

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	21.11.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 (Alten- und Pflegeheim an der Weihestraße) für das Gebiet nordwestlich anschließend an die Weihestraße, gegenüber der Christkönigkirche und im Übergang zum Gellershagenpark</p> <p>- Stadtbezirk Schildesche -</p> <p>Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellungsbeschluss - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB 	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
keine	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/13.01 ist für das Gebiet nordwestlich anschließend an die Weihestraße, gegenüber der Christkönigkirche und im Übergang zum Gellershagenpark im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (5. Änderung mit der Bezeichnung „Alten- und Pflegeheim an der Weihestraße“). Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Bebauungsplanvorentwurf vorgenommene Abgrenzung verbindlich. 2. Die Änderung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme werden getroffen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten (z. B. Artenschutz) sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen).

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Zur Aufrechterhaltung derzeitiger Altenhilfe- und Pflegeangebote im Stadtteil ist angesichts geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen vorgesehen, den Standort eines an der Weihestraße bestehenden Pflegewohnheims zu verlagern. Andernfalls notwendige Umbaumaßnahmen können am bisherigen Standort nicht geleistet werden. Nach intensiven Vorabstimmungen soll der Ersatzneubau der Altenhilfeeinrichtung auf dem Teil einer bisher städtischen Fläche nordwestlich anschließend an die Weihestraße im Übergang zum Gellershagenpark erfolgen. Der für diesen Bereich rechtsgültige Bebauungsplan Nr. II/1/13.01 lässt auf der betroffenen Fläche ein Jugendheim als Gemeinbedarfsnutzung zu. Zur Umsetzung des Vorhabens bedarf es insofern einer Änderung des geltenden Planungsrechts.

Das bestehende Pflege- und Betreuungsangebot soll im Stadtteil Gellershagen verbleiben, favorisiert wird ein Standort in räumlicher Nähe zum heutigen Pflegewohnheim. Nach Vorprüfung der Flächenverfügbarkeit und unter Berücksichtigung der Notwendigkeiten an eine derartige Einrichtung hat sich der Standort nordwestlich anschließend an die Weihestraße im Übergang zum Gellershagenpark als hierfür am besten geeignet herausgestellt. Die insgesamt gut in das Siedlungsgefüge eingebundene Lage im nahen Umfeld zu verschiedenen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten spricht ebenso wie die gegebene Erschließung und die bereits bestehenden Baurechte für die geplante Nutzung am Standort. Gleichwohl ist einschränkend festzuhalten, dass aufgrund der Lage im Übergangsbereich zum Gellershagenpark mit auch größerem Baumbestand sowie der topographischen Gegebenheiten eine Bebauung nicht uneingeschränkt möglich ist. Im Rahmen von Ortsterminen und weitergehenden Abstimmungen mit den verschiedenen beteiligten Akteuren (Vorhabenträger, Politik, Verwaltung, städtische Eigenbetriebe) wurden Möglichkeiten einer Bebauung daher vorab intensiv geprüft. Unter Berücksichtigung entsprechender rahmensetzender Anforderungen an Gebäudekubatur und -anordnung sowie von Ersatzpflanzungen für wegfallende Bäume wird eine Umsetzbarkeit des Ersatzneubaus aber für möglich angesehen. Die nach Angaben des Vorhabenträgers erforderliche Mindestgröße für eine wirtschaftliche Führung der Einrichtung von ca. 80 Pflegeplätzen ist bei diesen Rahmenbedingungen noch realisierbar.

Wesentliches Planungsziel ist es daher, zur Mobilisierung der bislang nicht genutzten Baurechte die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Altenheim-Ersatzneubaus unter bestmöglicher Einbindung in die anschließenden Parkstrukturen zu schaffen. Die geplante Baumaßnahme trägt dazu bei, das im Stadtteil bestehende Angebot an vollstationären Pflegeplätzen und Angeboten der Kurzzeitpflege aufrechtzuerhalten und pflegende Angehörige zu entlasten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an diesem Standort gegeben.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 0,64 ha. Erfasst werden neben der erforderlichen Fläche für den geplanten Ersatzneubau (0,24 ha) auch hieran anschließende Teilflächen der Parkanlage, um einen möglichst sinnvollen Anschluss an die von der Änderungsplanung unberührt fortgeltenden Regelungen des Ursprungsplans zu erreichen. Im Wesentlichen sollen im Rahmen der 5. Bebauungsplan-Änderung Anpassungen der zulässigen Gemeinbedarfsnutzung, einzelner Nutzungsmaße, der überbaubaren Fläche sowie der zu erhaltenden Grünstrukturen vorgenommen werden.

zu 2.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 dient der Mobilisierung einer Brachfläche und Nachverdichtung im Innenbereich und wird als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB gewertet. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 soll somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

zu 3.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens insbesondere für die Nachbarschaft und um die weiteren Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren zu sammeln, wird aber vorgeschlagen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 durchzuführen.

zu 4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Das an der Weihestraße errichtete Pflegewohnheim Haus Laurentius übernimmt seit Anfang der 1970er Jahre eine wichtige Funktion bei der Versorgung älterer, pflegebedürftiger Menschen durch Angebote in der vollstationären Pflege und ergänzend in der Kurzzeitpflege. Die Ausstattung des Hauses entspricht aber nicht mehr den geänderten Anforderungen des aktuellen Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG), hierfür notwendige Umbaumaßnahmen können im bestehenden Gebäude nicht geleistet werden. Um das bestehende Pflegeangebot auch mittel- bis langfristig aufrechterhalten zu können, ist insofern ein Ersatzneubau erforderlich. Dieser soll im Bereich nordwestlich anschließend an die Weihestraße im Übergang zum Gellershagenpark, ca. 200 m nördlich der heutigen Einrichtung erfolgen. Der geplante Ersatzneubau ist von den hier geltenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 nicht vollumfänglich gedeckt.

Angesichts bestehender und absehbar weiter zunehmender Bedarfe bei Unterbringung, Pflege und Betreuung insbesondere älterer Menschen, liegt ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Bielefeld in der Sicherung und dem bedarfsgerechten Ausbau entsprechender Pflegeinfrastrukturen. Mit der vorliegenden Änderungsplanung sollen daher die bislang geltenden Baurechte geändert werden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung bestehender Altenpflege- und Betreuungsangebote zu schaffen und damit einen Beitrag zur Entlastung pflegender Angehöriger zu leisten. Vorliegend soll insbesondere das bestehende Angebot der vollstationären Pflege und der Kurzzeitpflege des Pflegewohnheims Haus Laurentius in einem Ersatzneubau nahe des heutigen Standorts zukunftsfähig neu aufgestellt und qualitativ verbessert werden. Neben den Belangen von insbesondere älteren und/oder pflegebedürftigen Menschen unterstützt die zukunftsfähig ausgerichtete Entwicklung des Standorts auch die Sicherung von (wohnortnahen) Arbeitsplätzen.

Der Standort verfügt bereits über Baurechte für ein Jugendheim. Er liegt mit Blick auf benachbarte weitere soziale Einrichtungen/Angebote und den Anschluss an Nahversorgung und ÖPNV einerseits sowie dem anschließenden Gellershagenpark andererseits günstig im Siedlungsgefüge. Die Planung unterstützt somit auch die Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand. Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs bedarf es aber, gerade aufgrund der Lage im Eingangsbereich zum Gellershagenpark und des unvermeidbaren Verlusts auch größerer, straßenraumprägender Gehölze, einer an die verbleibenden Gehölzstrukturen angepassten Bebauung.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das Plankonzept berücksichtigt die bislang bekannten Planungen für den Ersatzneubau des Altenwohnheims angeordnet zur Weihestraße. Die verkehrliche Erschließung des Standorts ist durch die umliegenden Straßen vorgegeben, diesbezügliche Änderungen sind nicht vorgesehen. Das Gebäude ist so platziert, dass ein gewisser Abstand zu umliegenden Gehölzstrukturen eingehalten werden kann. Der zentrale Eingang sowie die Anfahrt für Lieferverkehre, Entsorgung und Krankenwagen sind im Süden über die Weihestraße vorgesehen. Aufenthaltsbereiche sind rückwärtig zur Parkanlage angeordnet. Die im Bestand vorhandenen Wegeverbindungen in die Parkanlage sollen vom Grundsatz her erhalten bleiben – im Osten ist hierfür die Verlegung eines bestehenden Fußwegs geplant.

Die Bebauung ist dreigeschossig mit Flachdach vorgesehen. Künftig werden dort insgesamt ca. 80 Pflegeplätze, aufgeteilt in fünf Wohngruppen möglich sein. Schwerpunkt der Betreuung bildet die vollstationäre Pflege, ergänzend werden einzelne Kurzzeitpflegeplätze berücksichtigt. Des Weiteren ist die Unterbringung von Gemeinschaftsräumen, einer Hauskapelle sowie ggf. einer hauseigenen Küche vorgesehen. Möglichkeiten für externe Angebotsnutzungen – hier insbesondere ein offener Mittagstisch – werden berücksichtigt.

Als wesentliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden eine Fläche für den Gemeinbedarf/ Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ mit an das Vorhaben angelehnten Nutzungsmaßen und überbaubaren Flächen sowie eine öffentlichen Grünfläche/Zweckbestimmung Parkanlage geregelt. Der nach bisheriger Kenntnis vom Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigte Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01
(Alten- und Pflegeheim an der Weihestraße)**

- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Vorentwurf; Oktober 2019

B**5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01
(Alten- und Pflegeheim an der Weihestraße)**

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; Oktober 2019