

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Naturschutzbeirat	05.05.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/13.01 (Alten- und Pflegeheim an der Weihestraße)****Sachstand:**

Das an der Weihestraße errichtete Pflegewohnheim Haus Laurentius in kirchlicher Trägerschaft übernimmt seit Anfang der 1970er Jahre eine wichtige Funktion bei der Versorgung älterer Menschen durch Angebote in der vollstationären Pflege und ergänzend in der Kurzzeitpflege. Die Ausstattung des Hauses entspricht jedoch nicht mehr den geänderten Anforderungen des neuen Wohn- und Teilhabegesetzes. Der hierfür notwendige Umbau kann im bestehenden Gebäude nicht geleistet werden. Um das bestehende Pflegeangebot auch mittel- bis langfristig aufrechterhalten zu können, ist daher ein Ersatzneubau erforderlich. Der Trägerverein hat für eine neue Altenhilfeeinrichtung verschiedene Standorte in Mitte, Gadderbaum und Gellershagen geprüft. Im Ergebnis wird ein Ersatzneubau in räumlicher Nähe zum bestehenden Altenwohnheim an der Weihestraße favorisiert. Damit kann das im Stadtteil bestehende Angebot an vollstationären Pflegeplätzen und Angeboten der Kurzzeitpflege aufrechterhalten, pflegende Angehörige entlastet werden und damit gleichzeitig die wohnortnahen Arbeitsplätze sichern. Der ca. 200 m entfernt vom derzeitigen Heim liegende Standort ist grundsätzlich gut in das Siedlungsgefüge eingebunden und sowohl für Kfz als auch zu Fuß, mit dem Rad und mit der Stadtbahn gut zu erreichen. Weitere Einrichtungen und Angebote der katholischen Kirche liegen unmittelbar gegenüber diesem Standort. Bei gegebener Mobilität sind verschiedene Nahversorgungsangebote, Dienstleistungen und medizinische Angebote an der Jöllenbecker Straße gut zu erreichen. Der Gellershagenpark grenzt direkt an.

Angesichts der bestehenden und der absehbar weiter zunehmenden Bedarfe bei Unterbringung, Pflege und Betreuung, insbesondere älterer Menschen, stellen die Sicherung und der bedarfsgerechte Ausbau der Pflegeinfrastruktur für die Stadt Bielefeld ein wichtiges städtebauliches Ziel dar.

Das Vorhaben ist von den geltenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 nicht gedeckt. Dieser setzt für die betroffenen Flächen eine Gemeinbedarfsfläche für ein Jugendheim mit gebäudebezogenen überbaubaren Flächen fest. Daher ist es erforderlich, im Rahmen der 5. Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die sich westlich, nördlich und östlich anschließenden Flächen sollen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Das Plangebiet, das mittlerweile den Eingangsbereich zum Gellershagenpark darstellt, liegt zwischen der Jöllenbecker Straße und dem Gellershagenpark. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,64 ha. Im Südosten wird der Standort durch die Weihestraße sowie im Süden durch eine Wohnbau-

zeile mit Geschosswohnungsbau begrenzt. Im Norden grenzt ein Grundschulgelände an. Darüber hinaus schließen dort sowie im Osten, Westen und Südwesten der Gellershagenpark an das Gebiet an. Die Fläche des Plangebiets ist derzeit unbebaut und weist einen größeren Altholzbestand auf. Die Rasenflächen unterliegen regelmäßigen Pflegemaßnahmen. Im Norden und Osten werden in den Park führende Wegeverbindungen in den Geltungsbereich einbezogen.

Fast das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Stadtbiotops BK-3917-519 „Grünzug am Grenzbach in Bielefeld-Nord und Gellershagen“. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, ist die Planung darauf ausgerichtet, die Bebauung weitgehend an die Gehölzstrukturen anzupassen und den Alteichenbestand im Westen und Norden zu erhalten. Das Gebäude soll deshalb so platziert werden, dass ein gewisser Abstand zu umliegenden Gehölzstrukturen eingehalten werden kann. Hierzu wurden die im Plangebiet vorhandenen Bäume eingemessen. Dennoch ist die Fällung vorhandener, auch größerer Laubbäume nicht zu vermeiden. Hier ist angesichts der verfügbaren Fläche und der Erfordernisse an die geplante Altenhilfeeinrichtung ein Kompromiss zwischen Gehölzerhalt und der sinnvollen baulichen Ausnutzung zu finden. Eingriffsmindernd soll auf den Verlust bestehender Bäume mit Ersatzpflanzungen reagiert werden. Aus klimatischen Gründen ist eine Anreicherung des Straßenraumes im Bereich der Weihestraße mit Straßenbäumen anzustreben. Die Ersatzpflanzung soll im weiteren Verfahren abgestimmt und vertraglich geregelt werden. Der erhaltenswerte und vom Bauvorhaben nicht betroffene Baumbestand soll gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt werden. Die planerische Sicherung bezieht sich so jeweils auf den Kronen- und Wurzelbereich der im Plangebiet stockenden Bäume sowie von Bäumen außerhalb des Plangebiets mit in den Geltungsbereich hereinragenden Kronentraufen.

Angesichts der künftigen Lage im Eingangs- bzw. Übergangsbereich zur Parkanlage soll das Vorhaben insgesamt offen zum Park hin gestaltet werden. Barrieren durch Einfriedungen mit größeren Hecken, Zaunanlagen etc. sind daher nicht gewünscht. Allerdings kann es notwendig sein, in Teilen der Außenanlagen eine optisch unauffällige Einfriedigung zum Schutz von Heimbewohnern anzuordnen. Die hieran anschließenden Bereiche werden insgesamt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in ihrem Bestand gesichert. Die Zweckbestimmung Parkanlage sichert darüber hinaus die bestehende Erholungsnutzung des Parks sowie die vorhandenen Wege.

Der Gellershagener Park und die schmale Grünachse parallel zur Weihestraße sind Grünflächen, die eine wichtige Funktion für die Kaltluftproduktion und als Leitbahn haben. Eine detaillierte Beschreibung der Veränderungen, die die diskutierte Bebauung bewirken würde, liegt noch nicht vor. Im weiteren Verfahren sind die stadtklimatischen Auswirkungen einer der Belange, die näher beleuchtet werden müssen, die zu Planmodifizierungen führen können und schließlich in die Abwägung einfließen.

Mit Blick auf die Belange des Artenschutzes ist im Verfahren zu prüfen, ob mit der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 – 3 Bundesnaturschutzgesetz verbunden sein könnte. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften wurde ein Fachbüro hinzugezogen. Die Untersuchungen werden voraussichtlich bis Mitte 2020 andauern. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die ersten Zwischenergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Fledermäuse: Entlang der Wege wurde eine hohe Fledermausaktivität von Zwerg- und Breitflügel-Fledermäusen sowie vom Großen Abendsegler festgestellt. Zudem grenzt ggf. ein Balzquartier des Großen Abendseglers an, diesbezüglich bleiben Baumhöhlenuntersuchungen im unbebauten Zustand der Bäume abzuwarten.
- Vögel: Das Vorhaben liegt innerhalb eines Waldkauz-Reviere, ggf. befindet sich ein Brutplatz im Umfeld. Auch hier sind die Ergebnisse der weiteren Untersuchungen noch abzuwarten.

Ggf. erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie bspw. eine Anpassung der Beleuchtung oder das Erfordernis von Nistkästen für Fledermäuse werden mit den Fachbehörden im weiteren Planverfahren abgestimmt. Sofern erforderlich werden entsprechende Regelungen ge-

mäß § 9(1) Nr.20 BauGB in den Entwurfsplan aufgenommen.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten!

Anlagen

Oberbürgermeister

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

Pit Clausen