

C

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02
„Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“**

- Begründung

Stand: Entwurf, Juli 2020



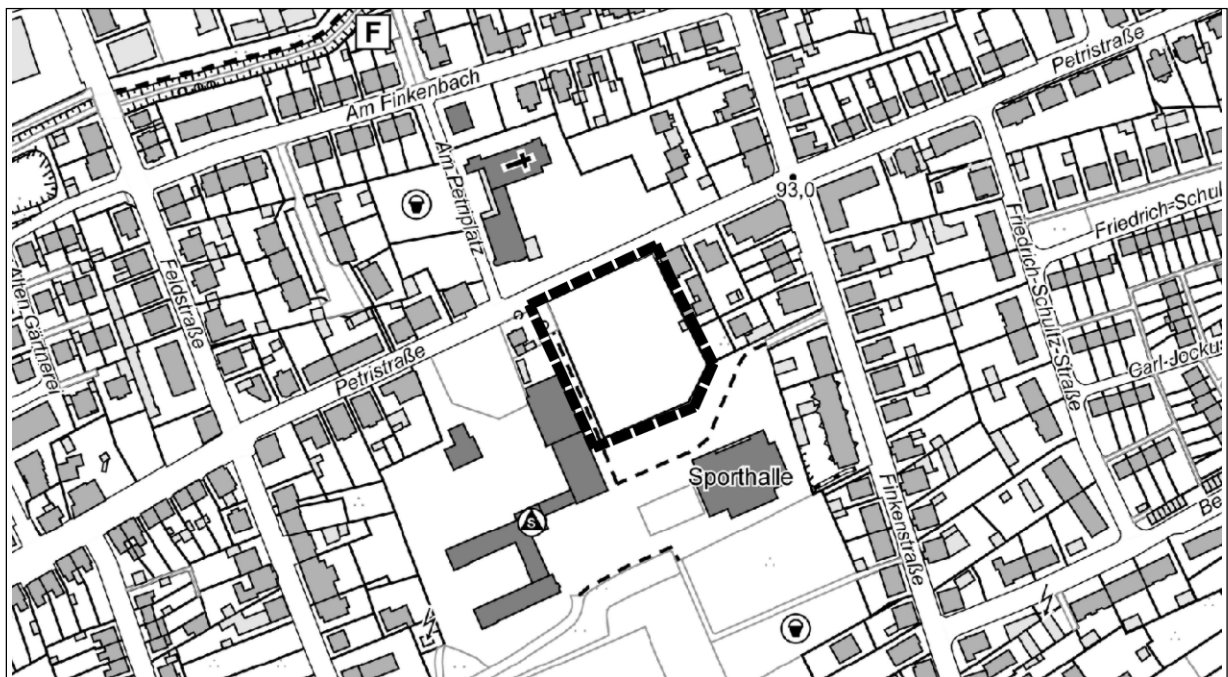
Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Mitte

Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 **„Ehemalige Volkeningschule** **südlich der Petristraße“**

Neuaufstellung

Begründung

Entwurf, Juli 2020



Verfasser:

Enderweit + Partner GmbH
unter fachlicher Begleitung der
Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Allgemeines	3
2. Verfahren	3
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen.....	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/04.01	5
4. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	6
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	8
5.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens	8
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.3 Belange des Wohnens	10
5.4 Belange des Verkehrs	10
5.5 Belange der Ver- und Entsorgung	11
5.6 Spielflächen.....	13
5.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes / Örtliche Bauvorschriften.....	14
5.8 Belange des Denkmalschutzes	14
6. Umweltprüfung.....	15
6.1 Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen.....	15
6.2 Stadtklima und Luftreinhaltung	15
6.3 Altlasten	16
6.4 Kampfmittel	16
6.5 Immissionsschutz.....	16
6.6 Grundwasserschutz.....	17
6.7 Bodenschutz	17
7. Umsetzung der Bauleitplanung.....	18
7.1 Bodenordnung.....	18
7.2 Flächenbilanz und Wohneinheiten.....	18
7.3 Finanzielle Auswirkungen.....	18
7.4 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	18

Begründung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ soll für eine Teilfläche des ehemaligen Schulgeländes im Stadtbezirk Mitte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß des § 13a BauGB neu aufgestellt werden. Nach Aufgabe der Schulnutzung sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims und seine Einfügung in das städtebaulich relevante Umfeld geschaffen werden. Dazu erfolgt eine Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet.

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 Nachnutzung bzw. eine Umnutzung einer Baufläche im Innenbereich. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z.B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m² festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Das Plangebiet ist aktuell eine Schuttfläche, die zugunsten von Wohnnutzungen, zu denen auch Alten- und Pflegeeinrichtungen gehören, überplant werden soll. Die Flächengröße dieser Teilfläche beläuft sich lediglich auf ca. 5.200 m² und bedarf somit keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auch 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 (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz1 BImSchG zu beachten.

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

Danach muss eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht durchgeführt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand, trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens, in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins statt, da Anwohner und Nachbarn durch die Planung betroffen sind. Die Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung wurden für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgehalten.

Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 29.01.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gefasst.

Am 09.04.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Technischen Rathaus die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich dem 26.04.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, sowie im Internet eingesehen werden.

Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und die Planung an folgenden Stellen angepasst, konkretisiert und ergänzt.

Im Nutzungsplan wurde das Baufenster kompakter gestaltet und eine Baulinie eingefügt. Zudem wurden die Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen neu aufgeteilt.

Die textlichen Festsetzungen wurden im Wesentlichen um Maßnahmen zum Immissionsschutz zur Stellplatzbegrünung sowie um Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt. Zur Verbesserung des Kleinklimas wurden Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Baugrundstücken, zur Begrünung von Flachdächern und über helle Außenwandfarben eingefügt.

Diese Begründung wurde gegenüber den Allgemeinen Zielen und Zwecken des Vorentwurfs um Ausführungen zur 25%-Quote (Kap 5.3.1), zum öffentlichen Personennahverkehr (Kap 5.4.4), zur Wärmeversorgung (Kap 5.5.3), zum Entwässerungssystem (Kap 5.5.4), zum Spielflächenbedarf (Kap 5.6), zur lufthygienischen Situation (Kap 6.2.2) und zum Immissionsschutz (Kap 6.5) erweitert.

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 – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der zu überplanende Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung zu Wohnbaufläche erforderlich. Die Bebauungsplanaufstellung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll daher im Bereich des Plangebietes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst werden.

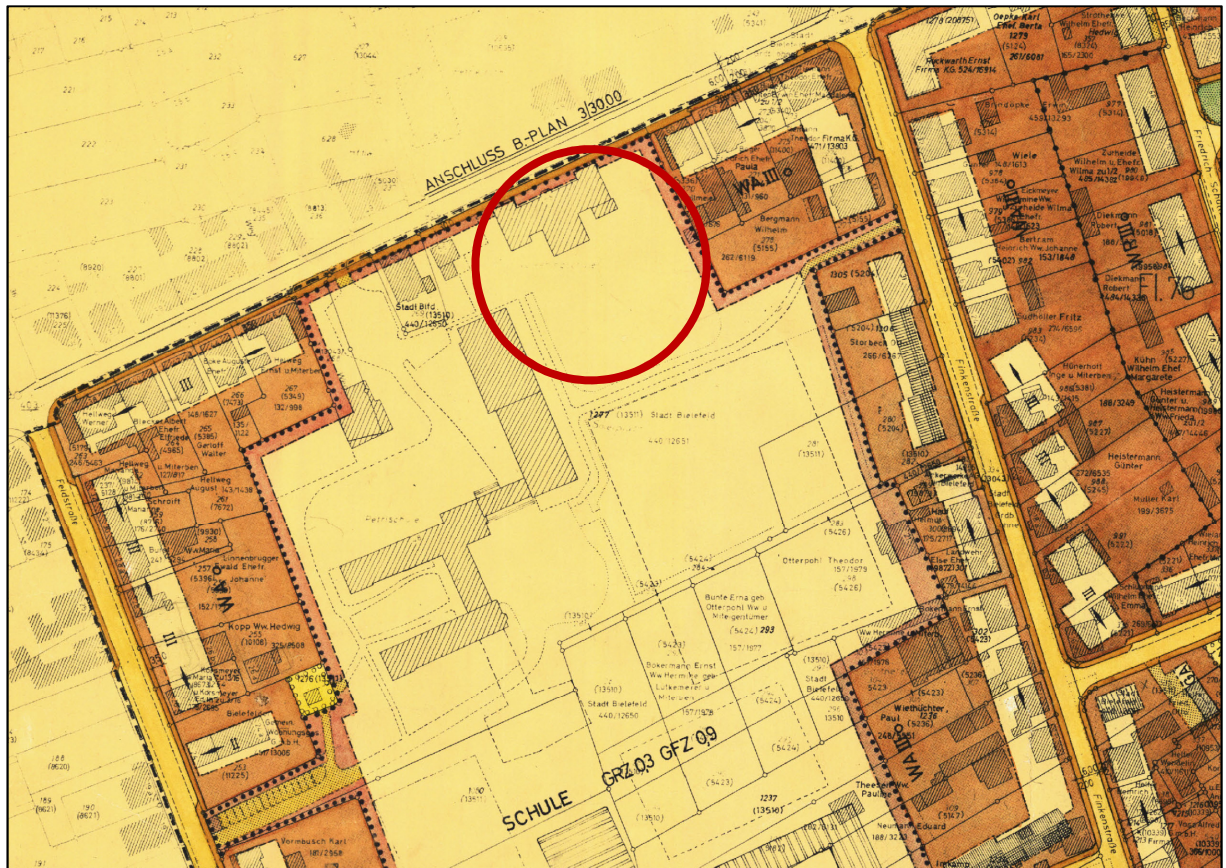


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 Gebiet zwischen Feld-, Petri-, Ziegel- und Bleichstraße

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsaufstellung befinden sich derzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01. Dieser weist für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 aus. Diese Festsetzungen stehen dem Planungsziel entgegen, auf dem Gesamtgrundstück ein Alten- und Pflegeheim zu entwickeln.

Westlich des Plangebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, östlich des Plangebiets und westlich der Fläche für den Gemeinbedarf sind allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. GRZ und GFZ betragen auch im WA-Gebiet 0,3 und 0,9. Die dortigen Baugrundstücke können in einer offenen Bauweise, maximal dreigeschossig und traufständig bebaut werden. Die Dachneigung muss zwischen 25 und 30 Grad betragen.



Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan

4. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte, südlich der Petristraße, zwischen der Finkenstraße und der Feldstraße (Gemarkung Bielefeld, Flur 76, Flurstück 2284 und Teile des Flurstücks 2285).

Mittig im Plangebiet befand sich ein dreigeschossiges Gebäude der ehem. Volkeningschule, dass mittlerweile abgerissen ist. Südlich und westlich an das Plangebiet grenzen Gebäude der heutigen Volkeningschule, eine Sporthalle sowie ein Sportplatz an. Auf den Freiflächen am Rand des Schulhofes und damit am Rand des Plangebietes befindet sich ein Baum- und Strauchbestand. Das Plangebiet ist über Fuß- und Radwege in den Grünflächen des benachbarten Schulkomplexes gut an die umliegenden Quartiere angeschlossen.

Im Umfeld des Schulkomplexes sind freistehende Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie nicht wesentlich störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen liegen entlang der Heeper Straße etwa 800 m vom Plangebiet entfernt.

Die innerörtliche verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Eckendorfer Straße von Norden und die Bleichstraße von Süden. Das Plangebiet wird unmittelbar von der Petristraße aus erschlossen.

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist neben dem Schulgelände zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Das städtebauliche Raumbild wird im weiteren Umfeld des Gebietes durch vorhandene, überwiegend zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung geprägt.



Bestandsplan

Nördlich des Plangebiets befindet sich die evangelische Petrikerche mit Gemeindehaus.

Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft durch verschiedene Formen des geneigten Daches, wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer, teils mit unterschiedlichen Aufbauten und Gauben, geprägt.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ ist es, auf einer von der Stadt veräußerten Teilfläche der ehemaligen Volkeningschule die Errichtung eines neuen Alten- und Pflegeheims zu ermöglichen. Der Projektträger hat die Fläche zu diesem Zweck erworben. Der auf dieser Teilfläche vorhandenen Gebäudekomplex der Volkeningschule wurde abgebrochen und soll durch einen Neubau ersetzt werden.



Luftbild

Die Fläche hat wegen der zentralen Lage sowie der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz und das grüne Umfeld im Süden eine gute Lagegunst für eine Alten- und Pflegeheimereinrichtung und stellt eine sinnvolle Ergänzung des städtebaulichen Siedlungs- und Nutzungsgefüges dar. Für das Plangebiet ist beabsichtigt, wie auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan für die unmittelbar östlich und etwas weiter westlich angrenzenden Flächen, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ist die vorgesehene Nutzungsart zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung dahingehend gesteuert, dass die Nachnutzungs- und Neubebauungsmöglichkeiten auf eine breitere, der Wohnnachbarschaft entsprechende Basis gestellt werden.

5.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02 – „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Gebietes an die beabsichtigte neue Nutzung angepasst werden. Die zu überplanende Fläche eignet sich

aufgrund der in der Nachbarschaft dominanten Wohnnutzung ebenfalls für eine Wohnbebauung die sich dann sinnvoll in das städtebauliche Gesamtgefüge einfügen wird.

Für das Plangebiet liegt eine Planung vor, die ein barrierefreies, seniorengerechtes Wohnprojekt als Alten- und Pflegeheim an dieser Stelle beinhaltet.

Nach den neuen Nutzungsvorstellungen des Grundstückskäufers wurde der Gebäudekomplex der Volkeningschule an der Petristraße abgerissen und soll durch einen Neubau mit drei Vollgeschossen ersetzt werden. Das in etwa in der Flucht der abgerissenen Schule geplante Gebäude soll den Straßenraum an dieser Stelle fassen und damit ein prägendes städtebauliches Element des Quartiers aufgreifen. Bei der Bestimmung der Dachform wird ein Kompromiss eingegangen. In den raumwirksamen Bereichen entlang der Straße und an den Seiten ist ein Satteldach geplant. Der innere südliche Teil soll aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen als Flachdach ausgeführt werden. Damit wird die dominante Dachform des Quartiers aufgenommen und das geplante Gebäude fügt sich in die Plangebietsstruktur und die optisch wirksame Straßenrandbebauung ein.

In dem Gebäude werden etwa 80 Pflegeplätze in Wohngruppen entstehen.

Das Konzept entspricht den Leitziele 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 Entwicklung der Fläche mit dem Alten- und Pflegeheim erfüllt.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück vorgesehen werden. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über eine private Verkehrsfläche im Westen. Die Befahrbarkeit durch die Nutzer des Baugrundstücks wurde seitens der Stadt Bielefeld als Eigentümer im Rahmen des Kaufvertrages zugesichert.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist beabsichtigt, wie im Umfeld vorherrschend, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Dieses Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Die gemäß § 4 (3) Nummern 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sollen daher ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nummern 2, 4 und 5 BauNVO sollen aufgrund ihres erforderlichen Platzbedarfs, ihres Immissionspotenzials und aufgrund des Charakters des umliegenden Wohngebiets unzulässig sein.

Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll die bauliche Dichte geregelt werden, so dass auf dem Grundstück eine maßvolle Ergänzung der Bauungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert wird. Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur, die den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets aufweist. Für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche soll gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der allgemein zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50% zulässig sein.

Die festgelegten maximalen Höhen (Trauf- und Firsthöhe) orientieren sich eng am vorliegenden Projekt. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht die angestrebte Bebauung mit drei Vollgeschossen inklusive geneigtem Satteldach bzw. Flachdach. Damit greift der geplante Neubau die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude auf. Er fügt sich ins städtebauliche Umfeld ein und ist mit den angrenzenden Bebauungsplanfestsetzungen konform.

5.3 Belange des Wohnens

5.3.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat dazu am 17.11.2016 Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Entsprechend der Empfehlung des StEA vom 31.01.2017 ist der Ratsbeschluss ein Grundsatzbeschluss, von welchem in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Hierbei können insbesondere soziale Belange (z.B. bereits überdurchschnittlich hoher Anteil an Sozialwohnungen, Migranten oder sozialen Randgruppen im Quartier) oder städtebauliche Gründe in Betracht kommen.

Die städtebauliche Entwicklung sieht aktuell ein Einzelgebäude als Alten- und Pflegeheim vor, dass auf einen speziellen Wohnbedarf abgestellt ist. Die Festsetzung zum WA wurde jedoch gewählt, um eine adäquate Nachnutzung auf unbestimmte Zeit zu ermöglichen. Ein Wirksamwerden der 25%-Quote nach Aufgabe des Alten- und Pflegeheims kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern lässt sich nur vertraglich regeln. Da dies aber, wenn überhaupt, erst in ferner Zukunft zu erwarten ist, wird in diesem Fall von der 25%-Quote abgesehen.

5.4 Belange des Verkehrs

5.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen als private Verkehrsfläche festzusetzenden Geländestreifen auf städtischen Flächen zwischen dem Neubau und der heutigen Volkeningschule, über den die Grundstückszufahrt geführt wird.

5.4.2 Garagen und Stellplätze

Auf dem Baugrundstück des Vorhabenträgers sind zunächst keine Garagen, sondern nur Stellplätze geplant. Dennoch wird eine Fläche für Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Bereich ausgewiesen. Da ein Alten- und Pflegeheim einen geringen Stellplatzbedarf (6 - 8 Stellplätze für 80 Pflegeplätze) hat, können die notwendigen Stellplätze problemlos ebenerdig im Plangebiet errichtet werden. Dazu sind Flächen für 12 offene Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Diese werden von der Petristraße im Norden über eine private Verkehrsfläche westlich des WA-Gebietes angefahren. An der Nordostecke des Plangebietes ist eine weitere, von der Petristraße direkt anfahrbare Fläche für einen Stellplatz vorgesehen, die für den gelegentlichen Anlieferungsverkehr bestimmt sein soll.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Alten- und Pflegeheim wird auf die Verwendung von Rasengittersteine zur Stellplatzgestaltung verzichtet, um Stolperfallen zu vermeiden.

5.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist über Fuß- und Radwege – straßenbegleitend entlang der Petristraße sowie in verschiedenen Richtungen innerhalb der südlichen Grün- und Freiflächen - gut an die umliegenden Quartiere angeschlossen. Es werden keine Veränderungen in der Führung der Fußwege vorgenommen.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Südlich des Plangebietes liegen die Bushaltestellen „Meinolfstraße“ in etwa 500 Meter Entfernung und „Feldstraße“ in etwa 600 Meter Entfernung. Von diesen Haltepunkten verkehren die Buslinien 25 (von Gellershagen über den Jahnplatz nach Baumheide) und 26 (von Gellershagen über den Jahnplatz nach Heepen). Es ist somit möglich im Tagesverkehr werktags im 10-Minuten-Takt innerhalb von 10 Minuten stadteinwärts in Richtung Bielefeld Hauptbahnhof, Zentrum / Jahnplatz zu fahren.

Seit 2018 befindet sich direkt am Plangebiet die Haltestelle Petrikirche, die von der neu eingeführten Linie 23 bedient wird. Die Linie 23 verkehrt werktags halbstündlich und sonntagsnachmittags stündlich.

5.5 Belange der Ver- und Entsorgung

5.5.1 Versorgung

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

5.5.2 Telekommunikation

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.

Konkrete Maßnahmen sind so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5.5.3 Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch Verdichtungen im bestehenden Fernwärmeangebot sicherzustellen.

Zudem besteht laut geologischem Dienst des Landes NRW ein gewisses Potential zur Nutzung von Geothermie.

5.5.4 Entwässerungssystem, Schmutz- und Regenwasser

5.5.4.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Kammerratsheide“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanälen der Kläranlage Heepen zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

5.5.4.2 Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die geplante Bebauung des Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanälen ortsnahe in den Finkenbach eingeleitet. Die Bebauung entlang der Petristraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 7/123. Für die Einleitung in den Finkenbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.09.2020. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist von den vorhandenen Regenwasserkanälen in der Petristraße zuzuleiten. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

Für das Plangebiet ist eine allgemeine Wohnnutzung ausgewiesen. Laut Ruderlass des MUNLV von 26.05.2004 „Anforderung an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Rd. Erlasses.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann u.E. abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

5.5.4.3 Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutungen 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 ausreichende hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von (privaten) Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

5.5.4.4 Rechtliche Voraussetzungen

Im Falle einer neuen Parzellierung sind ggf. Durchleitungsrechte zugunsten privater Dritter grundbuchrechtlich zu sichern, wenn die Grundstücksflächen nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden können. Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

5.5.5 Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleistungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

5.6 Spielflächen

Im Plangebiet ist lediglich die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes geplant. Demnach sind keine Familienwohnungen geplant und somit sind auch keine zusätzlichen öffentlichen Spielflächen erforderlich.

Zudem ist das Quartier, was die Spielflächenversorgung betrifft, bereits übertversorgt, so dass auch aus diesem Grund hier keine Notwendigkeit für weitere Spielflächen besteht.

5.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes / Örtliche Bauvorschriften

5.7.1 Werbeanlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen und wegen des hohen Wohnanteils im Umfeld erfolgen Bestimmungen zur Gestaltung von Werbeanlagen. Dafür wurden Festsetzungen getroffen, um die Anzahl, Anordnung, Größe und Beleuchtung zu begrenzen.

So sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen.

Je Stätte der Leistung sind max. zwei Werbeanlagen zulässig. Ausnahmsweise kann eine dieser Werbeanlagen auch freistehend oder integriert in die Einfriedung mit einer Größe von max. 1,00 m² zugelassen werden.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht, innenbeleuchtete sowie angestahlte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5.7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ein ortsüblicher Rahmen von Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften soll dazu beitragen, im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu gehören Dachform, Dachneigung und –farbe sowie die Festsetzung der Firstrichtung. Zu den straßenraumwirksamen Seiten wird ein ortstypisches symmetrisches Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25 bis 38° festgesetzt, da in der Umgebung fast ausschließlich Gebäude mit entsprechender Dachform vorzufinden sind und sich Neubauten auf diese Weise harmonisch einfügen. Lediglich im rückwärtigen südlichen Bereich ist zusätzlich ein Flachdach zulässig, da hier keine Einsehbarkeit von der Straße gegeben ist. Straßenbegleitend sollen die Gebäude wie im Bestand traufständig angeordnet werden. In Anpassung an die Charakteristik der prägenden Umgebungsbebauung werden Farben der Dacheindeckung von rot bis rotbraun vorgegeben, die Breite von Dachaufbauten und –einschnitten auf max. 40% der Gebäudelänge begrenzt und die Verwendung von hellen Außenwandfarben gefordert.

5.7.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zur Wahrung der sozialen Kontrolle und zur Vermeidung von Angsträumen wird die Höhe von Einfriedigungen auf maximal 80 cm begrenzt. Dies fördert zudem die Wirkung des Straßenraumes, da hiermit der einzugrünende und weitestgehend von baulichen Anlagen freizuhaltende Vorgartenbereich in den halböffentlichen Wahrnehmungsbereich einbezogen wird.

Die Gestaltungsvorgaben unterstützen die gewollte städtebauliche Qualität der neuen Bebauung. Die getroffene Regelungsdichte wird für angemessen und städtebaulich vertretbar angesehen.

5.8 Belange des Denkmalschutzes

Nördlich des Bebauungsplangebietes liegt die Ev. Petrikirche, Petristraße 51, die ein bedeutendes Zeugnis für den Kirchenbau nach 1945 ist.

Diese Planung ist so angelegt, dass ein neuer Baukörper sich in die Umgebung einfügt und damit den Umgebungsschutz des Denkmals nicht beeinträchtigt.

6. Umweltprüfung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

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

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung betrifft baulich bereits genutzte und zum größten Teil versiegelte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkensschule südlich der Petristraße“ 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.

Da das Grundstück vollständig abgeräumt ist, werden auch die Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt.

6.2 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 versiegelten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten. Das Kleinklima soll durch Festsetzungen über einzugrünende Vorgärten und anzupflanzende Bäume auf Stellplatzanlagen sowie eine Mindestbegrünung von Baugrundstücken verbessert werden. Darüber hinaus wird empfohlen, Dächer und Fassaden von baulichen Anlagen soweit wie möglich dauerhaft zu begrünen.

Die Gestaltung der Oberflächen der Gebäudefassaden mit hellen Farben kann auch als stadtklimatische Maßnahme zur Erhöhung des Rückstrahlvermögens gelten.

Die Summe der genannten Maßnahmen kann eine spürbar positive Wirkung auf das Kleinklima bewirken.

6.2.1 Flächen für Anpflanzungen

Auch die Gestaltung der Vorgärten kann im Straßenraum und in Bezug auf die Nachbargrundstücke eine große Wirkung entfalten. Sind diese halböffentlichen Räume unbefriedigend gestaltet oder über die Maßen zugebaut, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität sowohl im Straßenraum als auch auf den Baugrundstücken. Daher wurde für die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Petristraße zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB getroffen.

Diese Vorgartenflächen sind in ganzer Breite und Tiefe und Breite lückenlos als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für notwendige Befestigungen wie Zugänge, Terrassen und Rettungswege darf max. 1/3 der Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden.

Aus stadtgestalterischen wie auch kleinklimatischen Gründen sollen Stellplatzanlagen bepflanzt werden. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter mittelgroßer

Laubbaum mit Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage fachgerecht zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Baumscheiben sind vollflächig als Vegetationsfläche herzurichten. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

Unter Einbeziehung der Flächen zur Vorgarten- und Stellplatzbegrünung soll zur weiteren Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse ein Flächenanteil von mindestens 35% jedes Baugrundstücks vollständig eingegrünt werden. Die Eingrünung kann durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen, aber auch von Gräsern und Kräutern geschehen. Es ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum je Baugrundstück anzupflanzen (siehe Text Nr. 7.3).

6.2.2 Luftreinhaltung

Aufgrund der Entfernung zur stärker verkehrsbelasteten Eckendorfer Straße und dem durch den Baukörper unterbrochenem Ausbreitungsweg sind keine relevanten Immissionsbelastungen zu erwarten. Auch durch die Bleichstraße sind durch die Luftaustauschbedingungen mit den umgebenen Freiflächen keine relevanten Immissionen zu erwarten. Die Luftaustauschbedingungen zum Abtransport Kfz-bedingter Luftschadstoffe sind aufgrund der offenen Bebauungsstrukturen ausreichend. Auch die umgebenden Freiflächen werden als ausreichend für die Luftaustauschbedingungen erachtet. Es ist nur mit geringem planbedingten Mehrverkehr zu rechnen.

6.3 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld ist eine Altlastenfläche (AS135) vorhanden. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.4 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Deshalb sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben.
2. Anwendung der Anlage 1 (S.58- 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW.

Tiefbauarbeiten sind frühzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

6.5 Immissionsschutz

Es wurde ein Fachgutachten zum Immissionsschutz erstellt¹. Das Gutachten hat die Prognosedaten für das Jahr 2030 zugrunde gelegt und daraufhin festgestellt, dass die Orientierungs-

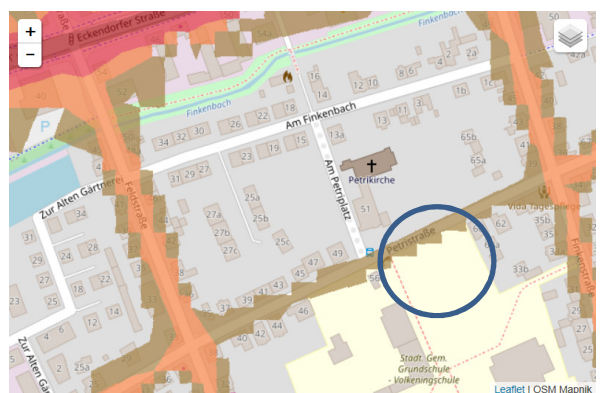
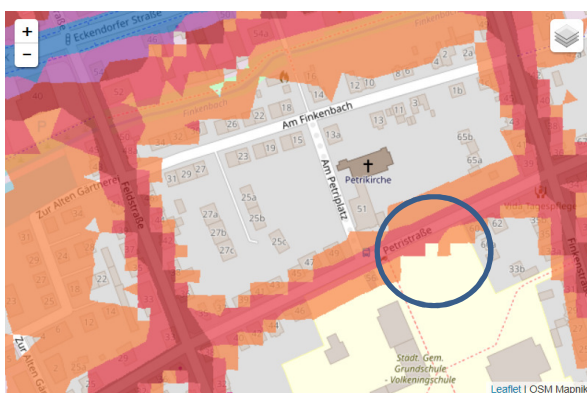
¹ Immissionsschutz-Gutachten zur Neuaufstellung B-Plan Nr III/3/04.02 in Bielefeld, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 24.07.2019

werte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im Tages- bzw. Nachtzeitraum in Teilbereichen überschritten werden. Dabei sind im Tageszeitraum Überschreitungen um bis zu 8 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 10 dB im Nahbereich der Petristraße zu erwarten.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

Fenster von nachts genutzten Räumen sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45 \text{ dB(A)}$ vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Durch die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims sind keine Emissionen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten.



☒ Straße, 24h-Pegel Lden

Straßenverkehr 24h

$L_{den} / \text{dB(A)}$

Orange	> 55 ... ≤ 60
Rosa	> 60 ... ≤ 65
Rot	> 65 ... ≤ 70
Violett	> 70 ... ≤ 75
Blau	> 75

☒ Straße, Nachtpegel LNight

Straßenverkehr nachts

$L_{night} / \text{dB(A)}$

Braun	> 50 ... ≤ 55
Orange	> 55 ... ≤ 60
Rosa	> 60 ... ≤ 65
Rot	> 65 ... ≤ 70
Violett	> 70

Lärmkarte

6.6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.7 Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG). Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die zum großen Teil versiegelt ist, sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule - Petristraße“ zu erwarten.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Flächenbilanz und Wohneinheiten

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,480 ha

Private Verkehrsfläche ca. 0,038 ha

Gesamtfläche Plangebiet ca. 0,518 ha

Anzahl der geplanten Pflegeplätze: ca. 80

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umnutzung eines ehemaligen Schulgeländes in Richtung Wohnen. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde abgeschlossen.

Durch die geplante Neubebauung entstehen Pflegeplätze, aber keine zusätzlichen Wohneinheiten, da es sich um ein Alten- und Pflegeheim handelt. Deshalb entsteht aktuell kein zusätzlicher Spielflächenbedarf. Es müssen keine neuen Kanäle verlegt werden. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich nicht.

7.4 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02 – „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Bielefeld, im Juli 2020