

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	03.05.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.05.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	07.06.2018	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 -

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

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

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

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

EB: BV Schildesche, 05.10.2017 TOP 8; StEA 17.10.2017, TOP 21.1, Drucks.-Nr.5362/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB werden gemäß Anlage A1 **zur Kenntnis genommen.**
2. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/2/61.00 werden gemäß Anlage A2, Punkt 2.1, Nr. 1.4 (Umweltamt), 2.10 (Deutsche Telekom), 2.12 (Stadtwerke Bielefeld), 2.13 (moBiel), **als Hinweise zur Kenntnis genommen.**
3. Die Stellungnahme des BUND NRW aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/2/61.00 wird gemäß **Anlage A2, Punkt 2.1 Nr. 2.37 zurückgewiesen.**

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

4. Die redaktionellen Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zur Erstaufstellung des Bebauungsplanentwurfes werden gem. Anlage A2, Punkt 2.2 beschlossen.
5. Die Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ für das Gebiet südlich der Straße Meierfeld, westlich der Beckhausstraße wird mit der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

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.

Belange des Wohnens - sozialer Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zu Belangen des Wohnens im Bereich sozialer Wohnungsbau 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 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.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

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“ gefasst. Es wurde zudem die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand daraufhin 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. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Zu 2.)

Entwurfsbeschluss und Offenlage

Die Bezirksvertretung Schildesche hat am 05.10.2017 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 17.10.2017 den Entwurfsbeschluss für die Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Im Rahmen der Offenlage hatten die Beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Planunterlagen wurden vom 22.11.2017 bis einschließlich dem 22.12.2017 gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Beteiligungsdauer lag nicht vor.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden ausgewertet. Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf redaktionelle Änderungen und Festsetzungen zum Artenschutz bezogen. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Der Bebauungsplan kann somit als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB gefasst werden.

Zu 3.)

Eine Stellungnahme des BUND NRW wird zurückgewiesen, da eine artenschutzrechtlich relevante Gefährdung durch die Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nach dem vorliegenden Gutachten und der Stellungnahme des Fachamtes hierzu bei Anwendung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung, sodass ein Artenschutzfachbeitrag als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Die Vorgehensweise, der notwendige Umfang und das Ergebnis wurden mit dem Fachamt der Stadt Bielefeld abgestimmt.

Zu 4.)

Durch die Verwaltung wurden verschiedene redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorge-
tragen, die in der Satzungsfassung berücksichtigt wurden.

Um den Vorgaben des Energiekonzeptes 2020 der Stadt Bielefeld Rechnung zu tragen, wird in
die Begründung ein entsprechender Abschnitt zur Wärmeversorgung aufgenommen. Ebenso wer-
den die Festsetzungen zur Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse redaktionell ange-
passt und in den verbindlichen Teil verschoben.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt, so dass der Satzung-
beschluss des Planes gemäß § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

Die Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der An-
lage A2, Punkt 2.2 wiedergegeben.

Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die Anlage A2, Punkt 2.2 verwiesen.

Zu 5./6.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Erstaufstellung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ mit
Begründung als Satzung zu beschließen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes und die südlich darüber hinausgehenden Flächen als „Gemeinbedarfsfläche“
mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung eines All-
gemeinen 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 Entwick-
lung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

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.“, das die Errichtung eines neuen Alten- und Pflegeheims vorsieht, zu
ermöglichen. Die vorhandenen Gebäudekomplexe sollen dazu abgerissen und zeitnah durch ei-
nen Neubau ersetzt werden, da sie nicht mehr den heutigen Standards entsprechen. Die Leitziele
der Stadtentwicklung Bielefeld 2050, „Bielefeld als Stadt von neuen Wohnkonzepten sowie Han-
dels- 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 verträg-
lich in die umgebenden Bebauungsstrukturen einfügt.

Projektbeschreibung und Planfestsetzungen

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. 9,40m. 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 80 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 13-14 Pflegeplätzen. Jede Wohngruppe hat einen gemeinschaftlichen, nach Süden ausgerichteten Wohnbereich mit Küche und Außenwohnbereich. Für jeden Bewohner gibt es einen privaten Schlafraum 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.

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 artenschutzrechtliche Fachbeitrag 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. Die Lärmeinwirkungen werden durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Beckhausstraße verursacht. Für nähere Ausführungen wird auf die Begründung verwiesen (Anlage C, Abschnitt 6.6 Immissionsschutz).

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:

A1	<p>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand: Satzung, März 2018)</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
-----------	--

A2	<p>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand: Satzung, März 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung) - Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
-----------	---

B	<p>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand: Satzung, März 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Nutzungsplan- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, 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: Satzung März 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Begründung
D	<p>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ der Stadt Bielefeld (Stand: 06.09.2017)</p>
E	<p>Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ in Bielefeld (Stand: 17.08.2017)</p>