

Anlage

C

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

- Begründung

Stand: Entwurf, September 2022



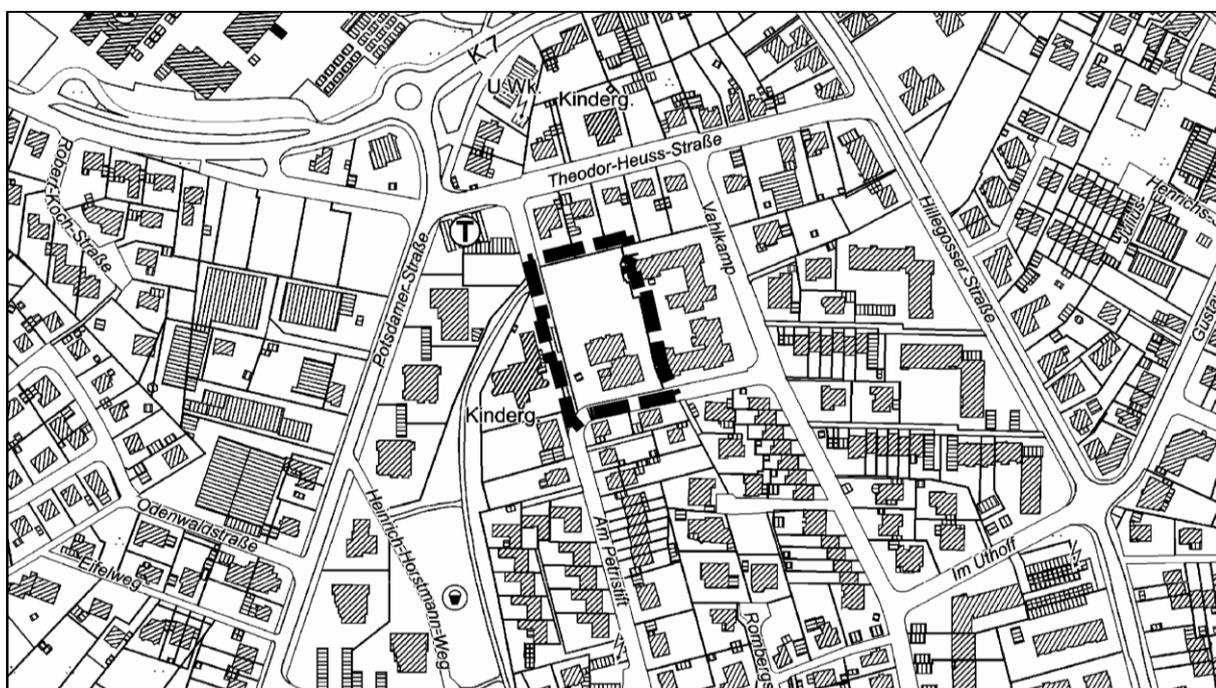
Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Heepen

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

Neuaufstellung

Begründung

Entwurf
September 2022



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	5
4	Planungsziele und Plankonzept	8
4.1	Nutzungs- und Bebauungskonzept.....	8
4.2	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau	10
5	Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.3	Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen	13
5.4	Verkehrliche Erschließung.....	14
5.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	16
5.6	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien.....	17
5.7	Grünflächen, Anpflanzungen	18
5.8	Immissionsschutz	19
5.9	Denkmalschutz.....	21
6	Ver- und Entsorgung	22
6.1	Trinkwasser / Löschwasser	22
6.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	22
6.3	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung	22
6.4	Entsorgung / Müll	23
7	Belange der Umwelt	23
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	23
7.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	23
7.3	Artenschutz	23
7.4	Stadtklimaverträglichkeit.....	24
7.5	Bodenschutz und Überflutungsvorsorge	25
7.6	Altlasten und Kampfmittel	25
8	Umsetzung der Bauleitplanung	26
8.1	Finanzielle Auswirkungen	26
8.2	Finanzielle Auswirkungen	27
8.3	Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	27

1 Allgemeines

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 ist die Errichtung einer Einrichtung für betreutes Wohnen sowie einer 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. Da mit 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 Bewohnerinnen und Bewohner 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 Bewohnerinnen und Bewohnern nicht mehr gerecht. Darüber hinaus hatte der Großteil der Bewohner keine eigene Nasszelle, sodass sich bis zu vier Bewohner 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 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 und wurde Ende 2020 in Betrieb genommen. Da die Bewohner 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 22 Wohnungen errichtet werden. Hier soll ein Wohnangebot für Senioren mit dem zusätzlichen Angebot von Pflegeleistungen entstehen, zusätzlich bietet die im Souterrain vorgesehene Tagespflege Platz für rd. 14 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, das 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 im südlichen Bereich des Plangebietes 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 hat im Wesentlichen drei Bestandteile:

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

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits

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

und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Bielefeld gemacht werden.

Der nördliche Teil des Flurstücks 1948 liegt zwar im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, jedoch nicht innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. In § 12 (3) BauGB heißt es, dass „[die Gemeinde] im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans [...] bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden [ist]“. Die Möglichkeit, von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB abzuweichen, gilt also ausdrücklich für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Für einbezogene Flächen, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind, besteht eine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach BauNVO. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes soll ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden (siehe Kapitel 5.1).

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 befinden 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- bis 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 8 Stellplätze, diese werden von dem östlich angrenzenden Wohnpark Vahlkamp genutzt.

Mit dem Betrieb der neuen Pflegeeinrichtung konnten die Bewohner 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 4 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).

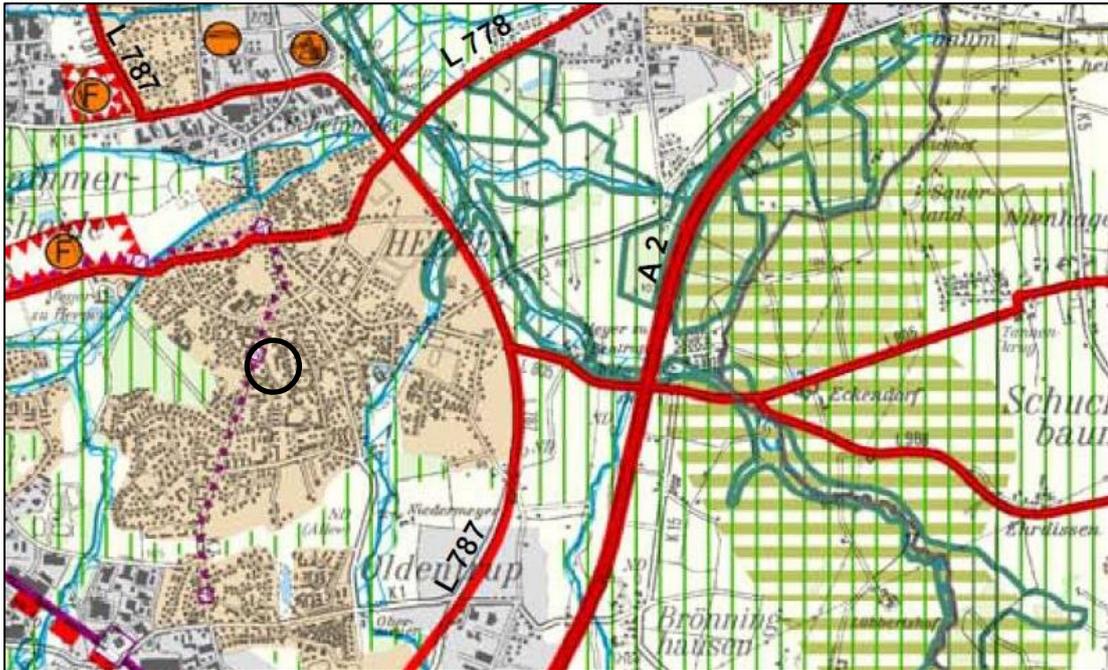


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – ohne Maßstab

Die Neuaufstellung 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.

Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im südlichen Teil des Geltungsbereichs ein Gebiet für Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen und im nördlichen Teil ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Bei den umliegenden Nutzungen (außerhalb des Bebauungsplanes) handelt es sich um einen Kindergarten im Westen und um ein Altenheim im Osten. Die dafür im FNP dargestellten Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Alteneinrichtung würden weiterhin zutreffen. Die südliche Teilfläche des Bebauungsplanes entspricht dem Prinzip der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung. Auf der nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes lässt die künftige Festsetzung als Urbanes Gebiet zwar Nutzungen zu, die von der Darstellung des FNP als Gemeinbedarfsfläche abweichen, jedoch wird aufgrund des jüngst auf dieser Fläche realisierten Pflegeheims die Planung als noch aus dem FNP entwickelt betrachtet. Eine Berichtigung des FNP im nördlichen Teil von heute Gemeinbedarfsfläche in Gemischte Baufläche ist auch aufgrund der Parzellenunschärfe

des FNP - und weil dann Restflächen Gemeinbedarf im Westen und Osten übrigbleiben würden - nicht darstellbar.

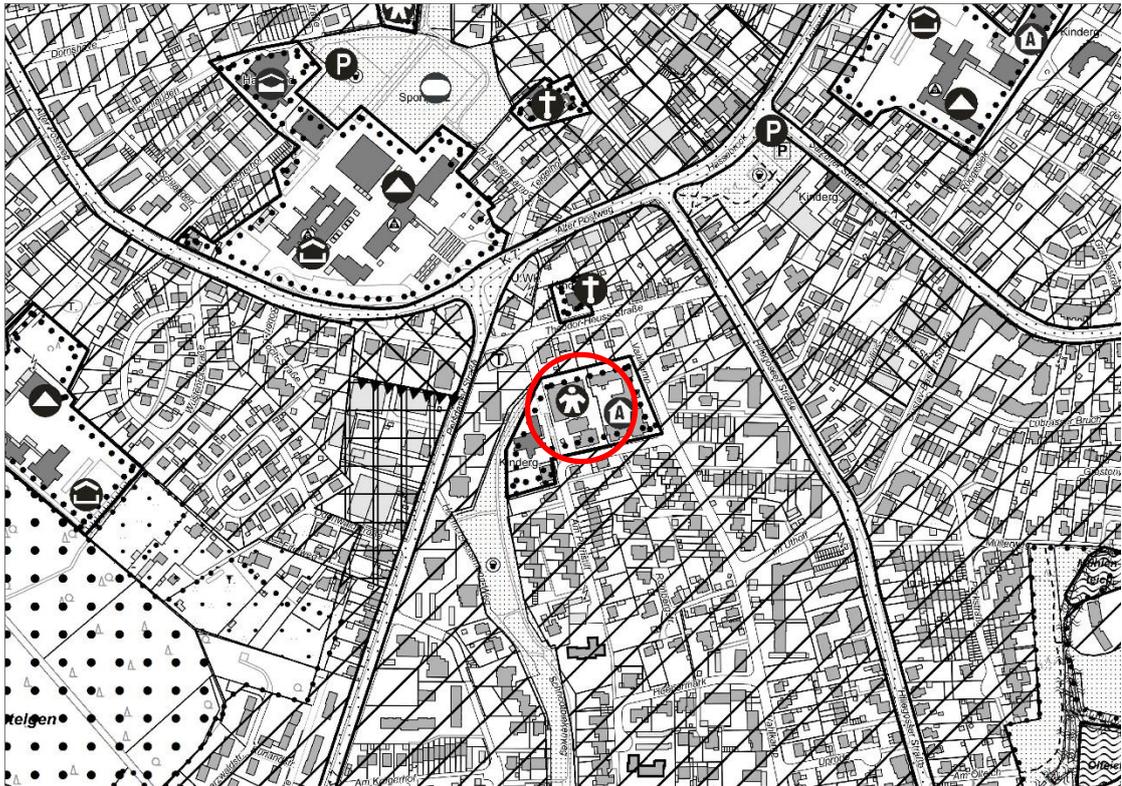


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

Derzeit verbindliches Planungsrecht

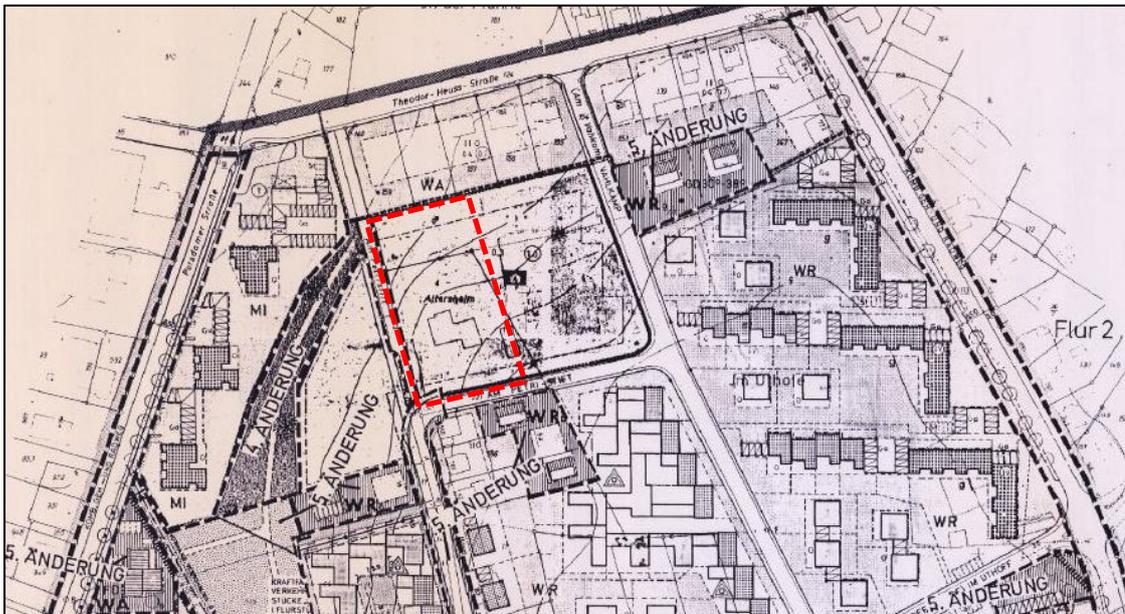


Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan 2. Änderung Nr. III/H 3.1 der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

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.

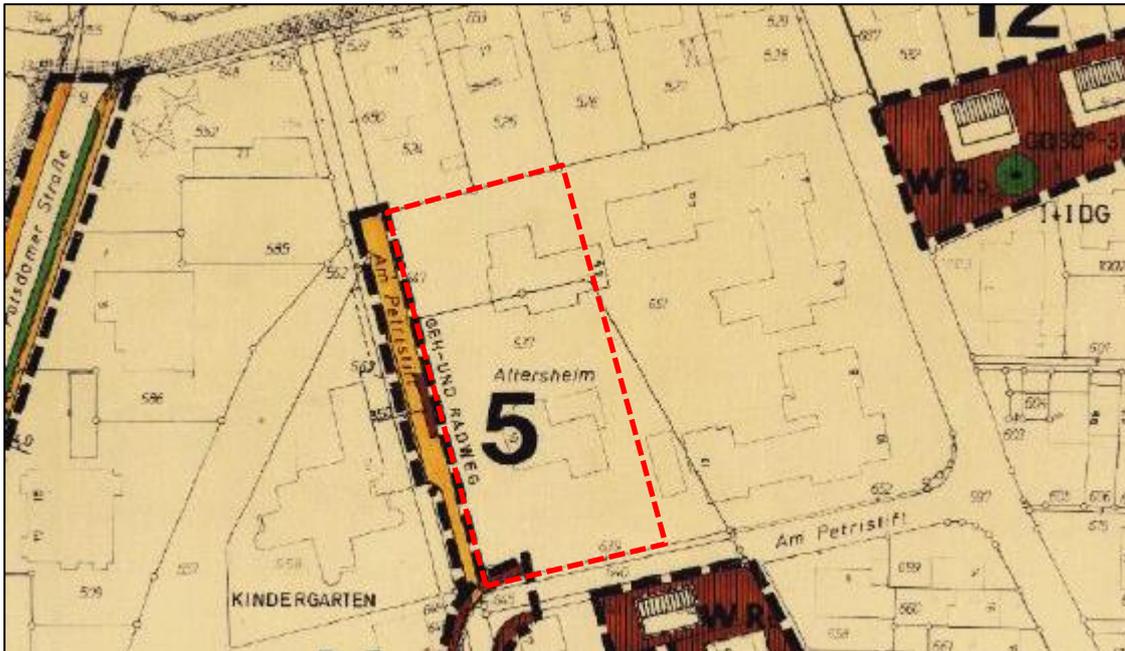


Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan 5. Änderung Nr. III/H 3.1 der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

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 den 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.

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 Bewohnerinnen und Bewohnern 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 22 Wohneinheiten und einer Tagespflege mit rd. 14 Plätzen im Souterrain entstehen soll. Vorgesehen sind 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die Größen von ca. 50-80 m² aufweisen sollen. Das Wohnangebot richtet sich in erster Linie an Senioren und bietet zudem Pflegeleistungen. Da die Bewohner der Einrichtungen im Vordergrund stehen sollen, liegt der Fokus auf der Begleitung und Integration der Bewohnerinnen und Bewohner in das soziale Umfeld sowie auf der 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.

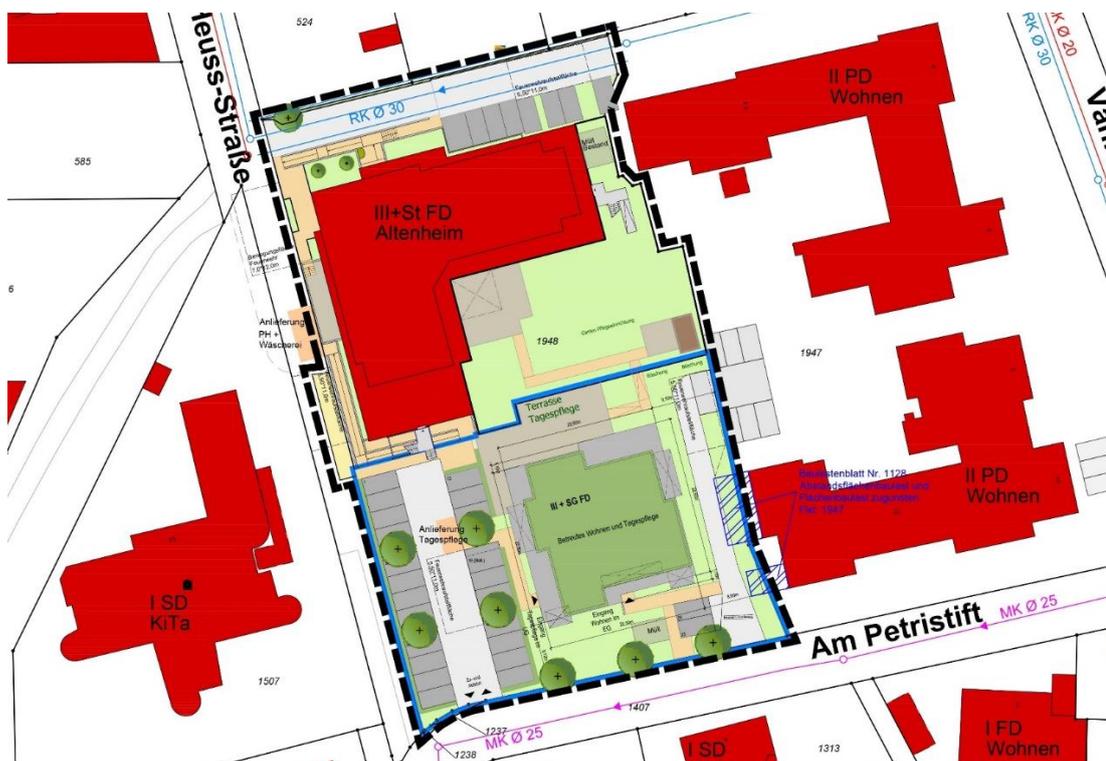


Abbildung 6: Konzept Betreutes Wohnen und Tagespflege, Pappert + Weichnyk – ohne Maßstab

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 4 Vollgeschosse 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 aus 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 Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, werden voraussichtlich 8 der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen (Anteil von mindestens 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.

5 Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU). Urbane Gebiete dienen ihrer Konzeption nach dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Im urbanen Gebiet werden die beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe um soziale, kulturelle und andere Einrichtungen ergänzt. Gegenüber dem Mischgebiet ermöglicht das urbane Gebiet eine größere Offenheit und zugleich eine größere Bandbreite an Nutzungsmischungen als besonderes Wesensmerkmal.

Dies entspricht dem bestehenden Gebietscharakter für den Bereich, insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden Nutzungsgefüges, welches sich als sehr durchmischt darstellt.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert und abgebildet sowie umfeldverträgliche potenzielle Nachnutzungen ermöglicht. Darüber hinaus ist mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes die Vereinbarkeit mit den ermittelten Immissionswerten gegeben und es wird ein entsprechend umfangreicher Rahmen für die Festsetzung von GRZ und GFZ gegeben.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind als Nutzung eine Tankstelle, Arztpraxen sowie andere Dienstleister und ein Kindergarten vorhanden. Mit der Festsetzung

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

des Urbanen Gebietes werden diese Nutzungen ebenfalls abgebildet, sodass sich das Plangebiet nutzungsstrukturell in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6a (2) Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6a (2) Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6a (2) Nr. 3 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6a (2) Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6a (2) Nr. 5 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO

Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der baulichen Struktur nicht in das geplante Quartier passen und zudem als verkehrsintensive Nutzung im Plangebiet selbst zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würden. Zudem befinden sich im Umfeld des Plangebietes in kurzer Distanz mehrere Tankstellen, sodass die Ausstattung mit Tankstellen ausreichend ist.

Der Fahrverkehr soll ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr reduziert werden und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft belastet werden.

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Der geplante Ausschluss der Vergnügungsstätten ist hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur als Teil des Ortskerns zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf den Ortsteil Heepen zu vermeiden.

Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen gem. § 12 (3) Satz 3

Für den südlichen Bereich 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 erforderliche Nebenanlagen, auch als separate Gebäude einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Terrassen, freie Stellplätze, Carports und Zufahrten.

Mit der getroffenen Festsetzung für ein Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen 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 rückende 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, um dem Projektentwickler etwas mehr Spielraum für Wege, Stellplätze und Terrassen einzuräumen.

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 Baugrenze soll weitestgehend entsprechend dem städtebaulichen Konzept eng gefasst werden, um somit die Umsetzung der vorgesehenen Baustruktur 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 Normalhöhennull (NHN) 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 festgesetzt, wobei das Souterrain als Vollgeschoss gewertet 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.

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 Verkehrliche 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.

Zur Sicherstellung der Sichtbeziehung auf die öffentliche Verkehrsfläche sind die Sichtdreiecke zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie z.B. Bewuchs freizuhalten. Die Konstruktion der Sichtdreiecke mit den entsprechenden Schenkellängen erfolgt gem. technischem Regelwerk (u.a. RAS 06).

Der Anlieferungsverkehr für das Bestandsgebäude erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße sowie für den Neubau über die Stellplatzanlage an der Straße Am Petristift. Die jeweiligen Anlieferbereiche sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt.

Zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der Straße am Petristift besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung. Für einen Teilbereich dieses städtischen Flurstücks 1396 (Gemarkung Heepen, Flur 1) ist im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan seit 1982 eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist diese Fläche nun als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, damit

der tatsächliche Straßenverlauf und der vorhandene Grundstücksgrenzverlauf planungsrechtlich übereinstimmen.

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.

Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze sind sowohl der Neubau des Petristifts (nördlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes) als auch die Gebäude Vahlkamp 4-12 zusätzlich zu dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu berücksichtigen. Die Stellplätze wurden in der Vergangenheit gebündelt auf dem Diakonieg Grundstück untergebracht. Vor diesem Hintergrund wurde das Stellplatzkonzept dahingehend ausgearbeitet, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowie auf den angrenzenden Grundstücken des Wohnparks Vahlkamp 4-12 insgesamt 45 Stellplätze angeboten werden können. Diese verteilen sich wie folgt:

- 22 Stellplätze in der Stellplatzanlage an der Straße Petristift
- 7 Mitarbeiterstellplätze sowie 1 zusätzlicher Behindertenstellplatz nördlich des Pflegeheims
- 2 Stellplätze südlich des geplanten Neubaus, erschlossen über die bestehende Feuerwehrezufahrt
- 6 Stellplätze im Innenhof des Wohnparks Vahlkamp 4-12, erschlossen über die bestehende Feuerwehrezufahrt
- 7 Stellplätze im Kreuzungsbereich Vahlkamp / Am Petristift

Die Stellplätze im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind allesamt oberirdisch vorgesehen. Für die mit dem Vorhaben vorgesehene Tagespflege ist ein ebenerdiger, barrierefreier Zugang zwingende Voraussetzung. Aufgrund der vorhandenen Topographie und des vorgesehenen Souterrains können über die geplante oberirdische Stellplatzanlage ausreichend barrierefreie Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage an der Theodor-Heuss-Straße ist mit einer Gehwegüberfahrt anzulegen. Die Kosten hierfür sind vom Investor zu tragen. Die bestehende Straßenbeleuchtungsanlage in dem Stichweg der Theodor-Heuss-Straße ist im Zuge der Baumaßnahme für das betreute Wohnen umzubauen bzw. anzupassen. Diese sind durch den Erschließungsträger / Bauherrn in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen und mit dem Amt für Verkehr (660.23, Herr Laker – Tel.: 0521/51-2812) sowie der Stadtwerke Bielefeld GmbH (Abteilung ND-Netzdienste) abzustimmen.

Das Plangebiet wird sehr gut durch den ÖPNV erschlossen:

In ca. 250m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Alter Postweg“ nördlich des Plangebietes. Diese Haltestelle wird durch die Linien 22, 30 und 33 sowie 350 und 351 im Tagesverkehr erschlossen. Die Linie 22 verkehrt auf der Relation Heepen - Lohbreite - Jahnplatz - Kunsthalle - Quelle und bietet Montag-Samstag tagsüber einen 20-Minutentakt an, sowie an Sonntagen einen 30-Minutentakt. Im Abendverkehr wird hier ein 60-Minutentakt angeboten. Mit der Linie 30 wird die Relation Brake - Baumheide - Heepen - Stieghorst - Sennestadt - Heideblümchen bedient und dies von Montag-Freitag im 30-Minutentakt sowie am Wochenende im 60-Minutentakt. Die Linie 33 stellt die Verbindung Sieker - Stieghorst - Heepen - Altenhagen – Milse dar. Hier wird Montag-Samstag ein 30-Minutentakt sowie am Sonntag ein 60-Minutentakt angeboten. Des Weiteren verbindet die Regionalbuslinie 350 Bad Salzuflen – Knetterheide – Bexterhagen – Kusenbaum - Bielefeld und die Regionalbuslinie 351 bietet die Relation Oerlinghausen Bahnhof – Leopoldshöhe – Nienhagen – Bielefeld Hbf an. Beide Linien

bieten von Montag-Samstag ein Angebot im 60-Minutentakt an und sonntags im 120-Minutentakt.

Zusätzlich fahren von der Haltestelle „Alter Postweg“ Schulverkehre der Linien 52, 103, 115 und 133 an Schultagen in Nordrhein-Westfalen.

Die Nachtbuslinie 4 (Jahnplatz - Heepen - Altenhagen - Milse - Heepen - Jahnplatz) und die Nachtbuslinie 9 (Jahnplatz - Sieker Mitte - Oldentrup - Heepen - Sieker Mitte - Jahnplatz), welche die Haltestelle „Alter Postweg“ in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen bedienen, ergänzen das Busangebot zu einem Angebot rund um die Uhr. Zudem verkehrt ab der Haltestelle „Alter Postweg“ die Nachtbuslinie N13 über Leopoldshöhe nach Oerlinghausen.

Zusätzlich wird das Plangebiet auch durch die ca. 350 m östlich gelegene Haltestelle „Theodor-Heuss-Straße“ erschlossen. Hier fährt die Linie 21 auf der Relation Heepen - Lohbreite - Jahnplatz - Kunsthalle/Werther und bietet Montag-Samstag tagsüber einen 20-Minutentakt an, im Abendverkehr einen 60-Minutentakt sowie an Sonntagen zwischen 12.00 und 20.00 Uhr einen 60-Minutentakt an. Außerdem wird das Plangebiet durch die ca. 300 m westlich gelegene Haltestelle „Heinrich-Horstmann-Weg“ erschlossen, die durch die Linien 22, 30, 33 und N9 bedient wird.

Damit weist das Plangebiet insgesamt eine sehr gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.

5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Stellplatz ein Regenwasserkanal. Dieser Verlauf wird gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Umweltbetriebe der Stadt Bielefeld gesichert.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Anlieger auf dem Flurstück 1947, Flur 1, Gemarkung Heepen festgesetzt, um auch bei einem möglichen Eigentümerwechsel auf einem der Flurstücke die zukünftige Erschließung der Stellplätze zu sichern.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten. Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen Kanaltrasse keine Bäume oder Sträucher vorzusehen. Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/ Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks-/ Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

5.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

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 strategische 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:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- 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.

5.7 Grünflächen, Anpflanzungen

Flach geneigte Dächer und Flachdächer sind 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 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 Pflasterungen einzusetzen.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden im räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Stellplatzanlage 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.

5.8 Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

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

Allerdings wirken durch die umliegenden Straßen (hier: Vahlkamp und Ost-West verlaufende Theodor-Heuss-Straße) Emissionen auf das Plangebiet ein, zu deren Ermittlung eine schalltechnische Untersuchung erstellt wurde (RP Schalltechnik, Osnabrück, Juni 2022 / siehe Anlage D).

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

		WR / WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	50 / 55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 / 45 / 50 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart tagsüber 45 bis 65 dB(A) und nachts 35 bis 65 dB(A). Bei den sonstigen Sondergebieten ist die Schutzbedürftigkeit auf das jeweilige Vorhaben abzustellen. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der Festsetzung als Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen eine Einstufung analog eines Mischgebietes erfolgen.

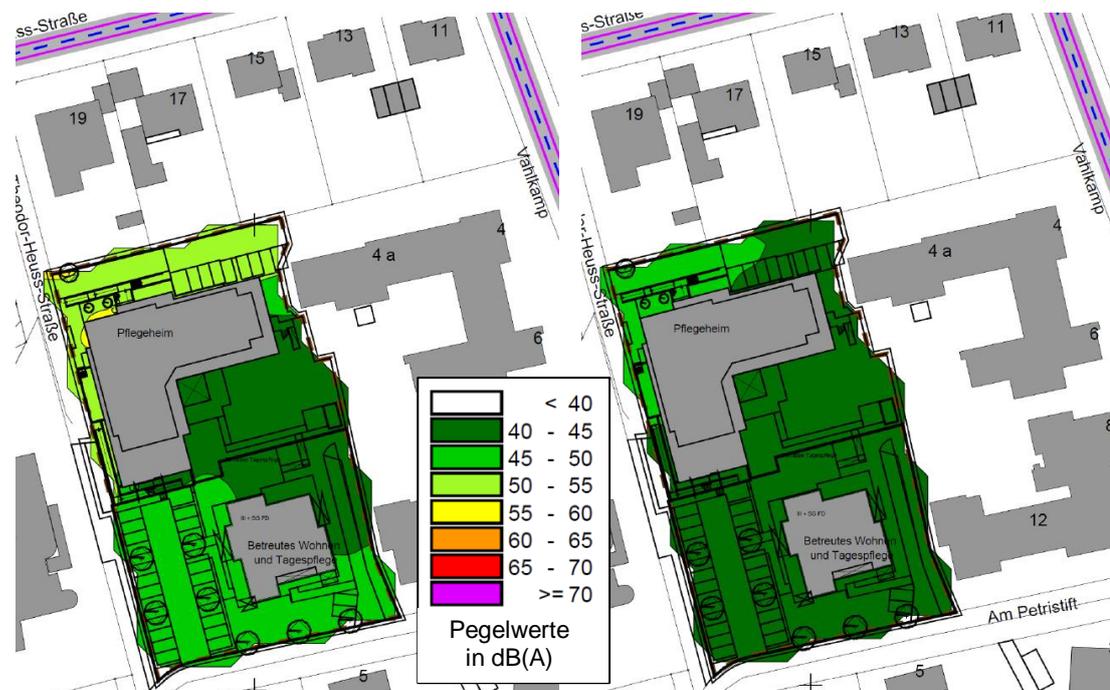


Abbildung 7: Isophonenkarte für Verkehrsimmissionen am Tag und in der Nacht, ohne Maßstab (Quelle RP Schalltechnik, Juni 2022)

Wie in Abbildung 7 zu erkennen, kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass die o.g. Werte für Mischgebiete nicht erreicht werden. Ebenso werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überwiegend nicht überschritten.

Gewerbelärm

Mit der Planung ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung vorgesehen, mit der Immissionen verbunden sind, die auf die umliegende Wohnbebauung einwirken. Die Ermittlung des Gewerbelärms wurde ebenfalls in dem o.g. schalltechnischen Gutachten untersucht (RP Schalltechnik, Osnabrück, Juni 2022 / siehe Anlage 1).

Bei der Berechnung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Die TA Lärm wird hier hilfswise herangezogen, da es sich bei dem Vorhaben überwiegend um eine soziale Einrichtung handelt. Die TA Lärm gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils der BImSchG unterliegen. Das Vorhaben ist als Anlage für soziale Zwecke und als nicht genehmigungsbedürftiger Betrieb von der TA Lärm ausgenommen. Wohnanlagen sind ebenfalls nicht dem Maßstab der TA Lärm unterworfen.

Die TA-Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WR / WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	50 / 55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	35 / 40 / 45 dB (A)

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Zusätzlich kann eine Einschätzung von sogenannten Seltenen Ereignissen notwendig werden. Nach der TA Lärm dürfen die Richtwerte an bis zu 10 Tagen im Jahr unabhängig von der Gebietsnutzung bis zu 70 dB(A) tags und 55dB(A) nachts betragen. Der bestehende Bebauungsplan setzt nördlich angrenzend zum Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Südlich der Straße Am Petristift sowie östlich der Straße Vahlkamp sind planungsrechtlich Reine Wohngebiete (WR) gesichert. Die unmittelbar östlich angrenzenden Flächen fallen unter die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen. Da die TA Lärm für diese Gebietstypik keine Immissionsrichtwerte vorsieht, wurden in der schalltechnischen Untersuchung hier WA-Werte angesetzt.

Nach den Berechnungen des Schallgutachtens können am Tag und in der Nacht die Richtwerte an den umliegenden Wohngebäuden eingehalten werden (siehe Abbildung 8). Die zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls eingehalten.

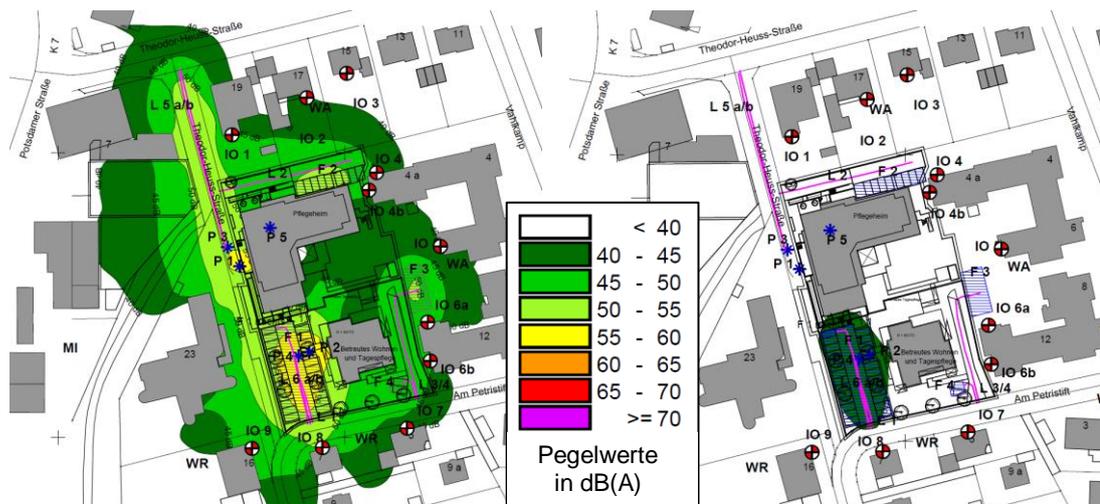


Abbildung 8: Isophonenkarte für Gewerbeemissionen am Tag und in der Nacht, ohne Maßstab (Quelle RP Schalltechnik, Juni 2022)

5.9 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.

Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Jura (Hettangium-Sinemurium) (=Lias/Schwarzer Jura) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).

Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten sowie vor Beginn der geplanten Baumaßnahme ist in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 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.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll der vorhandenen Trennkanalisation in der Theodor-Heuss-Straße (Stichweg) zugeleitet werden. Die in 2020 in Betrieb genommene Pflegeeinrichtung ist ebenfalls bereits an die Kanalisation in der Theodor-Heuss-Straße angeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Heepen“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

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, ortsnah 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 Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle/ Mischwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet.

Die Bebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7 /181. Für die Einleitung in den Schlaudenbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 31.05.2030.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

6.3 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

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

In der Ratssitzung am 27.01.2011 haben die Stadtwerke Bielefeld das Energiekonzept 2020 vorgestellt, welches auf den am Energiekonzept der Bundesregierung angelehnten und formulierten Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert.

Das Konzept sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:

Senkung des CO₂-Ausstoßes für Bielefeld

- Erreichen einer hohen KWK-Quote für Bielefeld bis 2020
- Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung
- Nutzung der Geothermie

Die Wärmeversorgung für das bestehende Gebäude „Theodor-Heuss-Straße 21“ wird derzeit über ein Blockheizkraftwerk mit Gas betrieben. Hier besteht grundsätzlich die Möglichkeit den Neubau ebenfalls hierüber zu versorgen und somit den Ausnutzungsgrad entsprechend effektiver zu gestalten. Allerdings sind vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung im Energiesektor weitere Alternativen zu prüfen. Hier sollte der Bebauungsplan einen entsprechenden flexiblen Rahmen zulassen und derzeit keine Einschränkungen durch bestimmte Vorgaben vornehmen. Die Pflicht zur Nutzung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen bleibt hiervon jedoch unberührt.

6.4 Entsorgung / Müll

Das Plangebiet ist an die regelmäßige Müllentsorgung angeschlossen.

Die Flächen für die Abfallentsorgung sind östlich der bestehenden Pflegeeinrichtung sowie südlich des geplanten Neubaus vorgesehen. Eine direkte Anfahrbarkeit der Abfallbehälter ist nicht vorgesehen. Der Müll-Standplatz für das neu geplante Gebäude weist eine Fläche von 3,00 m x 5,00 m auf und hat einen direkten Zugang in 3,0 m Entfernung zur Straße Am Petristift. Die Zuwegung ist mit einer Breite von mind. 1,50 m vorgesehen.

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 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 Kulturfolger 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

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Versiegelung im Plangebiet führt insbesondere zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation, einer Grundwasserreduzierung, einer Erhöhung der Überschwemmungsgefahr sowie zu einem Verlust von Lebensräumen (Biotopen) für Flora und Fauna. Eine Reduzierung dieser Umwelteinwirkungen lässt sich durch den Verzicht auf Versiegelungen, der Festsetzung von Dachbegrünungen, Pflanzgeboten (Rückhaltung von Niederschlagsabflüssen mittels Dachbegrünung) erreichen.

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 festgesetzt.

§ 9 (1) BauGB bietet verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf stadtklimatische Prozesse positiv beeinflusst werden können. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit den folgenden Festsetzungen umgesetzt:

- Naturnahe Gestaltung privater Grundstücksflächen: Unzulässigkeit von Steingärten
- Stellplatzbegrünung für offene Stellplätze
- Verbindliche Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern bei Hauptgebäuden sowie Carports und Nebenanlagen

Die vorstehend benannten Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Grünordnung tragen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas bei. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxyd auf, spenden Sauerstoff und verbessern den Wasserhaushalt. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

7.5 Bodenschutz und 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 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. Die Böden werden im Oberboden als lehmig und tonig beschrieben, sodass im Plangebiet keine guten Voraussetzungen für eine Versickerung vor Ort vorliegen.

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

8.1 Verfahrensablauf und Verfahrensart

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	21.09.2021
Einsichtnahme in die Unterlagen gemäß § 3 (1) BauGB	29.11.2021 bis 29.12.2021
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	29.11.2021 bis 10.01.2022
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 22 Wohnungen für altersgerechtes Wohnen zu errichten. Zusätzlich ist eine Tagespflege mit rd. 14 Plätzen im Souterrain vorgesehen.

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 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- 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.

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.

8.2 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.

Es fallen keine Kosten und keine Folgekosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen an.

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.

8.3 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.