Anlage

C

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

- Begründung

Stand: Satzung; Februar 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt
Mitte

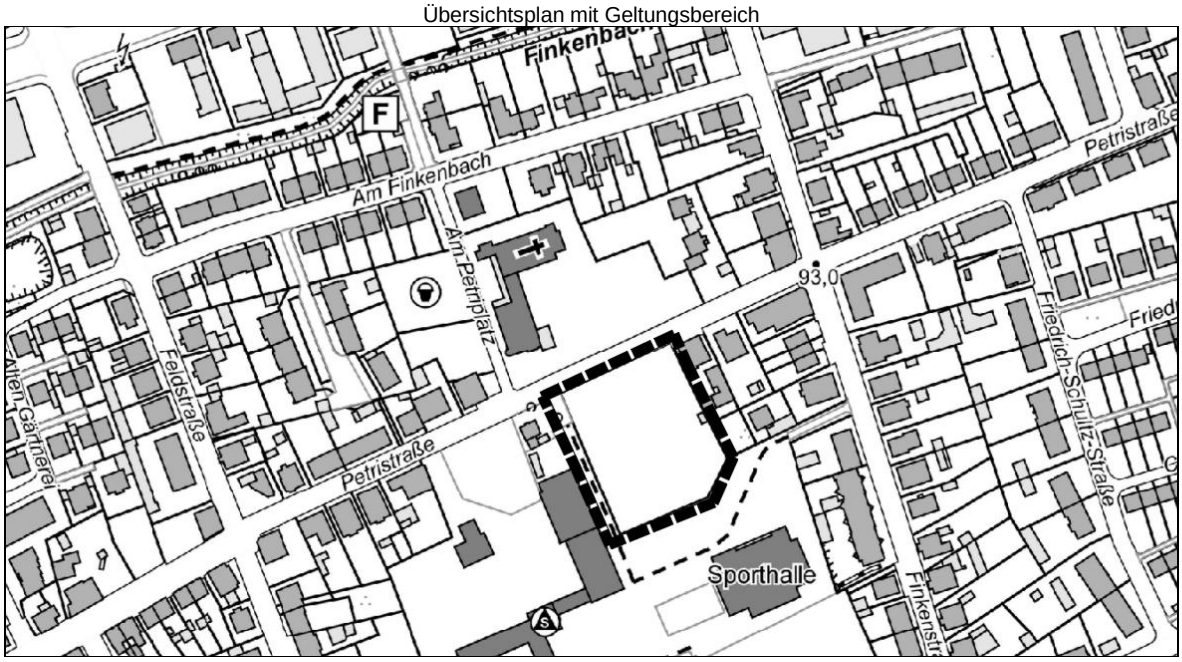
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02

„Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“

Begründung

Satzung
Februar 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Enderweit+Partner GmbH

HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRAßE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
2. Verfahren 3
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen 5
3.1 Regionalplan 5
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 7
4. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes 7
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 9
5.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens 10
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 10
5.3 Belange des Wohnens 11
5.4 Belange des Verkehrs 11
5.5 Belange der Ver- und Entsorgung 12
5.6 Spielflächen 16
5.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes / Örtliche Bauvorschriften 16
5.8 Belange des Denkmalschutzes 17
6. Umweltprüfung 17
6.1 Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen 17
6.2 Stadtklima und Luftreinhaltung 17
6.3 Altlasten 19
6.4 Kampfmittel 19
6.5 Immissionsschutz 19
6.6 Grundwasserschutz 20
6.7 Bodenschutz 21
7. Umsetzung der Bauleitplanung 21
7.1 Bodenordnung 21
7.2 Flächenbilanz 21
7.3 Finanzielle Auswirkungen 21
7.4 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 21

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 (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes, Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen). 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 Unterrichtungs- 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 Unterrichtungs- 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 Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Entwurfsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 01.09.2020 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld den Entwurfsbeschluss gefasst.

Die Entwurfsunterlagen konnten in der Zeit vom 02.10.2020 bis einschließlich 02.11.2020 im Foyer des technischen Rathauses der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92 sowie im Internet eingesehen werden.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen vorgebracht worden. Schriftliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

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

Aus der Beteiligung der Behörden haben sich Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung berühren. Daher ist die Planung im Folgenden erneut als Entwurf zu beschließen und eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Die Änderung betrifft die Erschließung und gründet auf der Maßgabe, dass ein Rangierverkehr unmittelbar angrenzend an die Sporthalle der Volkeningschule vermieden werden soll. Es wird nunmehr für den Anlieferverkehr eine private Anlieferungszone vorgesehen, die im vorderen Bereich der Bebauung angelegt werden soll. Dadurch musste auch das Baufenster weiter nach Südwesten in das Grundstücksinnere verschoben werden, was zudem eine geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe auf Grund der gering ansteigenden Geländeverhältnisse zur Folge hat.

Zudem wurde die Stellplatzfläche reduziert und verschoben, auch unter der Maßgabe einen größeren Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze zu erreichen, um einen verträglichen Abstand zu der Bestehenden Vegetation zu gewährleisten

Erneuter Entwurfsbeschluss und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 21.09.2021 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld den 2. Entwurfsbeschluss gefasst.

Die Entwurfsunterlagen konnten in der Zeit vom 15.10.2021 bis einschließlich 15.11.2021 im Foyer des technischen Rathauses der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92 sowie im Internet eingesehen werden.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen vorgebracht worden. Schriftliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

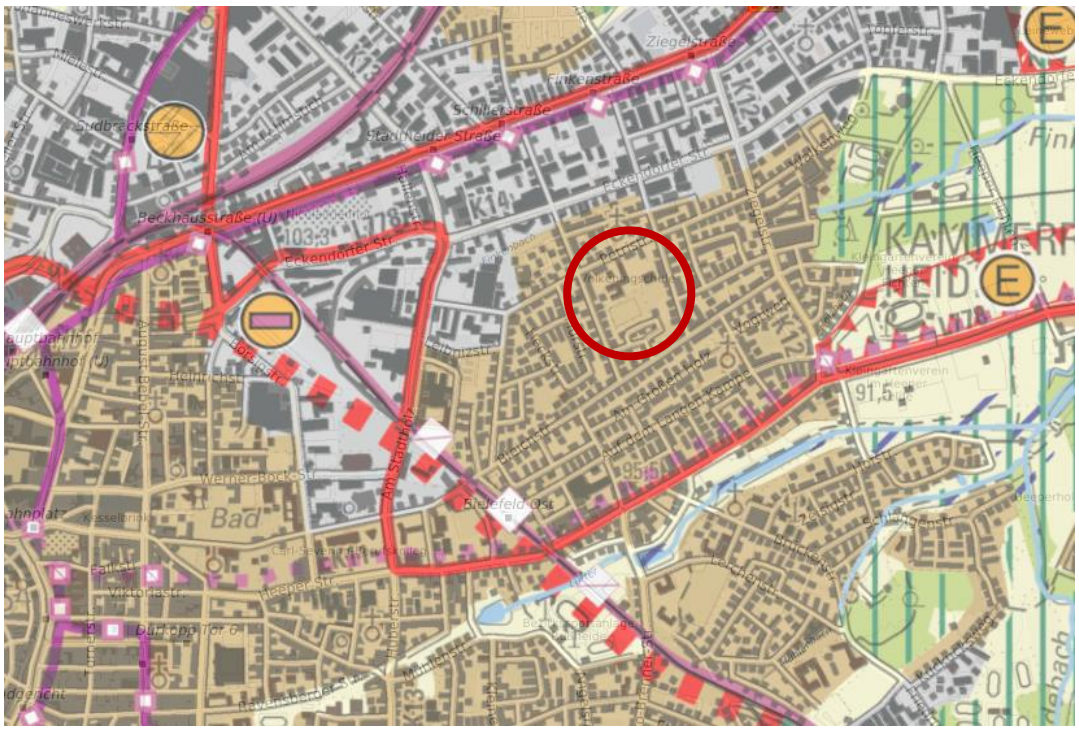
Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und die Planung soweit vertretbar angepasst, konkretisiert und ergänzt.

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.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.



Auszug aus dem Regionalplan

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. Die im o. a. Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ lässt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entwickeln. Der Flächennutzungsplan soll daher im Bereich des Plangebiets im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

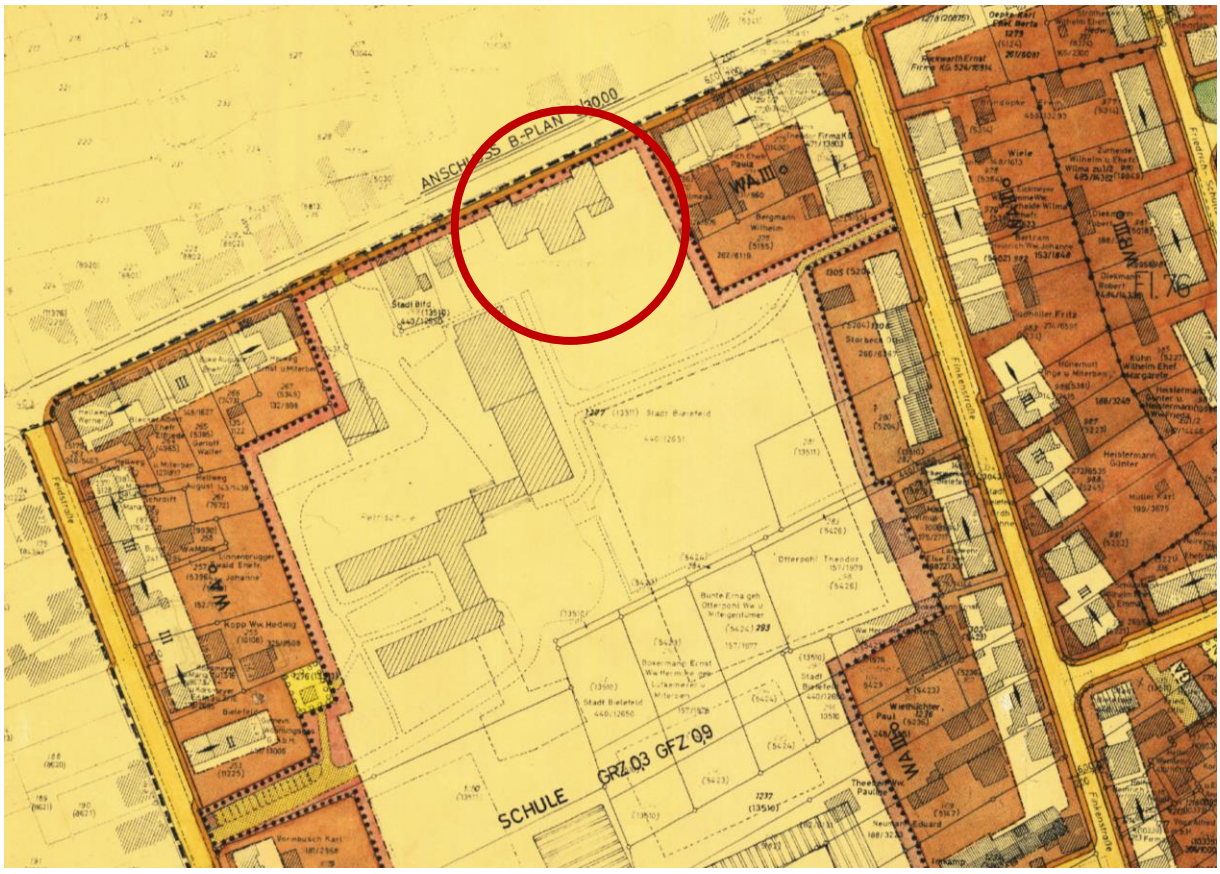


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung 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 Volkeningschule, das 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.



Luftbild

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

Nördlich des Plangebiets befindet sich die evangelische Petrikirche 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.



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.

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 Pflegeheimeinrichtung 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 Nutzung von der Art her 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 untergeordnete 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. Der Flachdachanteil ist als untergeordnet zu betrachten, da er Flächenmäßig gering und straßenabgewandt angeordnet ist, wodurch sich dieser der Höhenentwicklung unterordnet.

In dem Gebäude werden etwa 80 Pflegeplätze in Wohngruppen entstehen.

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 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 Bebauungsmöglichkeiten 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 bei geneigten Dächern, Gebäudehöhe bei Flachdächern) orientieren sich eng am vorliegenden Projekt. Diese Höhenfestsetzungen ermöglicht die angestrebte Bebauung mit drei Vollgeschossen inklusive geneigtem Satteldach / Walmdach 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 in unbestimmter Zeit zu ermöglichen. Das Aufleben der 25%-Quote nach Wegfall des Alten- und Pflegeheims kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern lässt sich nur vertraglich regeln. Da dieses aber, wenn überhaupt, in ferner Zukunft erfolgen wird, 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 der Neuplanung des Vorhabenträgers sind keine Garagen 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 8-10 offene Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Diese werden von der Petristraße im Norden über eine private Verkehrsfläche westlich des WA-Gebietes angefahren.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Alten- und Pflegeheim soll auf die Verwendung von Rasengittersteine für Stellplätze verzichtet werden, 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.

Für Fahrräder sind im vorliegenden Konzept insgesamt 14 Abstellplätze vorgesehen.

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 Buslinie 25 (von Gellershagen über den Jahnplatz nach Baumheide) und die Buslinie 26 (von Gellershagen über den Jahnplatz nach Heepen). Es ist somit möglich innerhalb von 10 Minuten (10min-Takt) stadteinwärts in Richtung Bielefeld Hauptbahnhof, Zentrum / Jahnplatz zu fahren. Die Nachtbuslinie 4 (Jahnplatz – Heepen – Altenhagen – Milse – Heepen – Jahnplatz), welche die zuvor genannten Haltestellen in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen bedient, ergänzt das Busangebot an diesen Tagen zu einem Angebot rund um die Uhr.

Seit 2018 befindet sich direkt am Plangebiet die Haltestelle Petrikirche, die von der neu eingeführte 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 Te-

lekommunikationslinien 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

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen. Dies wird durch eine Selbstverpflichtungserklärung seitens des Investors verbindlich zugesichert.

5.5.4 Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategischen Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO_2-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

• Durch die geplante Ausrichtung des Baufelds wird für einen Teil der geplanten Bebauung eine für solarenergetische Nutzung günstige Gebäudeausrichtung gesichert.

• Es wird ein ausreichender Abstand der zu den Gebäuden aus der Umgebung gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.

Ausnahmsweise kann von den geeigneten Dachflächen und den Solarmindestflächen abgewichen werden, wenn von der PV-Anlage mindestens 29,5 kWp erzeugt werden. Hierdurch wird eine gewisser Gestaltungsspielraum gegeben, der jedoch weiterhin die Nutzung von erneuerbaren Energien zwingend voraussetzt.

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet.

5.5.5 Entwässerungssystem, Schmutz- und Regenwasser

5.5.5.1 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.

5.5.5.2 Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah 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 ortsnah 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. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Petristraße zugeleitet werden. Da die Regenwasserkanäle in der Petristraße sowie die weiterführenden Kanäle eine begrenzte hydraulische Leistungsfähigkeit aufweisen, darf die an den Kanal angeschlossene Fläche nicht höher sein als die zuvor angeschlossene Fläche der ehemaligen Volkeningschule. Bei einer Erhöhung der angeschlossenen Fläche ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Über die geplanten und bisher versiegelten, angeschlossenen Flächen ist daher ein Nachweis zu führen und vorzulegen. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

Für das Plangebiet ist eine allgemeine Wohnnutzung ausgewiesen. Laut Runderlass 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 abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

5.5.5.3 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.

5.5.5.4 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 (Entwässerungssatz) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

5.5.6 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

Durch die geplante Neubebauung entstehen zunächst Pflegeplätze, aber durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist in Zukunft eine Bebauung mit einer Wohnnutzung möglich, wodurch sich ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von etwa 110 m² ergibt. Durch die Aufwertung des Spielplatzes im Petripark sind hierfür vom Investor die entstehenden Kosten in einer Höhe von 9.750,00 € vollständig zu tragen. Die Übernahme der Kosten ist vertraglich zu regeln. Durch die Aufwertung des Spielplatzes erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 910 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 160 €/a.

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 an der Stätte der Leistung 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 angestrahlte 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 südlichen untergeordneten inneren 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. Die Farbe der Eindeckung der Dächer sowie die Größe der Dachaufbauten und Einschnitte sollen wie in der Umgebung bereits vorherrschend Bestandsbebauung ausgeführt werden.

Die Umgebung des Plangebiets wird durch helle Außenwandflächen geprägt. Dies soll auch künftig für Neubauten gelten.

5.7.3 Einfriedungen

Zur Wahrung der sozialen Kontrolle und zur Vermeidung von Angsträumen wird die Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen jeglicher Art Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und

an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenfläche 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. Außerdem können somit Sichtbehinderungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer in den Ein- und Ausfahrtsbereichen verhindert werden. 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.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass dies im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, ob sich noch gestalterische Anforderungen an den Entwurf hinsichtlich der Detailgestaltung und Farb- und Materialwahl ergeben können.

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 Siedlungszusammenhanges. 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 Volkeningschule 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 betroffen.

6.2 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich laut Stadtklimaanalyse 2020 in einem bioklimatischen Sanierungsbereich. Aufgrund einer künftig zu erwartenden klimawandelbedingten sehr ungünstigen thermischen Situation sind Maßnahmen zur Verringerung der Wärmebelastung zu berücksichtigen. Diesen Maßnahmen kommt insbesondere bei der Nutzung als Alten- und Pflegeheim mit überwiegend älteren Bewohnern eine hohe Bedeutung zu. Menschen über 66 Jahre sind i.d.R. besonders sensibel gegenüber Hitze und zählen zu den Risikogruppen. Das Mikroklima

soll durch Festsetzungen über einzugrünende Vorgärten und anzupflanzende Bäume auf Stellplatzanlagen und Mindestbegrünung von Baugrundstücken verbessert werden. Zudem wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen. Hierdurch können auch Synergieeffekte mit Grünflächen/Anpflanzungen erzielt werden (s. auch Kap. 6.2.1). Eine im Vergleich zum Vorentwurf verringerte Größe des Baufensters und die damit einhergehende Verringerung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes wirkt sich positiv auf das örtliche Mikroklima aus.

Die Gestaltung der Oberflächen der Gebäudefassaden mit hellen Farben ist geeignet, die sommerliche Aufheizung des Gebäudekomplexes möglichst gering zu halten.

Die Summe der genannten Maßnahmen kann eine spürbar positive Wirkung aufs das Mikroklima bewirken.

6.2.1 Flächen für Anpflanzungen

Die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten entfaltet eine positive Wirkung auf das Gesamtbild der öffentlichen und halböffentlichen Räume und die Freiraumqualität im Straßenraum und auf Baugrundstücken. Zudem können dadurch die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert werden. Daher wurde für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baulinie und den Straßenbegrenzungslinien eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB getroffen.

Aus den o.g. Gründen ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Petristraße zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinien (Vorgartenfläche) mit der Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in ganzer Breite und Tiefe 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.

Unter Einbeziehung der Vorgartenflächen ist, zur weiteren Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse, ein Flächenanteil von mindestens 35 % jedes Baugrundstücks einzugrünen. Die Eingrünung kann durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen geschehen. (siehe Text Nr. 8.3). Im Vergleich zur Bestandssituation wird die Versiegelung reduziert, wodurch ebenfalls von einer Verbesserung der mikroklimatischen Situation ausgegangen werden kann.

Als weitere wirksame Maßnahme wird empfohlen, Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Flachdächer und Fassaden von Nebenanlagen, Garagen und Carports zu begrünen. Hierbei sollte auf eine Mindestsubstratschicht von 10 cm zurückgegriffen werden. Dadurch können eine (geringfügige) Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Abkühlungseffekte der Umgebung erzielt werden.

Aus stadtgestalterischen wie auch kleinklimatischen Gründen sind Stellplatzanlagen zu bepflanzen. Die sich hieraus ergebenden Vorteile sind u.a. neben der Verringerung der Temperaturen in den parkenden Fahrzeugen auch insbesondere die Verringerung der Aufheizung der versiegelten Flächen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum mit Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage fachgerecht zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. 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.

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

Ein Fachgutachten zum Immissionsschutz wurde zum Entwurf erstellt[1]. Das Gutachten hat die Prognosedaten für das Jahr 2030 zugrunde gelegt und daraufhin festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im Tages- bzw. Nachtzeitraum in Teilbereichen überschritten. Dabei sind im Tageszeitraum Überschreitungen um bis zu 8 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 10 dB im Nahbereich der Petristraße zu erwarten.

Hinweis: Im Rahmen des parallellaufenden Baugenehmigungsverfahrens ist eine Aktualisierung des Gutachtens erfolgt, welche aber keine Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren hat. Zum Abgleich sind die geänderten Punkte im Revisionsverzeichnis (Anlage G, S. 5) des Gutachtens vom Februar 2022 dargelegt.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

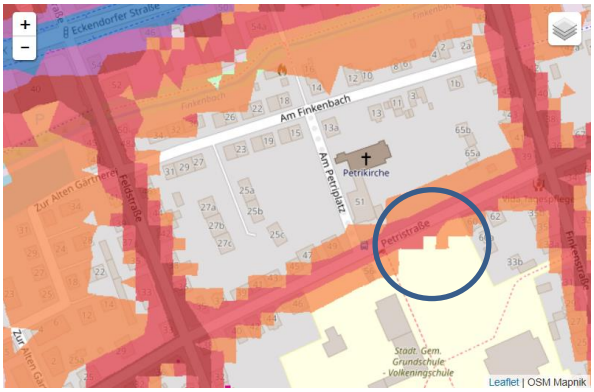
Fenster von nachts genutzten Räumen sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen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

---

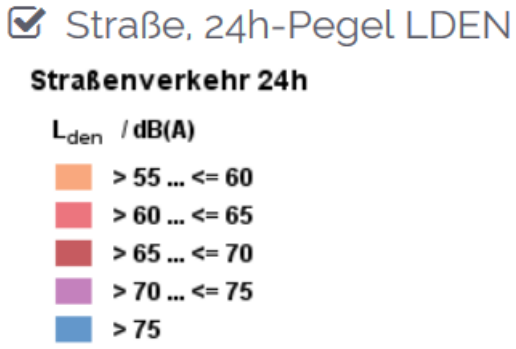
[1] Immissionsschutz Gutachten zur Neuaufstellung B-Plan Nr. III/3/04.02 in Bielefeld, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 24.07.2019

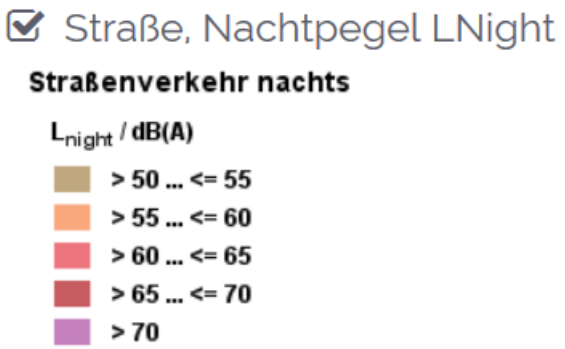
Pro Wohneinheit muss mindestens ein Außenwohnbereich (Terrasse/Balkon) lärmabgewandt errichtet werden.

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









Lärmkarte

Hinsichtlich der privaten Anlieferungszone liegt eine ergänzende Stellungnahme zum Fachgutachten zum Immissionsschutz bezogen auf das geplante Alten—und Pflegeheim vor[2]. Diese hat zum Ergebnis, dass die tageszeitlichen Anlieferungen im Bereich der neu geplanten Anlieferungszone an der Petristraße keine Erhöhung der Geräuschimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des geplanten Alten- und Pflegeheims erwirken, welche eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte bzw. eine schalltechnische Vorbelastungsbetrachtung gemäß Punkt 3.2.1 der TA Lärm erwarten lassen bzw. erforderlich machen. Dies ergibt sich zum einen aus der zu erwartenden geringen Anzahl der Anlieferung und Entladungen, der tageszeitlichen Durchführung außerhalb der Ruhezeiten sowie aus der Lage der Verladevorgänge rückwärtig des LKWs in Richtung Haupteingang. Somit ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Anforderungen an den Immissionsschutz gemäß TA Lärm erfüllt sind. Bei einer Nutzungsänderung ist im Bauantragsverfahren der anlagenbezogene Immissionsschutz erneut anhand der konkret vorliegenden Planung vertieft zu beurteilen.

6.6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

---

[2] Aktualisierung der Schallimmissionsprognose – Gutachterliche Einschätzung zur Planungsänderung der Anlieferung des Alten- u. Pflegeheims Petristraße 58 in Bielefeld, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 20.08.2021

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 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

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,473 ha
Private Verkehrsfläche	ca.	0,046 ha
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	0,519 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 zunächst Pflegeplätze, aber durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist in Zukunft eine Bebauung mit einer Wohnnutzung möglich, wodurch sich ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ergibt. Eine entsprechende Abschlagszahlung ist durch den Investor zu entrichten.

Es müssen keine neuen Kanäle verlegt werden. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nach heutigem Kenntnisstand 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 Februar 2022