Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02
„Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; Dezember 2018

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Mitte

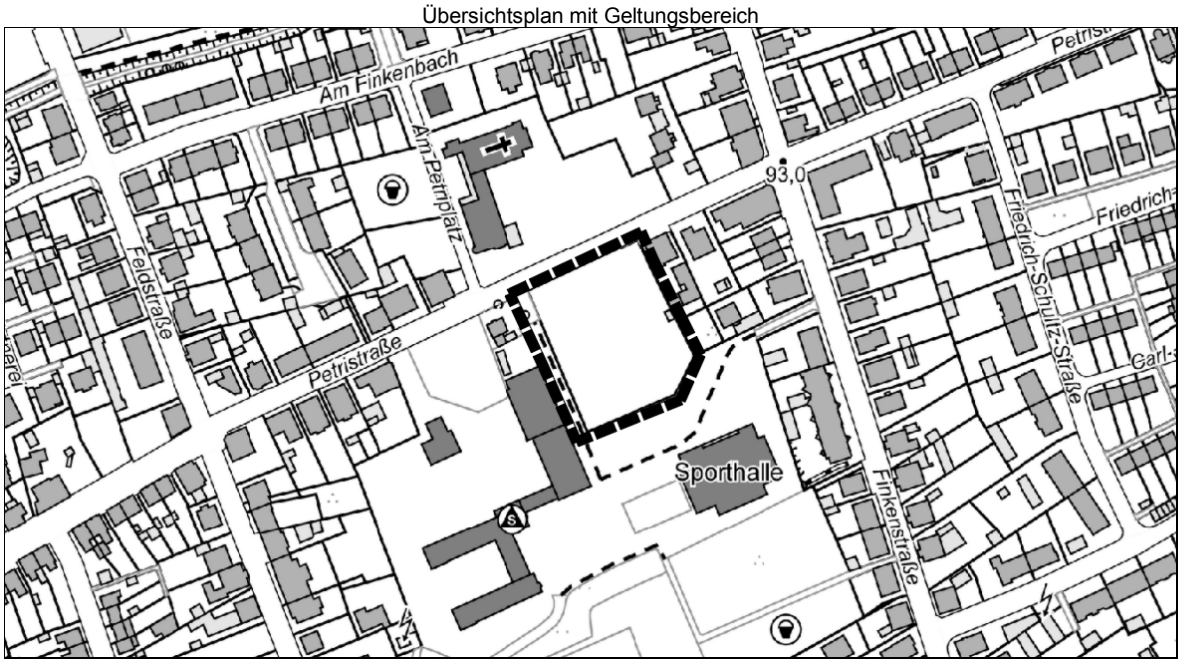
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02

„Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Dezember 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Enderweit+Partner GmbH
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRAßE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Inhaltsverzeichnis_Toc532389050

1. Allgemeines 5

2. Verfahren 5

3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen 6

3.1 Regionalplan 6

3.2 Flächennutzungsplan 6

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 7

4. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes 8

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 9

5.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens 10

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 10

5.3 Belange des Wohnens 11

5.4 Belange des Verkehrs 11

5.5 Belange der Ver- und Entsorgung 12

5.6 Spielflächen 12

5.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 13

5.8 Belange des Denkmalschutzes 13

6. Umweltprüfung 13

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen 13

6.2 Stadtklima und Luftreinhaltung 14

6.3 Altlasten 14

6.4 Immissionsschutz 14

6.5 Grundwasserschutz 15

6.6 Bodenschutz 15

7. Bodenordnung 15

8. Flächenbilanz 15

9. Finanzielle Auswirkungen 16

10. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 16

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ soll für eine Teilfläche des ehemaligen Schulgeländes im Stadtbezirk Mitte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß des § 13a BauGB neu aufgestellt werden. Nach Aufgabe der Schulnutzung sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims geschaffen werden. Dazu erfolgt eine Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet.

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 Nachnutzung bzw. eine Umnutzung einer Baufläche im Innenbereich. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z.B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist 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. Das Plangebiet ist aktuell eine Schuttfläche, die zugunsten von Wohnnutzungen, zu denen auch Alten- und Pflegeeinrichtungen gehören, überplant werden soll. Die Flächengröße dieser Teilfläche beläuft sich lediglich auf ca. 5.200 m² und bedarf somit keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auch 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. 7 b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz1 BImSchG zu beachten.

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

Danach muss eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht durchgeführt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll, trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens, in Form eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins stattfinden, da Anwohner und Nachbarn durch die Planung betroffen sind. Die Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sollen für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgehalten werden.

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 Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der zu überplanende Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung zu Wohnbauflächen erforderlich. Die Bebauungsplanaufstellung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst werden.

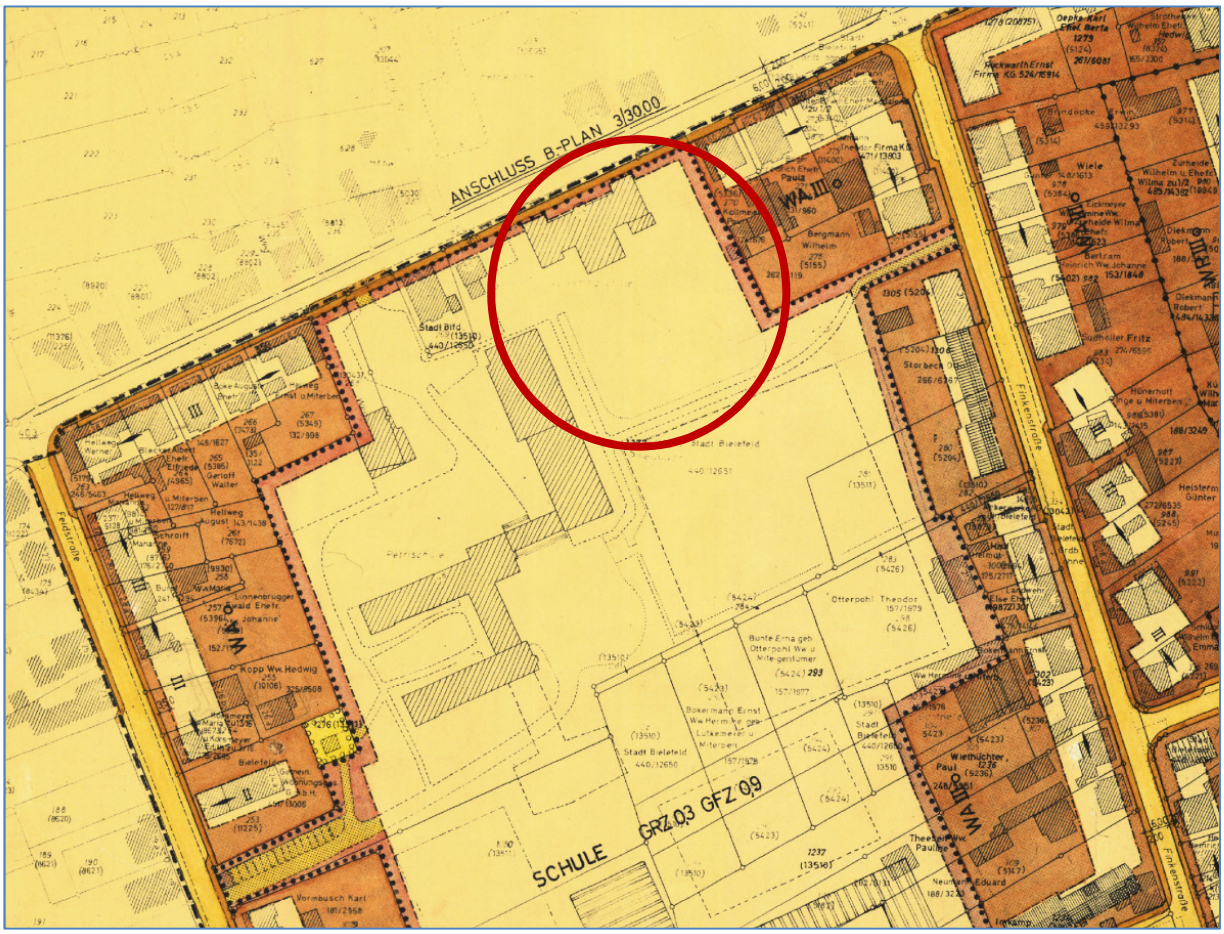
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 Gebiet zwischen Feld-, Petri-, Ziegel- und Bleichstraße

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung befinden sich derzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01. Dieser weist für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 aus. Diese Festsetzungen stehen dem Planungsziel entgegen, auf dem Gesamtgrundstück ein Alten- und Pflegeheim zu entwickeln.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich unmittelbar angrenzend im östlichen und westlichen Bereich allgemeine Wohngebiete, welche bis max. drei Vollgeschosse, eine offene Bauweise sowie eine traufständige Hauptfirstrichtung festsetzen.

Westlich des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf, östlich des Plangebiets und westlich der Flächen für den Gemeinbedarf sind allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Diese Flächen können in einer offenen Bauweise, maximal dreigeschossig und traufständig bebaut werden. Die Dachneigung muss zwischen 25 und 30 Grad betragen.



Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan

4. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte, südlich der Petristraße, zwischen der Finkenstraße und der Feldstraße (Gemarkung Bielefeld, Flur 76, Flurstück 2284 und Teile des Flurstücks 2285).

Mittig im Plangebiet befand sich ein dreigeschossiges Gebäude der Volkeningschule, das mittlerweile abgerissen ist. Südlich und westlich an das Plangebiet grenzen Gebäude der heutigen Volkeningschule, eine Sporthalle sowie ein Sportplatz an. Auf den Freiflächen am Rand des Schulhofes befindet sich ein Baum- und Strauchbestand. Das Plangebiet ist über Fuß- und Radwege in den Grünflächen des benachbarten Schulkomplexes gut an die umliegenden Quartiere angeschlossen.

Im Umfeld des Schulkomplexes sind freistehende Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie nicht wesentlich störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen vorhanden.

Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen liegen entlang der Heeper Straße etwa 800 m vom Plangebiet entfernt.

Die örtliche verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt derzeit von der Eckendorfer Straße von Norden und der Bleichstraße von Süden. Das Plangebiet wird über die Petristraße erschlossen.

Luftbild

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist neben dem Schulgelände zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Das städtebauliche Raumbild wird im Osten des Gebietes von überwiegend zwei bis dreigeschossige Zwei- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Der Straßenraum ist überwiegend durch die vorhandene Bebauung gefasst.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Petrikirche.

Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft durch verschiedene Formen des geneigten Daches, wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer, teils mit unterschiedlichen Aufbauten und Gauben, geprägt.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Bestandsplan

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ ist es, auf einer von der Stadt veräußerten Teilfläche der ehemaligen Volkeningschule die Errichtung eines neuen Alten- und Pflegeheims zu ermöglichen. Der Projektträger hat die Fläche zu diesem Zweck erworben. Der auf dieser Teilfläche vorhandene Gebäudekomplex der Volkeningschule wurde abgebrochen und soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Fläche hat wegen der zentralen Lage sowie der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz eine gute Lagegunst für eine Alten- und Pflegeheimeinrichtung und stellt eine sinnvolle, Ergänzung des städtebaulichen Siedlungs- und Nutzungsgefüges dar.

Für das Plangebiet ist beabsichtigt, wie auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan für die unmittelbar östlich und etwas weiter westlich angrenzenden Flächen, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ist die vorgesehene Nutzung zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung dahingehend gesteuert, dass die Nachnutzungs- und Neubebauungsmöglichkeiten auf eine breitere Basis gestellt werden.

5.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02 – „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Gebietes an die beabsichtigte neue Nutzung angepasst werden. Die zu überplanende Fläche eignet sich aufgrund der in der Nachbarschaft dominanten Wohnnutzung ebenfalls für eine Wohnbebauung, die sich dann sinnvoll in das städtebauliche Gesamtgefüge einfügen wird.

Für das Plangebiet liegt eine Planung vor, die ein barrierefreies, seniorengerechtes Wohnprojekt als Alten- und Pflegeheim an dieser Stelle beinhaltet.

Nach den Überlegungen der Vorplanungen wurde der Gebäudekomplex der Volkeningschule an der Petristraße abgerissen und soll durch einen Neubau mit drei Vollgeschossen ersetzt werden. Das in etwa in der Flucht der abgerissenen Schule geplante Gebäude soll den Straßenraum an dieser Stelle fassen und damit ein prägendes städtebauliches Element des Quartiers aufgreifen. Bei der Bestimmung der Dachform wird ein Kompromiss eingegangen. In den raumwirksamen Bereichen entlang der Straße und an den Seiten ist ein Satteldach geplant. Der innere Teil soll aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen als Flachdach ausgeführt werden. Damit wird die dominante Dachform des Quartiers aufgenommen und das geplante Gebäude fügt sich in die Plangebietsstruktur ein.

In dem Gebäude werden etwa 80 Pflegeplätze in Wohngruppen entstehen. Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück vorgesehen werden. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über eine private Verkehrsfläche im Westen. Die Befahrbarkeit durch die Nutzer des Baugrundstücks wurde seitens der Stadt Bielefeld als Eigentümer im Rahmen des Kaufvertrages zugesichert.

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 Entwicklung der Fläche mit dem Alten- und Pflegeheim erfüllt.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist beabsichtigt, wie im Umfeld vorherrschend, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Dieses Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Die gemäß § 4 (3) Nummern 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sollen da-

her ausnahmsweise zugelassen werden können. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nummern 2, 4 und 5 BauNVO sollen aufgrund ihres erforderlichen Platzbedarfs und aufgrund des Charakters des Wohngebiets unzulässig sein.

Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll die bauliche Dichte geregelt werden, so dass auf dem Grundstück eine maßvolle Ergänzung der Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert wird. Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur, die den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets aufweist. Für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche soll eine gemäß §19 (4) BauNVO eine Überschreitung der allgemein zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50% zulässig sein.

Die vorläufig festgelegten maximalen Höhen (Trauf- und Firsthöhe) entsprechen dem derzeitigen Planungstand des Projektes und werden im weiteren Verfahren ggfs. konkretisiert. Sie orientieren sich eng am vorliegenden Projekt. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht die angestrebte Bebauung mit drei Vollgeschossen inklusive geneigtem Satteldach und Flachdach. Damit greift der geplante Neubau die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude auf. Er fügt sich ins städtebauliche Umfeld ein und ist mit den angrenzenden Bebauungsplanfestsetzungen konform.

5.3 Belange des Wohnens

5.3.1 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 ein Einzelgebäude als Alten- und Pflegeheim vorsieht, dass auf einen speziellen Wohnbedarf abgestellt ist. In diesem Fall werden lediglich Pflegeplätze, ein öffentliches Nachbarschaftscafé sowie Aufenthaltsflächen vorgesehen. Eine weitere bauliche Entwicklung ist auf dem Grundstück nicht geplant.

5.4 Belange des Verkehrs

5.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen als private Verkehrsfläche festzusetzenden Geländestreifen auf städtischen Flächen zwischen dem Neubau und der neuen Volkeningschule, über den die Grundstückszufahrt geführt wird.

5.4.2 Garagen und Stellplätze

Im Bereich der Neuplanung des Johanneswerkes sind keine Garagen geplant. Da ein Alten- und Pflegeheim einen geringen Stellplatzbedarf (6 - 8 Stellplätze für 80 Pflegeplätze) hat, können die notwendigen Stellplätze problemlos im Plangebiet errichtet werden. Dazu sind Flächen für 12 Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Diese werden von der Petristraße im Norden über eine private Verkehrsfläche westlich des WA Gebietes angefahren.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Alten- und Pflegeheim ist auf die Verwendung von Rasengittersteine für Stellplätze verzichtet werden, um Stolperfallen zu vermeiden.

5.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist über Fuß- und Radwege - straßenbegleitend sowie innerhalb der südlichen Grün- und Freiflächen - gut an die umliegenden Quartiere angeschlossen. Es werden keine Veränderungen in der Führung der Fußwege vorgenommen.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Südlich des Plangebietes liegen die Bushaltestellen „Meinolfstraße“ in etwa 500 Meter Entfernung und „Feldstraße“ in etwa 600 Meter Entfernung. Von diesen Haltepunkten verkehren die Buslinie 25 (von Gellershagen über den Jahnplatz nach Baumheide) und die Buslinie 26 (von Gellershagen über den Jahnplatz nach Heepen). Es ist somit möglich innerhalb von 10 Minuten (10min-Takt) stadteinwärts in Richtung Bielefeld Hauptbahnhof, Zentrum / Jahnplatz zu fahren.

5.5 Belange der Ver- und Entsorgung

5.5.1 Versorgung

Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Straße Petristraße. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Telekommunikation soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

5.5.2 Entwässerungssystem, Schmutz- und Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit im Trennsystem. Die Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Petristraße.

Für den Neubau ist grundsätzlich ein Anschluss an das im Bestand vorhandene Leitungssystem möglich. Da sich die Größe der zu entwässernden Fläche gegenüber dem Altbestand (Schulgebäude und Schulhof) voraussichtlich verringern wird, sind die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen wohl ausreichend. Ob zusätzliche Maßnahmen getroffen werden müssen wird im weiteren Verfahren im Detail geprüft.

5.6 Spielflächen

Im Plangebiet ist lediglich die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes geplant. Diese Nutzung löst aktuell keinen Spielflächenbedarf aus.

5.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

5.7.1 Örtliche Bauvorschriften

Ein ortsüblicher Rahmen von Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften soll dazu beitragen, im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu gehören Dachform, Dachneigung und –farbe sowie die Festsetzung der Firstrichtung. Zu den straßenraumwirksamen Seiten wird ein ortstypisches Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 38° festgesetzt, da in der Umgebung fast ausschließlich Gebäude mit Satteldach vorzufinden sind und sich Neubauten auf diese Weise harmonisch einfügen. Lediglich im südlichen Bereich ist zusätzlich ein Flachdach zulässig, da hier keine Einsehbarkeit von der Straße gegeben ist. Straßenbegleitend sollen die Gebäude wie im Bestand traufständig angeordnet werden.

Zur Wahrung der sozialen Kontrolle und zur Vermeidung von Angsträumen wird die Höhe von Einfriedigungen auf maximal 0,80 m begrenzt. Dies fördert zudem die Wirkung des Straßenraumes, da hiermit der einzugrünende und weitestgehend von baulichen Anlagen freizuhaltende Vorgartenbereich in den halböffentlichen Wahrnehmungsbereich einbezogen wird. Die Gestaltungsvorgaben unterstützen die gewollte städtebauliche Qualität der neuen Bebauung. Die getroffene Regelungsdichte wird für angemessen und städtebaulich vertretbar angesehen.

5.7.2 Werbeanlagen

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

5.8 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.

6. Umweltprüfung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

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

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendig-

keit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.2 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich in keinem klimaempfindlichen Bereich. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Umstrukturierung einer bereits versiegelten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten. Das Kleinklima soll durch Festsetzungen über einzugrünende Vorgärten und anzupflanzende Bäume auf Stellplatzanlagen verbessert werden.

6.2.1 Flächen für Anpflanzungen

Auch die Gestaltung der Vorgärten kann im Straßenraum und in Bezug auf die Nachbargrundstücke eine große Wirkung entfalten. Sind diese halböffentlichen Räume unbefriedigend gestaltet, oder über die Maßen zugebaut, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenraum und auf den Baugrundstücken. Daher wurde für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB getroffen.

Diese Vorgartenflächen sind in einer Tiefe von mindestens 3,00 m als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Für Befestigungen wie Zugänge, Terrassen und Rettungswege dürfen max. 20% der Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden.

Aus stadtgestalterischen wie auch kleinklimatischen Gründen sind Stellplatzanlagen 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.

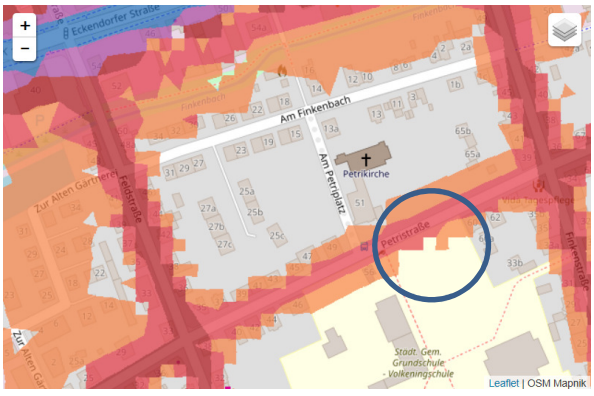
Die Baumscheiben sind vollflächig als Vegetationsfläche herzurichten.

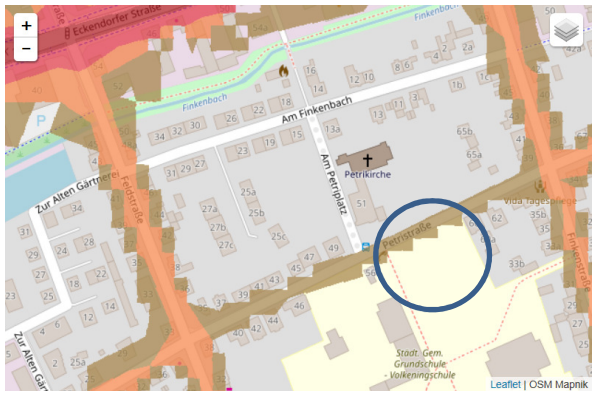
6.3 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld ist eine Altlastenfläche (AS135) vorhanden. Auswirkungen werden im weiteren Verfahren untersucht.

6.4 Immissionsschutz

Erhebliche Lärmauswirkungen auf das Plangebiet sind von den umliegenden Straßen nicht zu erwarten, da dieses überwiegend Anliegerstraßen sind. Sollten dennoch angrenzende Nutzungen, z. B die angrenzenden Sportanlagen, vom Immissionsschutz betroffen und Schutzmaßnahmen erforderlich sein, sind diese durch ein Gutachten im weiteren Verfahren zu prüfen und festzulegen.





Lärmkarte

6.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.6 Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG). 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule - Petristraße“ zu erwarten.

7. Bodenordnung

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

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	4.800 m²
Private Verkehrsfläche	ca.	380 m²
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	5.180 m²

Anzahl der geplanten Pflegeplätze: ca. 80.

9. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umnutzung eines ehemaligen Schulgeländes in Richtung Wohnen. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Durch die geplante Neubebauung entstehen Pflegeplätze, aber keine zusätzlichen Wohneinheiten, da es sich um ein Alten- und Pflegeheim handelt. Deshalb entsteht aktuell kein zusätzlicher Spielflächenbedarf. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

10. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02 – „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Bielefeld, im Dezember 2018