlen die Lärmpegelbereiche von Anhang 4, Seite 6 (Basis Nachtzeit) zu verwenden.

Für das Plangebiet kommen aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Wände oder Wälle in Betracht.

Eine in innerstädtischen, bestandsgeprägten Situationen gebräuchliche Art der Konfliktlösung besteht darin, an der straßenzugewandten Gebäudeseite passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, damit gesundheitsverträgliche Innenschallpegel und Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Gesundes Wohnen soll deshalb dort, wo es erforderlich ist, durch passive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Grundrissanordnungen, Anordnung von Wohnaußenbereichen, Einbau von Schallschutzfenstern, Lüftungsanlagen und schallgeschützten Wand-/ Dachkonstruktionen gewährleistet werden.

Dazu werden die maßgeblichen Lärmpegelbereiche festgesetzt³, aufgrund derer die Bauteile dimensioniert werden müssen. Die grafische Darstellung der Ergebnisse gemäß DIN 4109 sind der Anlage des Schallgutachtens getrennt für Erdgeschoss sowie die Obergeschosse zu entnehmen und der Begründung zur Satzung beigelegt. Das Plangebiet liegt im

- EG bis zum 2. OG in den Lärmpegelbereichen I bis III
- Außer bei den Nordfassaden in allen drei Stockwerken, hier liegt der Lärmpegelbereich bei IV.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (wie Fenster, Rolladenkästen etc.) ist entsprechend den Anforderungen der DIN4109 auszulegen. Ein Schalldämm-Maß der Fenster von $R_w = 31$ dB wird üblicherweise bereits durch ein gewöhnliches Fenster mit Isolierungsverglasung erreicht, wie es ohnehin lt. EnEV vorzusehen ist.

Geräuschemissionen durch das Alten- und Pflegeheim

Die auf der Grundlage der TA Lärm durchgeführten Berechnungen für die Geräuschemissionen des Alten- und Pflegeheims haben ergeben, dass im Tageszeitraum die Beurteilungspegel für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen bei 29 dB(A) bis 43 dB(A) liegen. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird um mindestens 21 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete um mindestens 12 dB(A) unterschritten.

Aufgrund der Ansätze für Geräuschspitzen und der Entfernung zu den Immissionsorten ist eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm im Tageszeitraum nicht zu erwarten.

³ Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche: Anhang 4, Seite 6 zur Schalltechnischen Untersuchung von, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: 2007

Gewerbe- und Sportlärm

Im näheren Umfeld des Plangebiets bestehen keine größeren gewerblichen Betriebe, demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen resultieren. Auch von Sportlärm ist das Plangebiet nicht erkennbar betroffen. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier daher nicht gesehen.

Vom Plangebiet selbst gehen keine unverträglichen Immissionen auf die benachbarten Nutzungen aus.

6.7 Energieeffizienz

Der Neubau rückt um ca. 4,5 m näher an die nördliche Straße Meierfeld. Allerdings ist das neue Gebäude zwei Geschosse niedriger als das bestehende Gebäude. Eine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der Bestandsgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird deshalb nicht erwartet, da der für gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse geforderte Abstand von 16,5 m nahezu überall eingehalten wird.

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der Wohn und Schlafräume wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Heimaufsicht optimiert. Nach Norden ausgerichtete Schlafräume sind an die Spitzen der Gebäudeflügel verlegt worden.

Das Dach des neu entstehenden Gebäudes eignet sich zur Nutzung aktiver Solarenergie. Als Ausnahme sind deshalb auch Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m als Aufbauten auf den Dächern zulässig.

6.8 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.9 Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die zum großen Teil versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ zu erwarten.

7. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld der Bebauungsplanaufstellung befinden sich keine Boden- oder Bau-Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

8. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

9. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 5.700 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.700 m ²

Anzahl der geplanten Pflegeplätze: ca. 78.

11. Finanzielle Auswirkungen

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

Bielefeld, im September 2017

Enderweit+Partner GmbH



HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG