

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	19.01.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	31.01.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 "Alten- und Pflegeheim Meierfeld" für das Gebiet südlich des Meierfeldes, westlich der Beckhausstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ für das Gebiet südlich des Meierfeldes, westlich der Beckhausstraße ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB für die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke nach der vom Rat der Stadt am 30.11.1995 beschlossenen Richtlinie durchgeführt werden.
5. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf einzuholen.
6. Der Flächennutzungsplan soll gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Anlass der Planung

Auf Antrag des „Evangelischen Johanneswerk e.V.“ soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ für eine Fläche südlich der Straße Meierfeld und westlich der Beckhausstraße, Flurstücke 688, 736, 870 und 1325, Flur 51, Gemarkung Bielefeld, gemäß § 13a BauGB erstmalig aufgestellt werden.

Nach Aufgabe der bestehenden Nutzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Alten- und Pflegeheims als bauliche Folgenutzung des Alten- und Pflegeheimes „Karl-Pawlowski-Haus“ geschaffen werden. Die Leitziele der Stadtentwicklung Bielefeld 2050 „Bielefeld als Stadt von neuen Wohnkonzepten sowie Handels- und Versorgungsstrukturen“ und „Bielefeld als Stadt der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge“ werden an dieser Stelle umgesetzt.

Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die südlich darüber hinaus gehenden Flächen als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Südwestlich grenzen weitere „Gemeinbedarfsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ an. Direkt westlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an die Gemeinbedarfsfläche. Die im o. a. Bebauungsplan geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche, wird aufgrund der geringen Flächengröße noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, zumal die Gemeinbedarfsnutzung am Standort flächenmäßig in verkleinerter Form bestehen bleibt und die hier vorgesehene Zweckbestimmung weiterhin möglich ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die o. a. Planung nicht beeinträchtigt.

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsaufstellung befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Angrenzend an das Plangebiet gilt im nördlichen und westlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. II/2/21.00. Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen und einer offenen Bauweise aus.

Angrenzend an das Plangebiet im Osten befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/62.00 – Schillerstraße Tp.1. Dieser weist ein Mischgebiet mit allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr.1 bis Nr. 5 BauNVO aus.

Auf dem Plangebiet befindet sich zurzeit noch das Karl-Pawlowski-Haus, ein 3- bis 5-geschossiger Gebäudekomplex und einige Nebengebäude. Das Karl-Pawlowski-Haus ist ein Alten- und Pflegeheim mit 45 Pflegeplätzen in Einzelzimmern. Die Gebäude auf der Fläche entsprechen nicht mehr heutigen Standards und sollen zugunsten einer zeitgemäßen Alten- und Pflegeeinrichtung überplant werden.

Die Flächengröße des Plangebietes beläuft sich auf ca. 0,57 ha.

Verfahren

Da es sich hier eine um eine private Projektentwicklung und nicht um einen Angebotsplan handelt, soll zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der neuen Planung ein sogenannter „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit einer Bindung der Planung an das konkrete Projekt bzw. den Projektträger.

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Da das Plangebiet im Siedlungsraum liegt, heute schon baulich genutzt ist und nur eine Nachnutzung festgesetzt werden soll, handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die geplante zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m². Deshalb ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der **S c h u t z g ü t e r** gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes BNatSchG §44).

Projektbeschreibung und Planfestsetzungen

Das Johanneswerk als Träger des Gesamtprojektes möchte auf dem Plangebiet ein Alten- und Pflegeheim zeitnah realisieren.

Die nach dem aktuellen Planungsstand vorläufig festgelegten maximalen Höhen (Gebäudehöhe GH max.) sind mit 116,0m über NHN festgesetzt. Daraus ergibt sich eine sichtbare Wandhöhe von rund 9,10 m an der Gebäudeseite in Richtung Meierfeld und eine Wandhöhe von knapp 12,00 m im Bereich der Anlieferung im südlichen Gebäudeteil. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht die angestrebte Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem Kellergeschoss. Damit wird von dem geplanten Gebäudekomplex die Höhenentwicklung der angrenzenden Bestandsgebäude

aufgegriffen, so dass sich das neue Gebäude besser als der Altbau in die Höhenentwicklung seiner Umgebung einfügt.

In dem Gebäude werden etwa 78 Pflegeplätze in sechs Wohngruppen entstehen, ergänzend mit einem öffentlichen Nachbarschaftscafé und einer Aufenthaltsfläche innerhalb des Gebäudes. Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein „Demenzgarten“ für die Bewohner angelegt. Im Kellergeschoss sollen eine Großküche und Lagerräume entstehen, alle weiteren Etagen dienen direkt den Wohngruppen. Das Gebäude ist barrierefrei und seniorengerecht konzipiert.

Die notwendige Nachfrage nach Plätzen in entsprechenden Einrichtungen ist gegeben.

Für das Plangebiet ist es beabsichtigt, als städtebauliche Ergänzung der Nutzungsausweisungen im Umfeld, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Grundsätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO alle Nutzungen zulässig, die auch für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes notwendig sein können. Das geplante Projekt fügt sich in den Nutzungskatalog eines Wohngebietes gut ein. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine sinnvolle Bebauungs- und Nachnutzungsmöglichkeit erreicht und die städtebauliche Entwicklung gesteuert.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf den dafür festgesetzten Flächen entstehen. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Straße Meierfeld. Die Anlieferung des Neubaus wird von der Johanneswerkstraße aus, über eine Zuwegung auf dem Gelände des Johanneswerkes realisiert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung dieses Areals haben.

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, soll der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Nr. 1 BauGB gefasst werden. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

Artenschutz

Der Einwirkungsbereich des Plangebietes liegt im Siedlungsraum. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz, die abgebrochen werden soll und der auf Teilflächen vorhandenen Vegetation ist es nicht ausgeschlossen, dass sich eventuell schützenswerte Arten im Plangebiet angesiedelt haben. Im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, in welchem Umfang eine Untersuchung der Belange des Artenschutzes durchzuführen ist.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

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, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Ein entsprechender Durchführungsvertrag g e m ä ß § 12 Abs. 1 BauGB soll bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

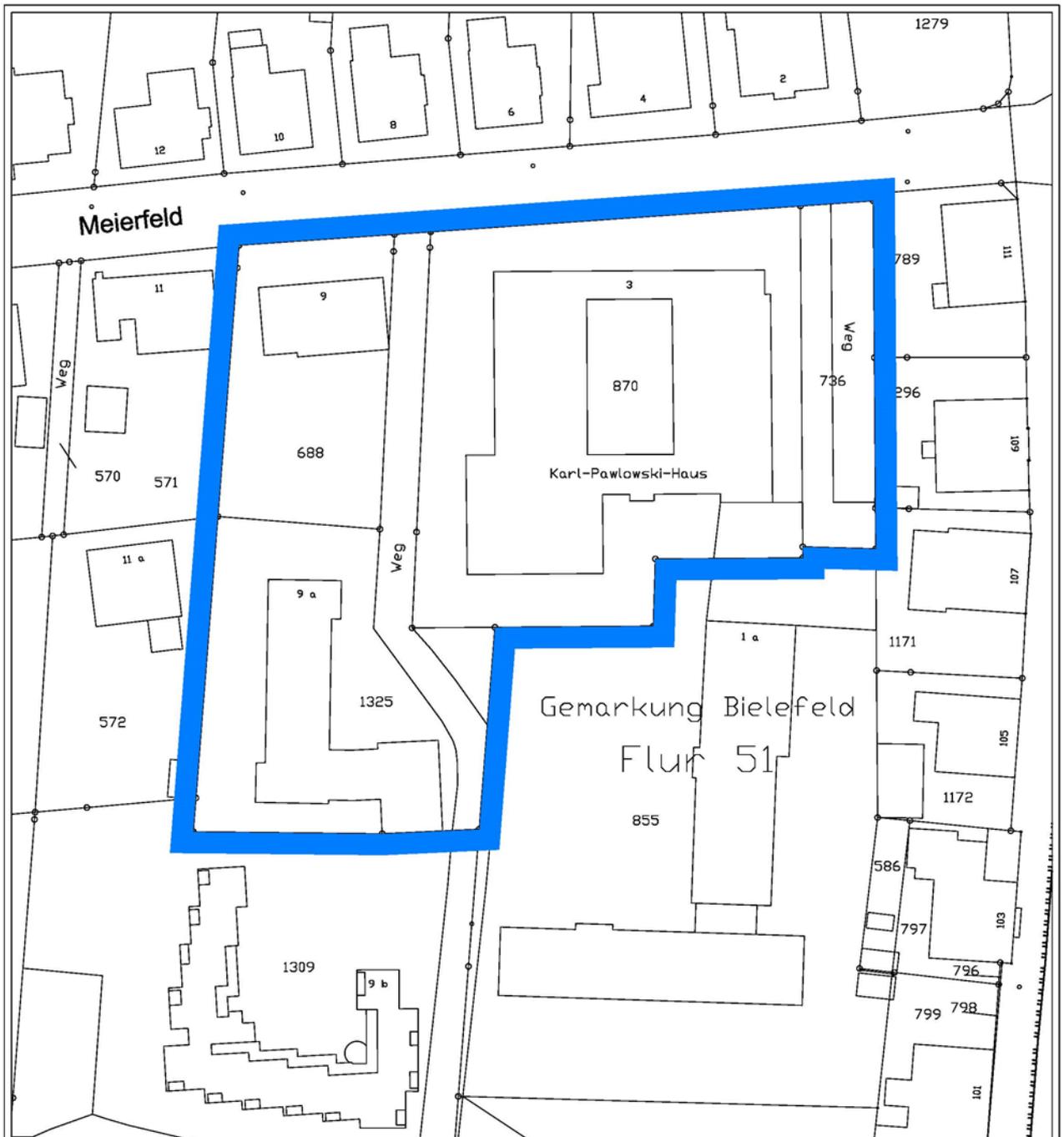
Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereiches

A	<p>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand Dezember 2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Vorentwurf, Nutzungsplan – Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Vorentwurf, Vorhaben- und Erschließungsplan – Angabe der Rechtsgrundlagen – Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise <p>Planungsstand: Vorentwurf, frühzeitige Beteiligungen</p>
----------	---

B	<p>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand Dezember 2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung <p>Planungsstand: Vorentwurf, frühzeitige Beteiligungen</p>
----------	--

**Anlage:
Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches**



**ERSTAUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES NR. II / 2 / 61.00**

„Alten- und Pflegeheim Meierfeld“

Stadtbezirk: Schildesche
Gemarkung Bielefeld
Flur 51 - Flurstücke 688, 736, 870, 1325
M 1 : 500

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Anlage zum Beschluss des Stadtentwicklungs-
ausschusses vom**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am o. g. Datum beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II / 2 / 61.00 erstmalig aufzustellen. Die in diesen Plan eingetragenen Grenzen sind verbindlich.

Bekanntmachung des Beschlusses:.....

Bielefeld, d.

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
- Bauamt -
IA.

- . Ausfertigung -