

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	07.10.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.11.2021	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 -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen 18 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 und westlich der Straße Vahlkamp ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ und für den Vorhaben- und Erschließungsplan mit dunkelblauer Farbe eingetragene „Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes“ verbindlich.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
5. Auf die Anwendung der Baulandstrategie ist in diesem Fall zu verzichten, da hier nur eine geringfügige Überschreitung des Grenzwertes von 2.000 m² vorliegt und das Projekt in seiner Art der Nutzung grundlegend den ursprünglichen planerischen Zielvorstellungen entspricht.

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 Drees & 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 (Drucksachen-Nr. 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 6 der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen (Anteil von ca. 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 planerischen 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.

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 wird die Einrichtung auch den heutigen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern 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, beabsichtigt die Diakonische Altenzentren Bielefeld gGmbH einen Ersatzneubau für das bestehende Altenwohnheim. Die Planung umfasst das Flurstück 1948 westlich der Straße Vahlkamp, welches in insgesamt zwei Bauabschnitten entwickelt werden soll. Im Zuge dessen wurde auf dem Gelände im ersten Bauabschnitt bereits ein Ersatzneubau errichtet, die neue Pflegeeinrichtung bietet Platz für rd. 75 Bewohner*innen und wurde Ende 2020 in Betrieb genommen. Da die Bewohner*innen 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/Senioren mit dem zusätzlichen Angebot von Pflegeleistungen entstehen, zusätzlich bietet die im Souterrain vorgesehene Tagespflege Platz für rd. 14 Seniorinnen/Senioren.

Mit der Bauleitplanung soll der geplante Neubau mit altengerechtem Wohnen und Tagespflege planungsrechtlich vorbereitet werden. Darüber hinaus ist die Einbeziehung des vorhandenen Pflegeheims notwendig, um das Maß der baulichen Nutzung dahingehend anzupassen, dass beide Bauvorhaben planungsrechtlich auf der Fläche des Geltungsbereiches zulässig sind. Daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Einbezug 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.

Zu 2.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/H 3.3 dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeb-

lichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/ Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkung schwerer Unfälle nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 soll somit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Zu 3.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Auf der Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfes zum Bebauungsplan und den in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Zu 4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Zu 5.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 soll nach dem Ratsbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ vom 11.07.2019 aufgestellt werden. Somit ist diese generell anzuwenden. Es wird empfohlen in diesem Fall 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 planerischen Zielvorstellungen entspricht.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung und Kindergarten dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Gebiet für Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen festgesetzt werden, was dem Prinzip der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung entspricht. So ist mit der Planung neben der Unterbringung von Wohnnutzungen auch die Bereitstellung von Betreuungs- und Pflegedienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten vorgesehen. Somit entspricht das geplante Vorhaben den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.

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 befindet 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 18 Wohneinheiten und einer Tagespflege mit rd. 14 Plätzen im Souterrain entstehen soll. Vorgesehen sind 2-3-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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****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: Vorentwurf, Juli 2021

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

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf, Juli 2021