

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	17.11.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“ für das Gebiet nördlich der Straße Am Petristift, östlich der Theodor-Heuss-Straße und westlich der Straße Vahlkamp im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -

Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Entwurfsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Heepen 07.10.2021, TOP 7, 2232/2020-2025, Aufstellungsbeschluss

StEA 02.11.2021, TOP 20.1, 2232/2020-2025, Aufstellungsbeschluss

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen 22 neue Wohneinheiten, wovon mindestens 33 % mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden sollen.

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“ für das Gebiet nördlich der Straße Am Petristift, östlich der Theodor-Heuss-Straße und westlich der Straße Vahlkamp wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

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.

Geförderter Wohnungsbau

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 2021 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.

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 Zielvorstellungen entspricht.

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 ausgleichende Maßnahmen wie Dachbegrünungen festgesetzt. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 02.11.2021 (nach vorheriger positiver Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 07.10.2021) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich der Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 29.11.2021 bis einschließlich dem 10.01.2021 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich dem 29.12.2021 statt.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt. Die Äußerungen sind mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in Anlage A der Vorlage dargelegt.

Zu 2. und 3.

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich der Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“ als Entwurf beschlossen wird, sind die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Anhaltspunkte, die eine längere Auslegungsdauer als einen Monat bzw. mindestens 30 Tage erforderlich machen, sind nicht ersichtlich. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Das zuletzt als Pflegeeinrichtung genutzte Gebäude verfügte 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 Bewohner nicht mehr gerecht. Darüber hinaus hatte der Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner keine eigene Nasszelle, sodass sich bis zu vier Bewohnerinnen und Bewohner die dezentral angeordneten Dusch- und WC-Räume geteilt haben. In dem bestehenden Gebäude konnte das hierfür erforderliche Platzangebot nicht umgesetzt werden.

Um die bisherige Zahl an Pflegeplätzen auch zukünftig anbieten zu können und darüber hinaus sogar ein größeres Angebot zu schaffen, hat die Diakonische Altenzentren Bielefeld gGmbH einen Ersatzneubau für das Altenwohnheim errichtet. Die Planung umfasst zwei Bauabschnitte. Die neue Pflegeeinrichtung im ersten Bauabschnitt bietet Platz für rd. 75 Bewohnerinnen und Bewohner und wurde Ende 2020 in Betrieb genommen. Da die Bewohnerinnen und 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 18 Wohnungen errichtet werden. Hier soll ein Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren mit dem zusätzlichen Angebot von Pflegeleistungen entstehen, zusätzlich bietet die im Souterrain vorgesehene Tagespflege Platz für rd. 14 Seniorinnen und Senioren.

Mit der Bauleitplanung soll der geplante Neubau mit altengerechten Wohnen und Tagespflege planungsrechtlich vorbereitet werden. Darüber hinaus ist die Einbeziehung des vorhandenen Pflegeheims notwendig, um das Maß der baulichen Nutzung dahingehend anzupassen, dass bei-

de Bauvorhaben planungsrechtlich auf der Fläche des Geltungsbereiches zulässig sind. Daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Einbezug des nördlich angrenzenden Grundstückes gem. § 12 (4) BauGB. Da mit dem derzeit bestehenden Planungsrecht das Vorhaben nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Flächennutzungsplan

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.

Bestehendes Planungsrecht

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.

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.

Örtliche Gegebenheiten

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. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befand sich bis zuletzt das Haus 4b des Wohnparks, dieses wurde aber mittlerweile abgerissen, sodass auf der Fläche eine Pflegeeinrichtung errichtet wurde. Diese wurde bereits Ende 2020 in Betrieb genommen und weist einen L-förmigen Gebäudekomplex auf.

Mit dem Betrieb der neuen Pflegeeinrichtung konnten die Bewohnerinnen und 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.

Nutzungs- und Bebauungskonzept

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.

Für das Gebäude sind, analog zur bestehenden Pflegeeinrichtung 4 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss vorgesehen, wobei das Souterrain ebenfalls als Vollgeschoss gewertet wird. 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.

Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. 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.

Beigeordnete(r)

Moss

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/H 3.3
„Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und
nördlich Am Petristift“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Teilnahmeverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf, September 2022

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

- Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)
- Bestandsplan (ohne Maßstab)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)
- Ansichten (ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Entwurf, September 2022

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

- Begründung

Stand: Entwurf, September 2022