

B

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/H 3.3
„Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich
Am Petristift“**

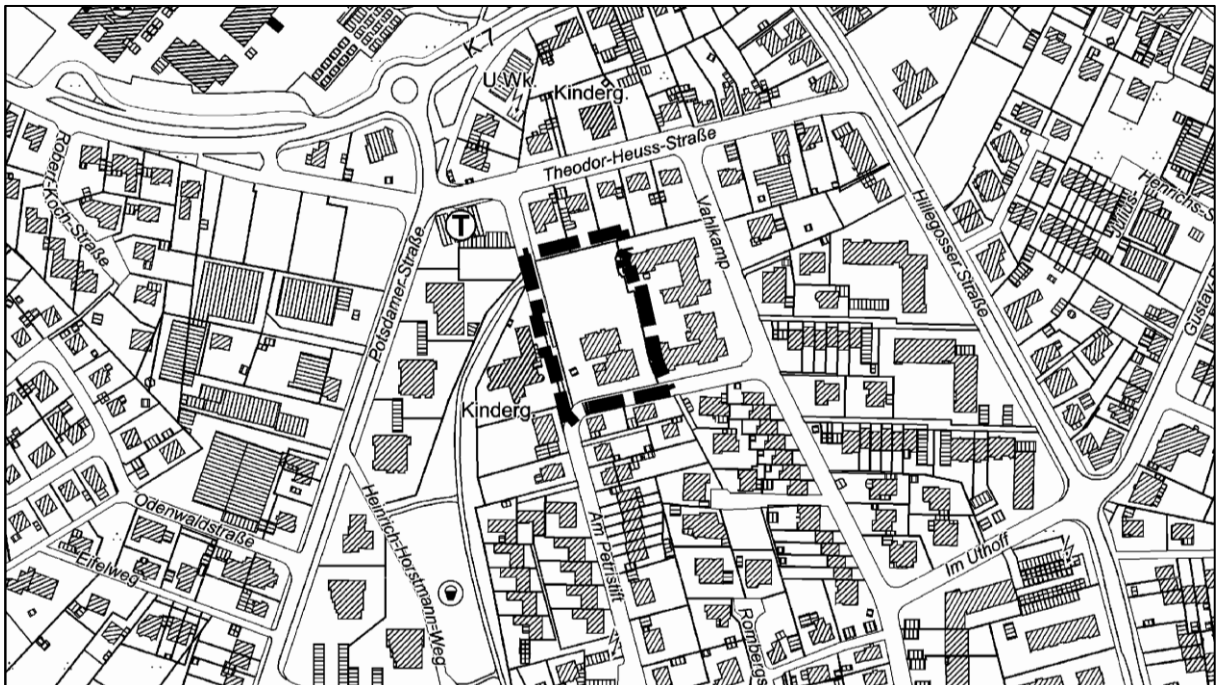
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf, Juli 2021

Stadtbezirk Heepen
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/H
3.3**
**„Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-
Straße und nördlich
Am Petristift“**

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Juli 2021



Verfasser:
Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets.....	5
3	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	6
4	Planungsziele und Plankonzept.....	9
4.1	Nutzungs- und Bauungskonzept	9
4.2	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	10
4.3	Baulandstrategie.....	11
5	Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.3	Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen.....	13
5.4	Verkehr und Erschließung	14
5.5	Energieeffizienz	14
5.6	Grünflächen, Anpflanzungen	15
5.7	Immissionsschutz	16
5.8	Denkmalschutz	17
6	Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	17
7	Belange der Umwelt.....	18
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	18
7.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	18
7.3	Artenschutz.....	18
7.4	Stadtklimaverträglichkeit	19
7.5	Bodenschutz, Überflutungsvorsorge	19
7.6	Altlasten und Kampfmittel	19
8	Umsetzung der Bauleitplanung	20
8.1	Finanzielle Auswirkungen	20
8.2	Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse.....	20

1 Allgemeines

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 ist die Errichtung einer Einrichtung für betreutes Wohnen sowie eine Tagespflege vorgesehen.

Das im Zentrum von Heepen errichtete Pflegezentrum in Trägerschaft der Diakonische Altenzentren Bielefeld gGmbH übernimmt seit 1907 eine wichtige Funktion der Versorgung kranker und älterer Menschen. Damit der fortschreitenden Industrialisierung eine Verlagerung der Produktion von dem häuslichen Umfeld in große Industriebetriebe einherging, bekamen alte und kranke Menschen aufgrund der fehlenden Betreuungsmöglichkeiten durch Angehörige oftmals nicht mehr die notwendige Zuwendung und Unterstützung in der Pflege. Daraufhin initiierte der Heeper Pfarrer ab 1860 das Sammeln von Spenden, um in Heepen ein eigenes Pflegeheim errichten zu können. Als nach rd. 40 Jahren ausreichend Geld und Land vorhanden war, um ein Kranken- und Pflegeheim zu errichten, wurde das Haus im Jahr 1907 als Kranken- und Seniorenheim in Betrieb genommen. In den ersten Jahren wurde das Gebäude für die Pflege und Betreuung kranker Menschen genutzt, seit Anfang der 1970er Jahre wird es als Pflegeeinrichtung betrieben. Im Jahr 1989 wurde das Gebäude erweitert und umgebaut und im Jahr 2007 nochmals um einen Gruppenraum je Etage erweitert. Aufgrund der bestehenden Anforderungen an Pflegeeinrichtungen und der daraus resultierenden nicht mehr zeitgemäßen Räumlichkeiten des ehemals als Pflegeheim genutzten Gebäudes sowie dessen Außenbereiche, ist ein ersetzender bzw. ergänzender Neubau vorgesehen. Mit der im Norden des Plangebietes bestehenden Pflegeeinrichtung und der im Süden angedachten Einrichtung für betreutes Wohnen und Tagespflege wird das derzeit zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten, sodass im Zuge der Planung eine Anpassung des Planungsrechtes dahingehend erforderlich ist. Aufgrund der zentralen Lage in Heepen und der bereits über ein Jahrhundert bestehenden Pflegeeinrichtung auf dem Areal, soll mit der vorliegenden Planung die Nutzung an dem Standort langfristig gesichert werden.

Die Pflegeeinrichtung verfügte zuletzt über Wohnmöglichkeiten für 50 Bewohner*innen in Einzel- und Doppelzimmern. Insbesondere das Raumangebot in Doppelzimmern sowie die Sanitäreinrichtungen entsprachen nicht mehr den geänderten Anforderungen des neuen Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) des Landes NRW, die u.a. einen überwiegenden Anteil von Wohnangeboten in Einzelzimmern (Einzelzimmerquote von mindestens 80%) für den Betrieb einer Pflegeeinrichtung vorgeben. Zudem wurde die Einrichtung auch den heutigen Bedürfnissen der Bewohner*innen nicht mehr gerecht. Darüber hinaus hatte der Großteil der Bewohner*innen keine eigene Nasszelle, sodass sich bis zu vier Bewohner*innen die dezentral angeordneten Dusch- und WC-Räume geteilt haben. In dem bestehenden Gebäude konnte das hierfür erforderliche Platzangebot nicht umgesetzt werden. Die Obergeschosse wiesen zwischen Alt- und Neubau einen Höhenunterschied von rd. 1,00 m auf, der über eine einläufige Treppe sowie einen Aufzug überbrückt wurde. Dennoch stellte dieser Höhenunterschied eine Barriere für die Bewohner*innen dar.

Um die bisherige Zahl an Pflegeplätzen auch zukünftig anbieten zu können und darüber hinaus sogar ein größeres Angebot zu schaffen, beabsichtigt die Diakonische Altenzentren Bielefeld gGmbH einen Ersatzneubau für das bestehende Altenwohnheim. Die Planung umfasst das Flurstück 1948 westlich der Straße Vahlkamp, welches in insgesamt zwei Bauabschnitten entwickelt werden soll. Im Zuge dessen wurde auf dem Gelände im ersten Bauabschnitt bereits ein Ersatzneubau errichtet, die neue Pflegeeinrichtung bietet Platz für rd. 75 Bewohner*innen und wurde Ende 2020 in Betrieb genommen. Da die Bewohner*innen nun aus der Pflegeeinrichtung Petristift in den nördlich davon gelegenen Neubau umziehen konnten, ist in einem zweiten Bauabschnitt die Errichtung eines Gebäudes mit Fokus auf das altersgerechte Wohnen vorgesehen. Mit der Planung sollen bis zu 18 Wohnungen errichtet werden. Hier soll ein

Wohnangebot für Seniorinnen/Senioren mit dem zusätzlichen Angebot von Pflegeleistungen entstehen, zusätzlich bietet die im Souterrain vorgesehene Tagespflege Platz für rd. 14 Seniorinnen/Senioren.

Mit Blick auf den demografischen Wandel wird die Zahl älterer Menschen, die eine Pflege und Versorgung in vollstationären Einrichtungen benötigen, in Bielefeld und insbesondere auch in Heepen weiter ansteigen. Nach der Bedarfsplanung der Stadt Bielefeld für stationäre und teilstationäre Pflegeplätze 2020 – 2022¹ verzeichnet Heepen bei der Altersgruppe der 60-64-Jährigen im Vergleich der Stadtbezirke einen besonders starken Anstieg. Insgesamt lässt sich zudem feststellen, dass die Bielefelder Bevölkerung insbesondere nach 2028 zunimmt und sich vor allem die Altersgruppe 80+ deutlich vergrößern wird, womit ein deutlich erhöhtes Pflegerisiko einhergeht. Daher stellt die Aufrechterhaltung der bestehenden Betreuungsangebote sowie die Erweiterung der Kapazitäten für die Stadt Bielefeld eine zentrale Aufgabe dar. Die geplante Baumaßnahme kann hier dazu beitragen, dass in Bielefeld bestehende Angebote an vollstationären Pflegeplätzen und Angebote der Kurzzeitpflege aufrechterhalten und erweitert werden.

Da mit dem derzeit bestehenden Planungsrecht (siehe auch Kapitel 3) das Vorhaben nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Mit der Errichtung einer Einrichtung für altersgerechtes Wohnen liegt der Planung ein konkretes Vorhaben zugrunde, das planungsrechtlich umgesetzt werden soll. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage dazu, das Vorhaben kurzfristig umzusetzen sowie die Planungs- und Erschließungskosten vollständig zu tragen.

Die nun vorliegende Planung zur Entwicklung der Pflegeeinrichtung und des betreuten Wohnens sowie der Tagespflege soll daher nicht in Form eines Angebotsbebauungsplanes, sondern in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geregelt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Da für die Umgebung eine städtebauliche Neuordnung oder Bestandssicherung nicht notwendig ist, bezieht sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf das Grundstück des Vorhabenträgers. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Mit der Bauleitplanung soll der geplante Neubau mit altengerechten Wohnungen und Tagespflege planungsrechtlich vorbereitet werden. Darüber hinaus ist die Einbeziehung des vorhandenen Pflegeheims notwendig, um das Maß der baulichen Nutzung dahingehend anzupassen, dass beide Bauvorhaben planungsrechtlich auf der Fläche des Geltungsbereiches zulässig sind. Daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Einbezug der nördlichen Fläche des Grundstückes gem. § 12 (4) BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,

¹ Verbindliche Bedarfsplanung für die stationären und teilstationären Pflegeplätze 2020 bis 2022 der Stadt Bielefeld, Juli 2020

- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz zu beachten,
- die Planung dient der Nachnutzung und Nachverdichtung auf einer im Innenbereich liegenden Fläche
- die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,45 ha).

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Auf der Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfes zum Bebauungsplan und den in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat im Wesentlichen drei Bestandteile:

- Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Fassadenansichten des Vorhabens,
- den Durchführungsvertrag.

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Bielefeld gemacht werden.

2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das rd. 0,45 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtbezirks Heepen, westlich der Straße Vahlkamp, östlich der Theodor-Heuss-Straße und nördlich der Straße Am Petristift. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine heterogene Struktur. Es finden sich sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser

und Reihenhäuser vor. Neben geneigten Dächern sind im Bestand ebenfalls Flachdächer vorhanden. An das Plangebiet grenzt umliegend die vorhandene Wohnbebauung an, im Westen grenzt zudem die Kita „Am Petristift“ an. Westlich davon befindet sich an der Potsdamer Straße ein Augenoptiker und eine Tankstelle. Östlich angrenzend befindet sich der „Wohnpark Vahlkamp“ mit insgesamt 63 Wohnungen in zwei Gebäuden. Die Gebäude sind 2-3-geschossige Massivbauten mit gegeneinander versetzten Pultdächern und sind mit Loggien und Balkonen ausgestattet. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befand sich bis zuletzt das Haus 4b des Wohnparks, dieses wurde mittlerweile abgerissen, sodass auf der Fläche ein Pflegeheim errichtet wurde. Dieses wurde bereits Ende 2020 in Betrieb genommen und weist einen L-förmigen Gebäudekomplex mit 3 Vollgeschossen, einem Souterrain und einem Staffelgeschoss auf. Im Kellergeschoss / Souterrain befindet sich die Verwaltung mit Büro der Heimleitung sowie der Empfang und die Wäscherei. In den oberen Geschossen befinden sich die Zimmer für Pflegebedürftige. Da bedingt durch den Abriss des Gebäudes Vahlkamp 4b Wohnraum entfallen ist, wurden im Staffelgeschoss 11 barrierefreie Wohnungen neu geschaffen. Die Eingänge befinden sich im Souterrain und sind über Rampen zu erreichen. Nördlich des Gebäudes befinden sich 7 Stellplätze, diese werden von dem östlich angrenzenden Wohnpark Vahlkamp genutzt.

Mit dem Betrieb der neuen Pflegeeinrichtung konnten die Bewohner*innen von dem zuletzt als Pflegeeinrichtung genutzten Gebäude der Petristift Pflege gGmbH in den Neubau umziehen, sodass das zuletzt als Pflegeeinrichtung genutzte Gebäude mittlerweile abgerissen wurde. Daher befindet sich im Süden des Plangebietes derzeit eine Brachfläche, auf der der Neubau mit betreutem Wohnen und Tagespflege entstehen soll. Das ehemalige Gebäude des Pflegeheims wies 4 Geschosse auf, weshalb das mit der vorliegenden Planung vorgesehene Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in dieser Umgebung auch zukünftig als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann.

3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt (siehe Abbildung 2).

Die Neuauufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebietes wie bisher als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch rechtswirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben.

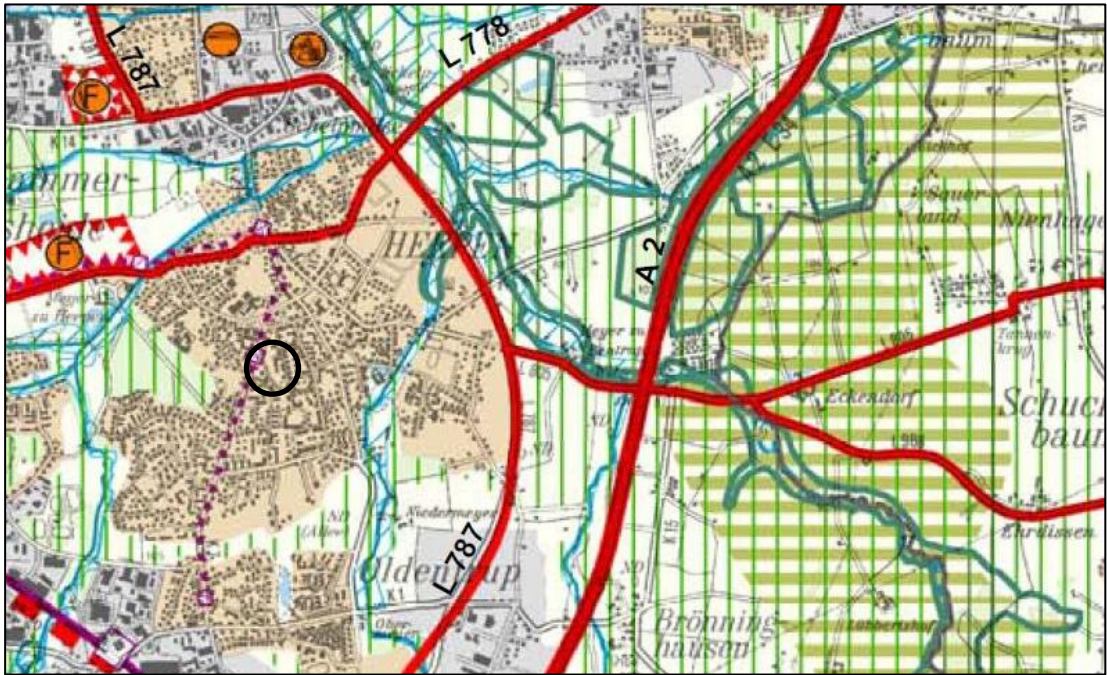


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

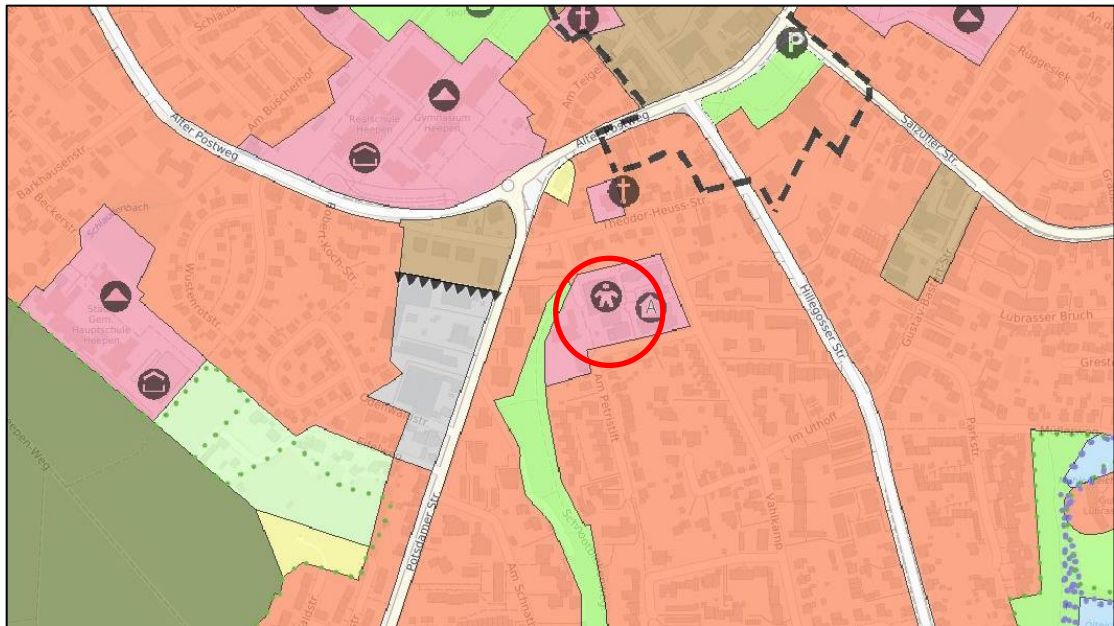


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung und Kindergarten dargestellt. Die umliegenden Flächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Westen ist angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf eine Grünfläche dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Gebiet für Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen festgesetzt werden, was dem Prinzip der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim entspricht (siehe auch Kapitel 5.1). So ist mit der Planung neben der Unterbringung von Wohnnutzungen auch die Bereit-

stellung von Betreuungs- und Pflegedienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten vorgesehen. Somit entspricht das geplante Vorhaben den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.

Derzeit verbindliches Planungsrecht

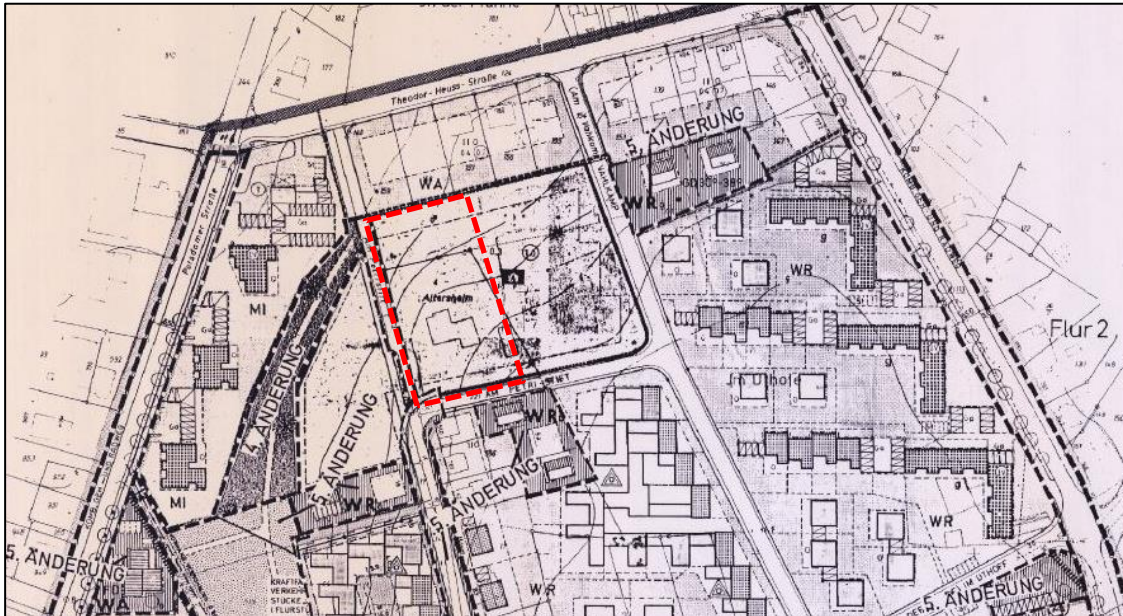


Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan 2. Änderung Nr. III/H 3/1 der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/H 3.1 „Heepen Süd“ der Stadt Bielefeld, welcher seit 1967 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altersheim fest. Innerhalb dieser Fläche ist eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig. Umliegend befinden sich reine und allgemeine Wohngebiete, entlang der Potsdamer Straße befindet sich ein Mischgebiet.

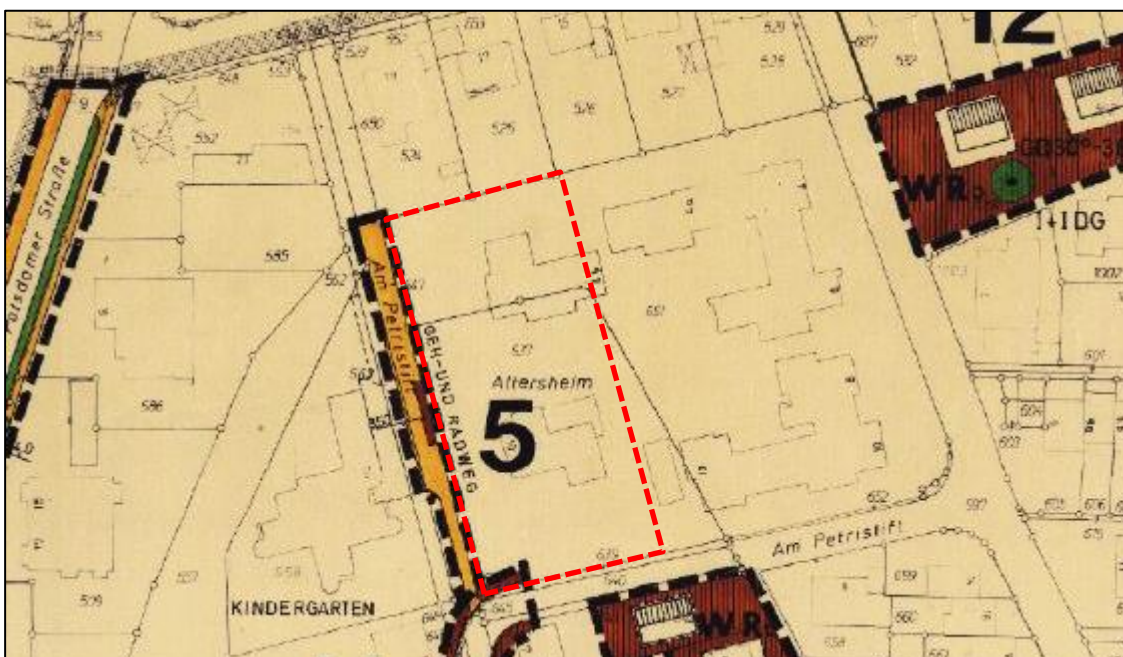


Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan 5. Änderung Nr. III/H 3/1 der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 3.1 aus dem Jahr 1982 wurde westlich angrenzend an das Plangebiet ein Geh- und Radweg festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Teilbereich des Geh- und Radweges ebenfalls der Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet. Zusätzlich wurde mit der 5. Änderung die Rechtsgrundlage für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans auf die BauNVO 1977 umgestellt.

4 Planungsziele und Plankonzept

Das Planungsziel besteht darin, die Nutzung langfristig an diesem Standort zu sichern und bestehende Angebote an vollstationären Pflegeplätzen und Angebote der Kurzzeitpflege aufrechtzuerhalten und zu erweitern. Aufgrund der bestehenden Anforderungen an Pflegeeinrichtungen und die daraus resultierenden nicht mehr zeitgemäßen Räumlichkeiten des ehemals als Pflegeheim genutzten Gebäudes, ist ein ersetzender Neubau vorgesehen. Mit der im Norden des Plangebietes bestehenden Pflegeeinrichtung und der im Süden angedachten Einrichtung für betreutes Wohnen und Tagespflege wird das derzeit zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten, sodass im Zuge der Planung eine Anpassung des Planungsrechtes dahingehend erforderlich ist. Ein weiteres Planungsziel besteht darin, die Nutzung langfristig an diesem Standort zu sichern und bestehende Angebote an vollstationären Pflegeplätzen und Angebote der Kurzzeitpflege aufrechtzuerhalten und zu erweitern.

4.1 Nutzungs- und Baukonzept

Das zuletzt als Pflegeheim genutzte Gebäude, welches sich im Süden des Plangebietes befand, wurde mittlerweile abgerissen, da nicht mehr die geltenden Voraussetzungen für den Betrieb einer Pflegeeinrichtung erfüllt wurden und auch den heutigen Bedürfnissen der Bewohner*innen nicht mehr ausreichend Rechnung getragen werden konnte.

Das Plankonzept sieht daher die Errichtung der ersetzenden Neubauten in zwei Bauabschnitten vor.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Einrichtung für altersgerechtes Wohnen neben einer bereits neu errichteten Pflegeeinrichtung realisiert werden. Die Pflegeeinrichtung mit 75 Pflegeplätzen wurde bereits Ende 2020 in Betrieb genommen, weshalb nun in einem zweiten Bauabschnitt eine Einrichtung für altersgerechtes Wohnen mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer Tagespflege mit rd. 14 Plätzen im Souterrain entstehen soll. Vorgesehen sind 2-3-Zimmer-Wohnungen, die Größen von ca. 50-80 m² aufweisen sollen. Das Wohnangebot richtet sich in erster Linie an Seniorinnen/Senioren und bietet zudem Pflegeleistungen. Da die Bewohner*innen der Einrichtungen im Vordergrund stehen sollen, liegt der Fokus auf der Begleitung und Integration der Bewohner*innen in das soziale Umfeld als auch die Versorgung und Unterstützung altersbedingt behinderter, pflegebedürftiger oder kranker Personen.

Die beiden Gebäude der Pflegeeinrichtung und des altersgerechten Wohnens gliedern sich in den bereits im Norden des Plangebietes bestehenden L-förmigen Gebäudekomplex und den im Süden mit der vorhabenbezogenen Planung vorgesehenen quadratischen Gebäudekörper. Im Zusammenhang mit der Anordnung der Gebäude auf dem Flurstück 1947 ergibt sich eine Hofsituation, zugleich bilden die Gebäude zu der Straße Vahlkamp und zu der Straße Am Petristift eine Raumkante. Durch die Gebäudeanordnung entsteht somit ein zentraler, innenliegender Freibereich, der als lärmberuhigte Außenanlage genutzt werden kann.

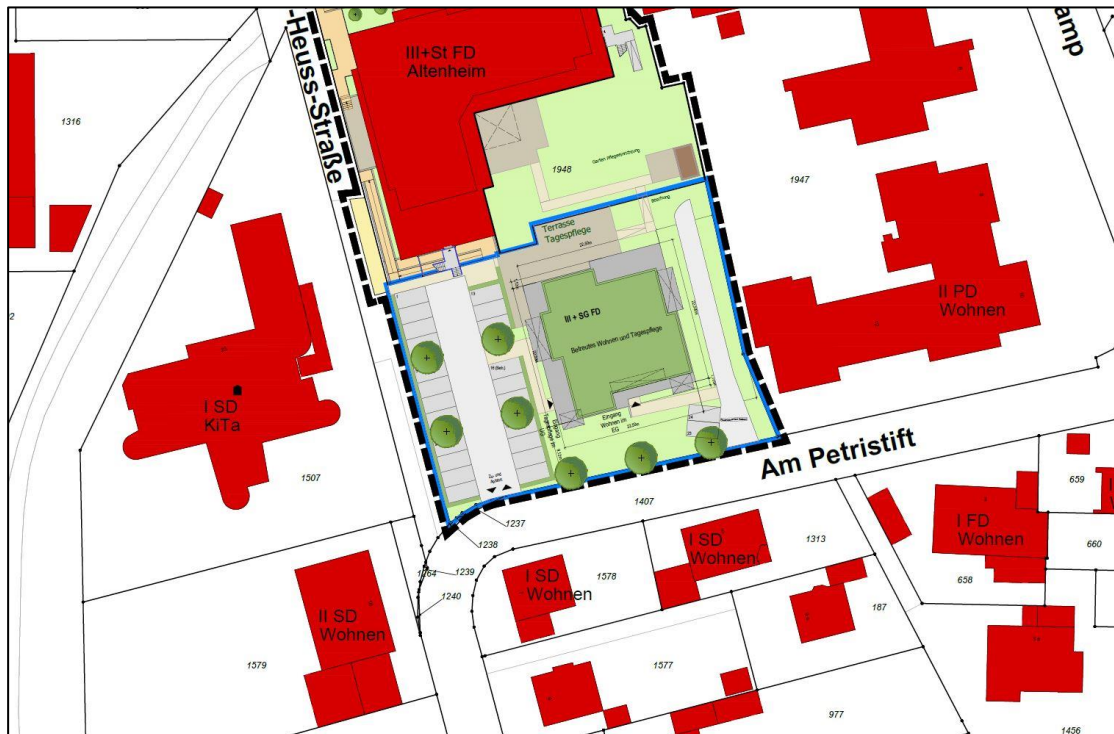


Abbildung 6: Konzept Betreutes Wohnen und Tagespflege, Pappert + Wichynik – ohne Maßstab

Der Eingangsbereich zum geplanten altersgerechten Wohnen ist an der zur Straße Am Petristift gerichteten Gebäudeseite vorgesehen. Um einen barrierefreien Übergang in das Gebäude zu schaffen, ist im Eingangsbereich eine Rampe vorgesehen. Der Eingang zur Tagespflege befindet sich an der westlichen Seite des Gebäudes. Jedes Zimmer ist mit einem eigenen Außenwohnbereich in Form eines Balkons vorgesehen. Die Außenwohnbereiche sind jeweils an den Längsseiten der Gebäude nach Osten und Westen hin angeordnet. Für das Gebäude sind, analog zur bestehenden Pflegeeinrichtung 3 Vollgeschosse mit Souterrain und Staffelgeschoss vorgesehen. Zudem soll das Gebäude mit einem Flachdach ausgebildet werden.

Die Stellplätze sind westlich des geplanten Gebäudes vorgesehen. Insgesamt können mit der Planung bis zu 24 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Für das Gebäude im Norden müssen insgesamt 11 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, mit der neuen Planung des südlichen Gebäudes ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 13 Stellplätzen. Die Erschließung des südlichen Bereiches des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße Am Petristift, hierüber ist auch die Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen vorgesehen. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von der westlich angrenzenden Theodor-Heuss-Straße erschlossen.

4.2 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2021² bis 2024 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses (Drucksachennr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger

² Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld, S. 2. Stadt Bielefeld. Mai 2021.

Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, werden voraussichtlich 6 der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen (Anteil von ca. 33 %). Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt Bielefeld und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

4.3 Baulandstrategie

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 ist die Baulandstrategie nicht anzuwenden, da hier nur eine geringfügige Überschreitung des Grenzwertes von 2.000 m² vorliegt und das Projekt in seiner Art der Nutzung grundlegend den ursprünglichen planerischen Zielvorstellungen entspricht.

5 Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung als „Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen“. Damit wird von der Möglichkeit des § 12 (3) Satz 3 BauGB Gebrauch gemacht, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Stadt Bielefeld bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist.

In dem Gebiet sind entsprechend der geplanten Nutzung zulässig:

- Gebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen, Tagespflege und Pflegeeinrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen),
- dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtung entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches;
- der Hauptnutzung (Altenpflege, Tagespflege und betreutes Wohnen) zugeordnete Gastronomie mit Außenbereichsanlagen und zugehörigen Sanitäreinrichtungen;
- zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, auch als separate Gebäude einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Terrassen, freie Stellplätze, Carports und Zufahrten.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Realisierung der von dem Vorhabenträger geplanten Nutzung ermöglicht werden. Gemäß der städtebaulichen Konzeption sollen an diesem Standort ausschließlich das Pflegeheim, das betreute Wohnen und die Tagespflegeeinrichtung mit den jeweils zugehörigen ergänzenden Einrichtungen zulässig sein. Mit dem dargestellten Nutzungskatalog werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen im Sinne des Vorhabenbezuges vollumfänglich abgebildet und sollen auch darauf beschränkt werden. Darüber hinaus erfolgen die Festsetzungen vor dem Hintergrund, das Plangebiet nicht für normale Wohnformen zu öffnen.

Die vorgesehene Nutzung erfüllt die Ansprüche an die Erfüllung der Daseinsvorsorge, also einer Dienstleistung, an deren Erbringung ein allgemeines öffentliches Interesse besteht. Hier im Besonderen die Anforderung an die durch den demografischen Wandel immer mehr in den Fokus der kommunalen Planung rückenden Versorgung von

älteren Menschen mit betreutem Wohnraum sowie die Bereitstellung von Pflegeeinrichtungen. Dies ist unabhängig davon zu sehen, ob ein solches Angebot von einem öffentlichen oder einem privaten Dienstleister vorgehalten wird, sodass das Vorhaben im Grunde dem Gemeinbedarf entspricht. Solche Nutzungen sind gemeinhin auf Flächen für den Gemeinbedarf vorzusehen, auf denen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden dürfen, die der Allgemeinheit dienen.

Der Begriff des „Betreuten Wohnens“ ist jedoch gesetzlich nicht definiert, allenfalls in den Bestimmungen des Heimgesetzes umschrieben. Es handelt sich hierbei um eine Wohnform für ältere Menschen, die sich erst seit Anfang der 1990er Jahre entwickelt hat. Hierbei wird eine alten- bzw. behindertengerechte Wohnung, die als privater eigenständiger Haushalt geführt wird, vertraglich verbunden mit der Sicherheit einer Grundversorgung und im Bedarfsfall weiteren Dienstleistungen. Um jedoch den Gemeinbedarf zu begründen, ist es nicht ausreichend, dass ein Vorhabenträger die Anlage mit Hilfe des DRK oder sonstiger Organisationen betreibt. Der Gemeinwohlbezug scheitert dann daran, dass der Bauträger als juristische Person des Privatrechts selbst kein Bedarfsträger der freien Wohlfahrtspflege ist.

Dies ist mit vorliegendem Vorhaben der Fall. Dennoch trägt die hier in Rede stehende Fläche bzw. das Vorhaben einem besonderen Nutzungsinteresse der Allgemeinheit und dem gesteigerten Gemeinwohlbezug dieser Nutzung Rechnung und erlaubt dem Plangeber, mit der standortgenauen Festsetzung von Gemeinbedarfsanlagen die kommunale Infrastruktur wirksam zu steuern. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Absicht durch den konkreten Vorhabenbezug mit der Festsetzung eines „Gebietes für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen“ für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Betreuung und Pflege) sichergestellt.

Die besonderen baulichen Merkmale der betreffenden Wohngebäude müssen sich zudem aus dem besonderen Wohnbedarf bestimmter Personengruppen ergeben. Hierbei kann es nicht auf individuelle Eigenarten der jeweils in Betracht kommenden Benutzer ankommen, vielmehr muss es sich um Bedürfnisse handeln, die typischerweise der betreffenden Personengruppe zugerechnet werden können. Insbesondere die Barrierefreiheit spielt bei den entsprechenden Wohngebäuden eine wichtige Rolle. Das Umfeld muss so gestaltet sein, dass Menschen mit Beeinträchtigungen dieses ohne zusätzliche Hilfe nutzen und wahrnehmen können. Zur Barrierefreiheit gehören unter anderem die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit beim Betreten des Hauses und der Wohnung sowie ausreichend dimensionierte Bewegungsflächen innerhalb des Wohnbereiches. Darüber hinaus muss die Nutzbarkeit von Sanitärräumen und Küchen ohne Hilfskraft gegeben sein. Solche typisierten besonderen Wohnbedürfnisse lassen sich z.B. bei Behinderten und alten Menschen feststellen. Der betreffende Personenkreis wird in der Festsetzung genau bezeichnet (s.o.).

Der Wohnbedarf für die besondere Bevölkerungsgruppe muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude zum Ausdruck kommen, z.B. in der baulichen Form, der Raumzahl, der Raumaufteilung, in der Innenraumgestaltung, der Ausstattung, zusätzlichen Einrichtungen oder - Außenanlagen. Dies wird durch die Vorhabenplanung und die Bauleitplanung eingeleitet und durch die vorhabenbezogene Hochbauplanung fortgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen sollen entsprechend dem in Kapitel 4 beschriebenen Nutzungs- und Baukonzept getroffen werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Für die geplanten Stellplätze, Zufahrten sowie Zuwegungen ist eine Überschreitung dieser GRZ erforderlich,

die allerdings durch § 19 (4) BauNVO allgemein zulässig ist. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % oder höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In diesem Fall ist für das Plangebiet eine GRZ von insgesamt 0,8 anzusetzen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für den gesamten Geltungsbereich auf 1,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Vorhaben, sodass hier 4 Vollgeschosse errichtet werden können und verhindert zudem den Ausbau des obersten Staffelgeschosses als Vollgeschoss.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die geplante Bebauung soll weitestgehend entsprechend dem städtebaulichen Konzept eng gefasst werden, um somit die Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsstruktur mit den dadurch ausgebildeten Raumkanten zu gewährleisten.

Als Bauweise wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50,00 m zu errichten.

5.3 Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen wird neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen das dreidimensionale Erscheinungsbild des Quartiers geordnet. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan sowohl die Maximalzahl der zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt, als auch zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen absolute Höhen in Metern über Normalnull (NN) angegeben.

Für das südliche Gebäude mit einer Höhe von rd. 12,00 m wird eine Oberkante des Gebäudes von 107,00 m ü. NHN als Höchstmaß festgesetzt. Für das nördliche Gebäude ebenfalls mit einer Höhe von rd. 12,00 m wird entsprechend der Geländehöhen eine Oberkante des Gebäudes von 105,00 m ü. NHN als Höchstmaß festgesetzt. Je nach Ansicht weisen die Gebäude ausgehend von der Geländeoberfläche Höhen zwischen 12,00 m und 14,00 m auf. Das Kellergeschoss / Souterrain ragt in das Gelände hinein, sodass die Gebäudehöhe gemessen ab dem Erdgeschoss rd. 12,00 m beträgt.

Da die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allesamt mit Flachdach ausgebildet werden sollen, berücksichtigt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe einen Konstruktionsspielraum für die Ausbildung einer Attika. Die Dachform ist dementsprechend auf das Flachdach beschränkt.

Zudem wird für technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten oder Photovoltaikanlagen) eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m eingeräumt.

Um einen barrierefreien Übergang in das Gebäude sicherzustellen, und beispielsweise die Errichtung von Rampen zu ermöglichen, sind Abgrabungen sowie Aufschüttungen des Geländes zulässig.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim Flachdach die Oberkante der Attika.

Für das Gebäude werden, analog zur bestehenden Pflegeeinrichtung, 4 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss festgesetzt, wobei das Souterrain als Vollgeschoss ge-

wertet wird, da die Höhe der Oberkante des Geländes bis zur Oberkante der Kellerdecke im Mittel mehr als 1,60 m beträgt. Die Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend der festgesetzten Gebäudehöhen umsetzbar. Zudem soll das Gebäude mit einem Flachdach ausgebildet werden.

Eine weitergehende Gliederung soll hier zugunsten einer verbesserten Lesbarkeit der Festsetzungen ausbleiben. An dieser Stelle kann die Festsetzung zur Höhe sehr konkret gefasst werden, da über den Vorhaben- und Erschließungsplan bereits eine ausreichende Definition hinsichtlich der städtebaulichen Figur des Vorhabens erfolgt. Zudem ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den zugehörigen Ansichten die Höhenentwicklung des Vorhabens klar vorgegeben.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Straße Am Petristift sowie über die westlich angrenzende Theodor-Heuss-Straße. Für die jeweils an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzenden Bereiche wird dementsprechend eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die erschließenden Verkehrsflächen sind mit einer Breite von 8,50 m ausreichend dimensioniert, um sowohl alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen, als auch eine Befahrung durch die örtliche Müllabfuhr zu gewährleisten.

Zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der Straße am Petristift besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung. Diese soll im Zuge der Planung nicht berührt werden.

Der geplante Stellplatzbereich wird im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb der definierten Stellplatzfläche sollen zugunsten einer offenen Stellplatzgestaltung ausschließlich offene Stellplätze und Carports zulässig sein. Zudem sollen die Stellplätze möglichst im hierfür vorgesehenen Bereich konzentriert werden, wodurch auch der An- und Abfahrtsverkehr entsprechend gesteuert werden kann.

5.5 Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategischen Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich am Petristift“ festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die

Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich am Petristift“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

- Durch die Festsetzung von Flachdächern für die geplante Bebauung werden hier die Voraussetzungen für die Errichtung individuell auszurichtender Solarmodule geschaffen. Des Weiteren bieten Flachdächer die Möglichkeit für eine Dachbegrünung. Durch die geringere Oberflächentemperatur von begrünten Dächern kann der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen noch erhöht werden.
- Es wird ein ausreichender Abstand zu den Gebäuden aus der Umgebung gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.

Die Planung entspricht somit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes die in § 1 (6) Ziffer 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet wird. Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld bestehen im Plangebiet zusätzlich gute Potenziale zur Nutzung von Solarenergie.

5.6 Grünflächen, Anpflanzungen

Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zu errichten (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen), um der Flächenversiegelung und

der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern. Ausgenommen sind Rasengittersteine, weil diese aufgrund der Barrierefreiheit ein Hindernis darstellen würden.

Ebenso sind flach geneigte Dächer und Flachdächer begrünt auszubilden. Dies kann bspw. mit einem dünn-schichtigen Substrataufbau von mind. 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung erfolgen (Extensivbegrünung). Hierdurch kann eine Drosselung des Oberflächenabflusses bewirkt werden und ein Großteil des anfallenden Regenwassers kann auf dem Dach zurückgehalten werden. Zudem bewirkt eine Dachbegrünung eine mikroklimatische Verbesserung und bietet einen Lebensraum für Insekten- und Schmetterlingsarten.

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern um 0,50 m für eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind solche Dachflächen, die durch Solar- oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters und um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten, insbesondere die Anlage von reinen Steingärten soll unzulässig sein, sodass die Benutzung von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der privaten Grünflächen explizit ausgeschlossen werden. Hierdurch soll auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Plasterungen einzusetzen.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden Baumpflanzungen vorgesehen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-Bindung bei.

Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

5.7 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine größeren gewerblichen Betriebe, demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen resultieren. Ein näherer Untersuchungsbedarf besteht daher nicht.

Straßenverkehrslärm

Die Bebauungsplanänderung wird keinen signifikanten Anstieg von Verkehrsemissionen zur Folge haben, weshalb kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Stellplatzlärm

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschemissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschemissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus. Die Anlieferung der Pflegeeinrichtung erfolgt ausgehend von der Theodor-Heuss-Straße im Norden und ausschließlich zum Tageszeitraum, also zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr. Somit können die Lärmwerte der TA Lärm in den angrenzenden Bereichen eingehalten werden.

5.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten wird in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Petristift erfolgen.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut, daher soll die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes über den Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Straße Am Petristift erfolgen.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet ist an die regelmäßige Müllentsorgung angeschlossen. Im Zweifel sind die Müllbehälter am Abholtag an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche zu bringen (hier: an die Straße Am Petristift und die Theodor-Heuss-Straße). Dies kann z.B. durch ein geeignetes Abfallmanagement wie einen Hausmeisterservice sichergestellt werden.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend des vereinfachten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

7.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

7.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Das zuletzt als Pflegeeinrichtung genutzte Gebäude im Süden des Plangebietes wurde aufgrund der fehlenden Erfüllung der Anforderungen an eine solche Einrichtung bereits abgerissen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht das neue Gebäude der Pflegeeinrichtung, welches Ende 2020 in Betrieb genommen wurde. Daher ist die Fläche insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen, umliegend und innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits bestehende Bebauung.

Dem Plangebiet kann auch hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet, der vorkommenden Biotopstrukturen und -ausstattung und unter Berücksichtigung der von außen wirkenden Faktoren keine Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für störungsempfindliche Vögel oder Fledermäuse zugesprochen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher der menschlichen Nutzung. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit das Vorhaben nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfollower auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen/Nutzungen kann dem Plangebiet keine Lebensraumeignung für Amphibien zugesprochen werden. Die Fläche hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum.

Daher kann im gesamten Plangebiet das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

7.4 Stadtklimaverträglichkeit

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet eine Fläche aus, für die eine bauliche Entwicklung bei entsprechenden optimierenden Maßnahmen möglich ist. Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde als Bereich für Sanierungsbedarf 5. Priorität dargestellt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht ein erhöhter Versiegelungsgrad einher, allerdings werden ausgleichend Maßnahmen wie Dachbegrünungen festgesetzt. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

7.5 Bodenschutz, Überflutungsvorsorge

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen. Dabei wird die Bodenversiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,5 auf das für die Nutzung notwendige Maß begrenzt.

Im Plangebiet ist als Bodentyp Pseudogley vorhanden. Im Auskunftssystem der Bodenkarte NRW der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Pseudogley-Böden nicht als schützenswert bewertet.

In dem Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es befindet sich ebenfalls nicht im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers in der näheren Umgebung. 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 Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

7.6 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Plangebiet. Das Altablagerungsverzeichnis der Stadt Bielefeld zeigt keine Verdachtsflächen auf.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8 Umsetzung der Bauleitplanung

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	
Entwurfsbeschluss	
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss	

Das in Kapitel 4.1 beschriebene Nutzungs- und Bebauungskonzept sieht vor, insgesamt 18 Wohnungen für altersgerechtes Wohnen zu errichten. Zusätzlich ist eine Tagespflege mit rd. 14 Plätzen im Souterrain vorgesehen.

8.1 Finanzielle Auswirkungen

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, vollständig zu tragen.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB soll bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch das Büro Dress & Huesmann Stadtplaner PartGmbH erarbeitet.

8.2 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“ werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. III/H 3/1 vollständig ersetzt.

Dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird mit der Neuaufstellung entsprochen, weshalb eine parallele Änderung nicht notwendig ist.