

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1..... Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>2..... Verfahren .....</b>	<b>5</b>
2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	5
2.2 Verfahren .....	5
<b>3..... Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen .....</b>	<b>6</b>
3.1 Regionalplan .....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	7
3.3 Bebauungspläne .....	7
<b>4..... Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes .....</b>	<b>8</b>
<b>5..... Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum vorhabenbezogenen     Bebauungsplan (Vorentwurf) .....</b>	<b>11</b>
5.1 Städtebauliche Ziele .....	11
5.2 Projektbeschreibung .....	11
5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	13
5.3.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
5.4 Belange des Verkehrs .....	14
5.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	14
5.4.2 Garagen und Stellplätze .....	15
5.4.3 Fußgänger und Radfahrer .....	15
5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	15
5.5 Belange der Ver- und Entsorgung .....	15
5.5.1 Versorgung .....	15
5.5.2 Entwässerungssystem, Schmutz- und Regenwasser .....	15
5.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	16
5.6.1 Örtliche Bauvorschriften .....	16
5.6.2 Werbeanlagen .....	16
5.7 Belange des Denkmalschutzes .....	16
5.8 Umweltbelange .....	16
5.8.1 Umweltprüfung .....	16
5.8.2 Artenschutz .....	16
5.8.3 Naturschutz und Landschaftspflege .....	17

5.8.4	Stadtklima und Luftreinhaltung.....	17
5.8.5	Altlasten.....	17
5.8.6	Immissionsschutz .....	17
5.8.7	Grundwasserschutz .....	18
5.8.8	Bodenschutz.....	18
<b>6.....</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>
<b>7.....</b>	<b>Erschließungsanlagen .....</b>	<b>18</b>
<b>8.....</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>9.....</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>19</b>

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung -Vorentwurf- Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“**

für eine Fläche südlich des Meierfeldes, westlich der Beckhausstraße, Flur 51, Gemarkung Bielefeld.

### **-Stadtbezirk Schildesche-**

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

## **1. Allgemeines**

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, westlich der Beckhausstraße, Flurstücke 688, 736, 870 und 1325, Flur 51, Gemarkung Bielefeld, gemäß § 13a BauGB neu 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.

## **2. Verfahren**

### **2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Da es sich hier 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 Durchführung (zeitlich und inhaltlich) wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 12 (1) BauGB geregelt.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan findet dann Anwendung, wenn ein konkret geplantes Bauprojekt von einem Projektträger in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag.

### **2.2 Verfahren**

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen. Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine Umnutzung einer Baufläche. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z.B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist auch zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Die Flächengröße des Plangebietes beläuft sich insgesamt nur auf ca. 5.700m<sup>2</sup> und bedarf somit keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Das Gebiet ist aktuell mit Gebäudekomplexen des „Evangelisches Johanneswerk e.V.“ bebaut. Das Evangelische Johanneswerk e.V. ist einer der großen diakonischen Träger Europas mit Sitz in Bielefeld. Rund 6.500 Mitarbeiter sind in mehr als 70 Einrichtungen tätig. Auf dem Plangebiet befindet sich 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. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.

Zudem bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes, § 44 BNatSchG). (siehe auch Kap. 5.6 Belange des Umweltschutzes)

Der Bebauungsplan erfüllt demnach die Voraussetzungen für eine Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

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

### 3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

#### 3.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

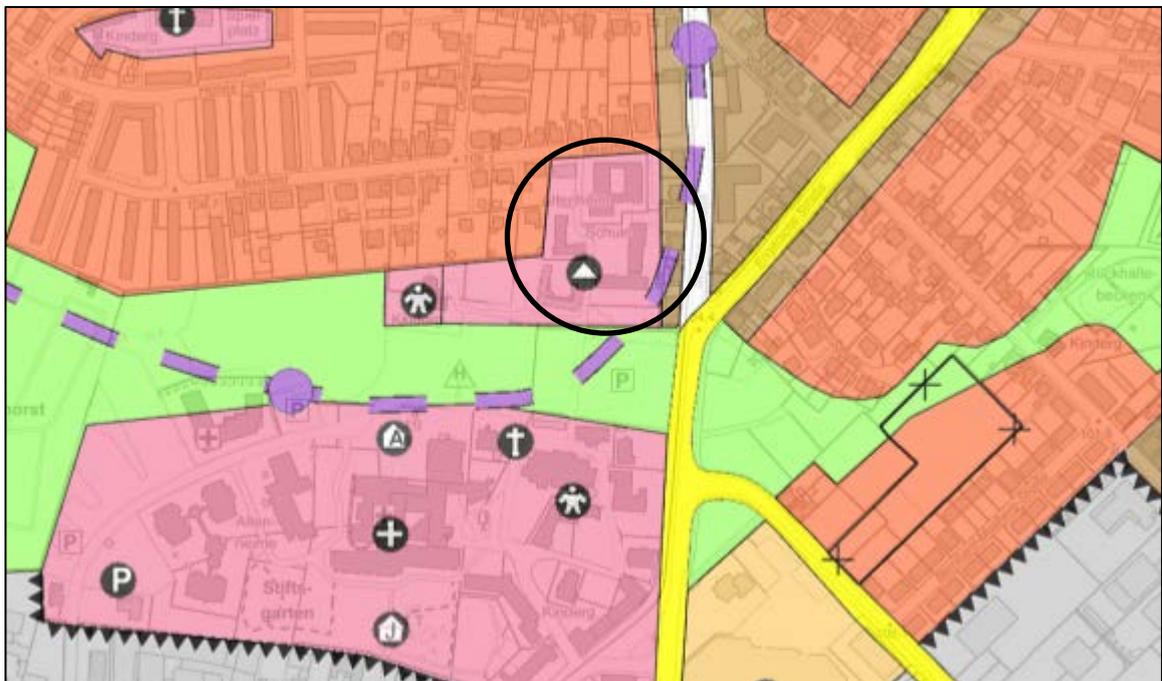
Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan



### 3.2 Flächennutzungsplan

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.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



### 3.3 Bebauungspläne

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

#### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/2/21.00 5.Änderung

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.

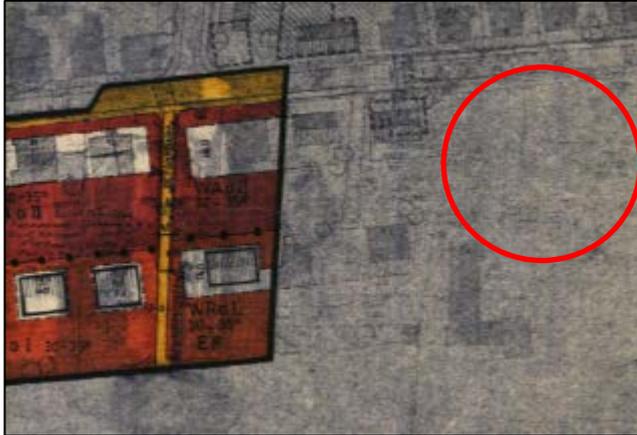
#### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 - Schillerstraße Tp.1

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. Die Zahl der Vollgeschosse be-

schränkt sich auf 2-3 mit einer abweichenden Bauweise. Dabei ist in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen Bauen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, in anderen Bereichen mit seitlichem Grenzabstand von 3,0 m zulässig. Die Firsthöhe ist auf maximal 16,50 m festgesetzt. Als Ausnahme ist bei der Ausführung des obersten Geschosses, welches als Staffelgeschoss fungiert, eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu maximal 1,50 m zulässig. Weiterhin sind Giebel- und Pultdächer planungsrechtlich festgesetzt.

Abbildung 3: Auszug aus den angrenzenden rechtskräftigen B-Plänen

Bebauungsplan Nr. II/2/21.00 5.Änderung



Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 – Schillerstraße Tp.1



#### 4. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,57 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Schildesche, südlich des Meierfeldes, westlich der Beckhausstraße (Flur 51, Gemarkung Bielefeld). Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 688, 736, 870 und 1325. Das Gelände fällt von der Straße Meierfeld (NHN-Höhe zwischen rund 107 m an der westlichen Ecke und 106 m an der östlichen Ecke) nach Süden im westlichen Teil um ca. 1 m auf rund 106 m und im östliche Teil bis auf rund 103,80 m ab.

Der Bereich der Ertaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ wird überwiegend als Alten- und Pflegeheim genutzt.

Derzeit befindet sich mittig im Plangebiet das Karl-Pawlowski-Haus, ein 3- bis 5-geschossiger Gebäudekomplex, der dem Johanneswerk gehört. Das Karl-Pawlowski-Haus ist ein Alten- und Pflegeheim mit 45 Pflegeplätzen in Einzelzimmern. Südwestlich des Karl-Pawlowski-Hauses befindet sich der Sonnenhof, eine dem Haupthaus untergeordnete Wohngruppe mit 23 Pflegeplätzen. Zudem befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus angrenzend an die Straße Meierfeld im Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume, die Höhen von 8 bis 15 Metern aufweisen. In den Abstandsflächen zu den angrenzenden Parzellen befinden sich kleinere Sträucher und Bäume.

Die örtliche verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Straße Meierfeld im Norden. In dem Plangebiet befindet sich derzeit eine Privatstraße, die der Zulieferung und der Feuerwehzufahrt der rückwärtigen Gebäudeteile dient.

**Abbildung 4: Luftbild (Quelle: Google Earth)**



Südlich an das Plangebiet angrenzend steht ein Schwesternheim des evangelischen Krankenhauses Bielefeld (Johannesstift). Das weitläufige und abwechslungsreiche Johannesstiftsgelände mit kleinen Parks, Wiesen und Baumgruppen und der Stiftsgarten schließt sich im Süden an. Südwestlich befindet sich eine Kindertagesstätte.

In der näheren Umgebung befinden sich freistehende Mehrfamilienhäuser, sowie nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen. Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen u. a. mit einem Lebensmittelmarkt liegen entlang der Beckhausstraße, etwa 250 m nördlich vom Plangebiet.

Ergänzend zur Nutzung des Plangebietes befindet sich 400 m südlich das evangelische Krankenhaus Bielefeld.

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Das städtebauliche Raumbild des Gebietes wird von überwiegend 2- bis 3-geschossigen einzelstehenden Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich das Schulgelände der Hamfeldschule.

Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft heterogen gestaltet. Es befinden sich im Umfeld verschiedene Formen des geneigten Daches, wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer, teils mit unterschiedlichen Aufbauten und Gauben. Zudem befindet sich im Süden ein 4-geschossiges Gebäude mit einem Flachdach.

Abbildung 5: Bestandsplan



Abbildung 6: Legende Bestandsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes		Greisbett
<b>Hauptnutzung</b>			Stadtbahn
	Allgemeines Wohnen		nicht bebauete Grundstücksfläche
	Mischgenutzte Gebäude		Grünanlagen
	Gemeinschafts-Einrichtung		Baum (nicht eingemessen)
	Nebenanlage	<b>Signalen der Katastergrundlage</b>	
	Anzahl der Vollgeschosse		Gebäude mit Hausnummer
	Verkehrsfläche		Nebenanlage, Garage
	Weg		Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
	Parkplatz		

## 5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorentwurf)

Ziel der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ ist es, auf einer Fläche des bestehenden Pflegehauses ein Vorhaben des „Evangelischen Johanneswerk e.V.“, das die Errichtung eines neuen Alten- und Pflegeheims vorsieht, zu ermöglichen. Die vorhandenen Gebäudekomplexe sollen dazu abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

### 5.1 Städtebauliche Ziele

Es ist an dieser Stelle beabsichtigt, eine dem Standort angemessene Nutzungsmöglichkeit planungsrechtlich zu sichern. Durch die unmittelbare Lage zum Johannesstift und weiteren sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, privaten Dienstleistern, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten, sowie der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz bietet der Standort eine hohe Lagegunst für eine Alten- und Pflegeheim einrichtung.

Die notwendige Nachfrage nach Plätzen in entsprechenden Einrichtungen ist gegeben.

Durch die Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/61.00 – „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung an die neue bauliche Nutzung des Plangebietes angepasst werden. Ein solches Projekt wäre für die Fläche sowie dessen Wohnumfeld eine sinnvolle und strukturelle Sicherung des städtebaulichen Gesamtgefüges.

### 5.2 Projektbeschreibung

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

Die momentan dort befindlichen 3- bis 5-geschossigen Gebäudekomplexe sowie zwei weitere Gebäude im Plangebiet werden dafür abgerissen. Geplant ist, einen Neubau mit 3 Vollge-

schossen und einem Flachdach zu errichten. Die von der öffentlichen Straße Meierfeld als Bezugshöhe wahrnehmbare Gebäudehöhe (Oberkante Attika am obersten Vollgeschoss) beträgt max. 9,10 m. Der Neubau wird sich somit in Bezug auf die geplante geringere Höhe besser als das vorhandene Bestandgebäude in die Umgebung einfügen.

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 seniorenrecht konzipiert.

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



Das Konzept entspricht den Leitzielen der Stadtentwicklung Bielefeld 2050 „Bielefeld als Stadt von neuen Wohnkonzepten sowie Handels- und Versorgungsstrukturen“ und „Bielefeld als Stadt der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge“. Diese Leitziele werden im Wesentlichen durch die Aufwertung der Fläche mit einem neuen Alten- und Pflegeheim erfüllt.

### 5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Vorhaben „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ dient der Unterbringung von Senioren, die Pflegeleistungen in Anspruch nehmen. Mit dieser Absicht wird dem demographischen Wandel Rechnung getragen und ein gesellschaftlich notwendiges Angebot gemacht.

Für das Plangebiet ist es beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festzusetzen. Dadurch erfolgt eine Ergänzung der Nutzungsausweisungen im Umfeld des Plangebietes. Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Darstellung als Wohnbauflächen. Der westlich angrenzende Bebauungsplan setzt für die Flächen reine und allgemeine Wohngebiete fest.

Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ist die vorgesehene Nutzung zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine sinnvolle Bebauungs- und Nachnutzungsmöglichkeit erreicht und die städtebauliche Entwicklung gesteuert.

#### 5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO alle Nutzungen zulässig, die auch für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes notwendig sein können. Dazu gehören

- Räume zur Unterbringung von Bewohnern und Bewohnergruppen (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Küchen, Bäder, seniorengerechte Wohneinheiten etc.)
- Räume zur Versorgung der Bewohner (z.B. Küchen, Kantine, Wäscherei, Lager etc.)
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
- Räume zur Durchführung von medizinischen Therapien
- Räume für die Verwaltung und zum technisch/logistischen Betrieb der Einrichtung
- Wohnungen
- Räume für kirchliche und kulturelle Zwecke (z.B. Kapelle, Meditations-Raum etc.)
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume, Seminar-Räume etc.)
- Räume für gastronomische Zwecke

Geplant ist in dem Gebäude auch ein Nachbarschaftscafé mit einem Raum für kleinere Veranstaltungen.

Ausgeschlossen werden die im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

die sich an dieser Stelle städtebaulich nicht einfügen würden und die mit dem Vorhaben nicht in einem sinnvollen Nutzungszusammenhang zu bringen sind.

### 5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll die bauliche Dichte geregelt werden, so dass auf dem Grundstück eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Bebauungsmöglichkeit planungsrechtlich gesichert wird.

Die für Gebäude und Zufahrten aktuelle Ausnutzung des Plangebietes liegt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,66 in einen Bereich, der typisch für eine innerstädtische Bebauung ist. Diese Zahl gliedert sich in 1.760 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche (GRZ 0,31) und 2.035 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen (GRZ 0,35).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Zusätzlich soll eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50%, das heißt bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig sein für:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO

Aufgrund der innerstädtischen, relativ verdichteten Situation im Umfeld ist diese Überschreitung von 50% städtebaulich vertretbar.

Nach dem derzeitigen Stand der Projektplanung werden ca. 1.600 m<sup>2</sup> für den Gebäudekomplex (GRZ 0,28) und 1.300 m<sup>2</sup> für Terrassen, Wege, Zufahrten und Stellflächen sowie 500 m<sup>2</sup> als Optionsfläche für Stellplätze im Süden (GRZ 0,31) benötigt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls auf den im WA zulässigen Höchstwert von 1,2 festgesetzt. Dies ist für das Vorhaben ausreichend.

Die nach dem aktuellen Planungsstand festgelegten maximalen Höhen (Gebäudehöhe GH max.) sind mit einer zulässigen Höhe von 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 drei Vollgeschossen und einem Kellergeschoss. Damit wird von dem geplanten Gebäudekomplex die Höhenentwicklung der Bestandgebäude aufgegriffen. Die geplanten Höhen fügen sich ins städtebauliche Umfeld ein und sind mit den angrenzenden Bebauungsplanfestsetzungen vereinbar. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe soll für notwendige technische Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlschächte) zulässig sein.

Weitere Einzelheiten zum Konzept und zur Ausgestaltung der baulichen Anlagen sollen im weiteren Verfahren auf Grundlage eines dann konkretisierten Hochbaukonzeptes dargelegt werden. Darauf aufbauend sind im weiteren Verfahren gestalterische Festsetzungen zu ergänzen.

## 5.4 Belange des Verkehrs

### 5.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine direkte Anknüpfung zur Straße Meierfeld. Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein bereits vorhandener Erschließungsweg, die Johanneswerkstraße, für die Anlieferung des Neubaus genutzt. Die Straße führt über Flächen des Johanneswerkes.

## 5.4.2 Garagen und Stellplätze

Im Bereich der Neuplanung des Johanneswerkes sind keine Garagen vorhanden oder geplant. Da ein Alten- und Pflegeheim einen geringen Stellplatzbedarf hat, können die notwendigen Stellplätze problemlos im Plangebiet errichtet werden. Dazu sind Flächen am östlichen Rand des Plangebiets vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes gibt es eine Optionsfläche von 500 m<sup>2</sup> für weitere Stellplätze.

## 5.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist über Fuß- und Radwege – straßenbegleitend sowie innerhalb der südlichen Anliegerstraßen gut an die umliegenden Quartiere angeschlossen. Der bereits bestehende Fuß- und Radweg in Richtung Süden zu den weiteren Einrichtungen des Johanneswerkes und den hier liegenden Grünflächen, der über das Plangebiet führt, wird in den westlichen Teil des Geländes verlegt. Damit bleibt diese straßenunabhängige Nord-Süd-Erschließung für Fußgänger und Radfahrer nach der Bauphase erhalten.

Der Weg wird über ein Geh- und Fahrrecht (GF-Recht) planungsrechtlich gesichert.

## 5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Südlich des Plangebietes liegt die Haltestelle „Johannesstift“ in einer Entfernung von rund 450 Metern und in nördlicher Richtung etwa 230 Meter entfernt die Haltestelle „Deciusstraße“.

Die Straßenbahnlinien 1 und 113 fahren diese an und ermöglichen mit einer Fahrtzeit von um die 6 Minuten bis zum Jahnplatz ein zügiges Erreichen der Innenstadt. Von dort aus können weitere gewünschte Fahrziele erreicht werden. Im Westen des Areals befinden sich die Haltestellen „Hohes Feld“ und „Am Feuerholz“, die etwa 700 m und 850 m entfernt sind. Dort verkehrt die Buslinie 27, die eine Fahrtzeit von 15 Minuten bis zum Jahnplatz beansprucht.

## 5.5 Belange der Ver- und Entsorgung

### 5.5.1 Versorgung

Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Straße Meierfeld. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Telekommunikation soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

### 5.5.2 Entwässerungssystem, Schmutz- und Regenwasser

Die Entwässerung der inneren Grundstücke erfolgt derzeit im Trennsystem. Die Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Straße Meierfeld.

Für den Neubau ist grundsätzlich ein Anschluss an das im Bestand vorhandene Leitungssystem möglich. Eine zusätzliche Versiegelung über das heutige Maß hinaus erfolgt durch die Neubebauung nicht. Ob zusätzliche Maßnahmen getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren im Detail geprüft.

## **5.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

### **5.6.1 Örtliche Bauvorschriften**

Teile der derzeitigen Bestandsbebauung werden zugunsten neuer Wohnbauten (Alten- und Pflegeheim) überplant. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

Einzelheiten zum städtebaulichen Konzept und zur Ausgestaltung der baulichen Anlagen (Materialien, Farbe etc.) sollen im weiteren Verfahren auf Grundlage eines dann konkretisierten Hochbauprojektes dargelegt werden. Darauf aufbauend sind im weiteren Verfahren die gestalterischen Festsetzungen, soweit erforderlich, als sogenannte örtliche Bauvorschriften zu ergänzen.

### **5.6.2 Werbeanlagen**

Aussagen über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

## **5.7 Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld der Bebauungsplanaufstellung befinden sich keine Boden- oder Bau-Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

## **5.8 Umweltbelange**

### **5.8.1 Umweltprüfung**

Da es sich bei dem geplanten Aufstellungsverfahren um eine Maßnahme im bebauten Innenbereich gem. § 13a BauGB handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 (4) BauGB. (siehe Punkt 2 Verfahren, Erläuterungen zur Anwendung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB)

### **5.8.2 Artenschutz**

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzteren ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, inwieweit sich das Planvorhaben auf den Artenschutz auswirkt. In diesem Zusammenhang ist voraussichtlich ein Gutachten zu erstellen, welches bis zur Fertigstellung des Entwurfs eine Aussage zur genaueren artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet treffen soll. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen und Festsetzungen werden aus dem Artenschutzgutachten abgeleitet und soweit erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt.

### **5.8.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung betrifft baulich bereits genutzte und zum größten Teil versiegelte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Der vorhandene Baumbestand wird zum Teil erhalten. Die Anordnung der Neubauten beachtet, soweit möglich, den Baumbestand und erhält somit das prägende Bild der Anlage.

### **5.8.4 Stadtklima und Luftreinhaltung**

Das Plangebiet befindet sich in keinem klimaempfindlichen Bereich. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Umstrukturierung einer bereits teilweise versiegelten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

### **5.8.5 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

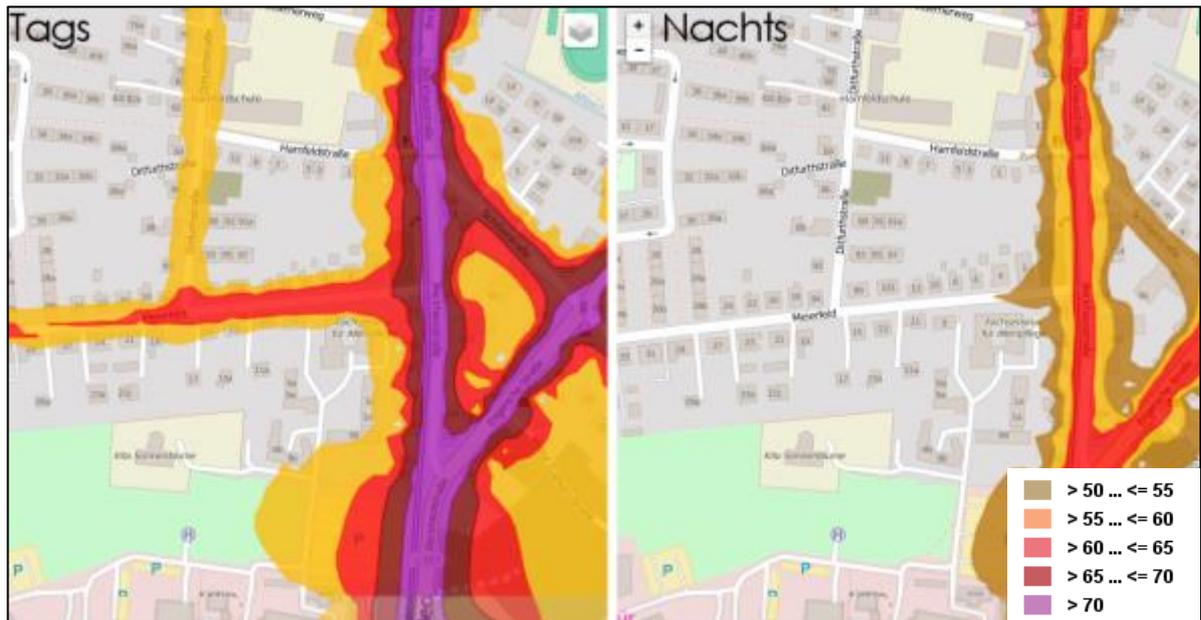
### **5.8.6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet. Dieser wird durch die im Osten angrenzende „Beckhausstraße“, die als Hauptverbindungsstraße dient, verursacht. Weiterhin verläuft hier auch die Trasse der Stadtbahn. Da sich das Plangebiet unmittelbar im Einfahrtsbereich der Straße Meierfeld befindet, sind Lärmeinwirkungen festzustellen.

Der Immissionsschutz ist deshalb im weiteren Verfahren detaillierter zu betrachten.

Ob für die geplante Nutzung Schutzmaßnahmen erforderlich werden, ist gegebenenfalls durch ein Gutachten im weiteren Verfahren zu prüfen. Durch entsprechende Festsetzungen z. B. zum passiven Immissionsschutz kann im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Abbildung 7: Lärmkarte Verkehr (Quelle: Bielefeld-wird-leiser.de)



Im näheren Umfeld des Plangebietes bestehen keine größeren gewerblichen Betriebe, demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen resultieren. Auch von Sportlärm ist das Plangebiet nicht erkennbar betroffen. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier daher nicht gesehen.

Vom Plangebiet selbst gehen keine unverträglichen Immissionen auf die benachbarten Nutzungen aus.

### 5.8.7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### 5.8.8 Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die zum großen Teil versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ zu erwarten.

## 6. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

## 7. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

## 8. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 5.700 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.700 m <sup>2</sup>

Anzahl der geplanten Pflegeplätze: ca. 78.

## 9. Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche überplant wird. 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 gemäß § 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.

Bielefeld, im Dezember 2016