

Stadtbezirk Schildesche

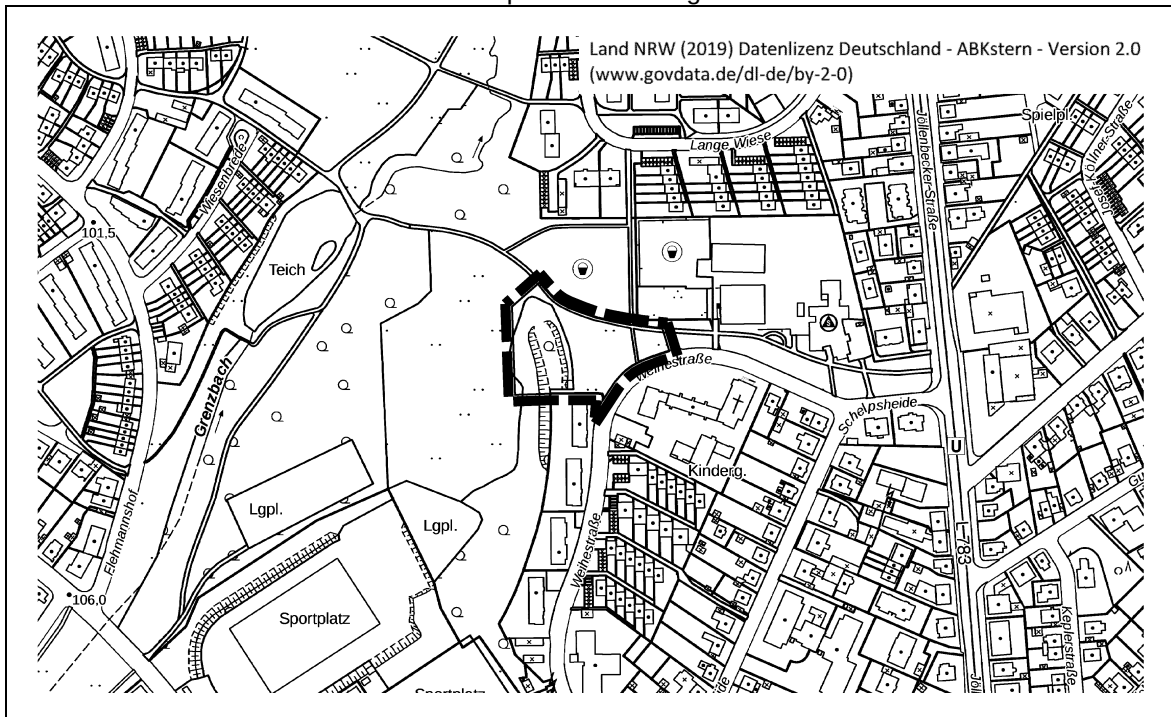
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01

(Alten- und Pflegeheim an der Weihestraße)

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
Oktober 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

B: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 (Alten- und Pflegeheim an der Weihestraße)

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele, Plankonzept sowie planungsrechtliche Vorgaben**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebauliches Konzept
 - 4.3 Planungsrechtliche Inhalte und Festsetzungen
- 5. Belange des Umweltschutzes**
- 6. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 6.1 Bodenordnung
 - 6.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 6.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 6.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 6.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Das an der Weihestraße errichtete Pflegewohnheim Haus Laurentius in kirchlicher Trägerschaft übernimmt seit Anfang der 1970er Jahre eine wichtige Funktion bei der Versorgung älterer Menschen durch Angebote in der vollstationären Pflege und ergänzend in der Kurzzeitpflege. Die Ausstattung des Hauses entspricht hier jedoch nicht mehr den geänderten Anforderungen des neuen Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG), die u. a. einen überwiegenden Anteil von Wohnangeboten in Einzelzimmern sowie die jeweilige Ausstattung der Bewohnerzimmer mit einem eigenen Duschbad umfassen. Der hierfür notwendige Umbau kann im bestehenden Gebäude nicht geleistet werden. Um das bestehende Pflegeangebot auch mittel- bis langfristig aufrechterhalten zu können, ist insofern ein Ersatzneubau erforderlich.

Der Trägerverein hat für eine neue Altenhilfeeinrichtung verschiedene Standorte in Mitte, Gadderbaum und Gellershagen geprüft. Im Ergebnis wird ein Ersatzneubau in räumlicher Nähe zum bestehenden Altenwohnheim an der Weihestraße favorisiert. Der ca. 200 m entfernt vom derzeitigen Heim liegende Standort ist grundsätzlich gut in das Siedlungsgefüge eingebunden und sowohl für Kfz als auch zu Fuß, mit dem Rad und mit der Stadtbahn gut zu erreichen. Weitere Einrichtungen und Angebote der katholischen Kirche liegen unmittelbar gegenüber des Standorts. Bei gegebener Mobilität sind verschiedene Nahversorgungsangebote, Dienstleistungen und medizinische Angebote an der Jöllenbecker Straße (z. B. Lebensmittelmärkte, Bäcker, Reinigung, Sparkasse, Physiotherapie) gut zu erreichen. Der Gellershagenpark grenzt direkt an. Die Fläche weist somit grundsätzlich geeignete Rahmenbedingungen für die Verlagerung des Alten- und Pflegeheims auf. Zudem bestehen dort bereits seit vielen Jahren Baurechte auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01. Das Vorhaben ist jedoch von den hier geltenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 nicht gedeckt. Dieser setzt für die betroffenen Flächen eine Gemeinbedarfsfläche für ein Jugendheim mit gebäudebezogenen überbaubaren Flächen fest. Darüber hinaus ist aber auch zu berücksichtigen, dass der Standort aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zum Park mit z. T. auch größerem Baumbestand sowie der topographischen Gegebenheiten nicht uneingeschränkt bebaubar ist. Unter Einbindung der betroffenen städtischen Fachämter sowie im Rahmen von Ortsterminen mit den verschiedenen beteiligten Akteuren (Vorhabenträger, Politik, Verwaltung, städtische Eigenbetriebe) wurden Möglichkeiten einer Bebauung daher vorab intensiv geprüft. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung entsprechender rahmensetzender Anforderungen an Gebäudekubatur und -anordnung sowie von Ersatzpflanzungen für wegfallende Bäume eine Umsetzbarkeit des Ersatzneubaus für möglich angesehen. Die nach Angaben des Vorhabenträgers erforderliche Mindestgröße für eine wirtschaftliche Führung der Einrichtung von 80 Pflegeplätzen ist bei diesen Rahmenbedingungen noch realisierbar.

Wesentliches Planungsziel ist es daher, zur Mobilisierung der bislang nicht genutzten Baurechte die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Altenheim-Ersatzneubaus unter bestmöglicher Einbindung in die anschließenden Parkstrukturen zu schaffen. Die geplante Baumaßnahme trägt dazu bei, das im Stadtteil bestehende Angebot an vollstationären Pflegeplätzen und Angeboten der Kurzzeitpflege aufrechtzuerhalten und pflegende Angehörige zu entlasten. Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1 (3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an diesem Standort gegeben. Wesentliche Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 umfassen mit Blick auf das geltende Planungsrecht Anpassungen der Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche, einzelner Nutzungsmaße, der überbaubaren Fläche sowie der zu erhaltenden Grünstrukturen.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt zur Anwendung (s. Kapitel 6.5).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in dem zum im Stadtbezirk Schildesche gehörenden Stadtteil Gellershagen zwischen der Jöllenbecker Straße und dem Gellershagenpark. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,64 ha. Im Südosten wird der Standort durch die Weihestraße sowie im Süden durch eine Wohnbauzeile mit Geschosswohnungsbau begrenzt. Im Norden grenzt ein Grundschulgelände an. Darüber hinaus schließen dort sowie im Osten, Westen und Südwesten jeweils Teilflächen des Gellershagenparks an das Gebiet an. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

Der Geltungsbereich erfasst neben der erforderlichen Fläche für den geplanten Ersatzneubau auch hieran anschließende Teilflächen der Parkanlage. Ziel ist ein möglichst sinnvoller Anschluss an die von der Änderungsplanung unberührt fortgeltenden Regelungen des Ursprungsplans.

b) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zum Gellershagenpark. Das städtebauliche Umfeld wird neben der Parkanlage durch umliegende Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen geprägt. Ergänzend verwiesen wird hierzu auch auf die beigelegte Bestandskarte.

Die Flächen im **Plangebiet** sind derzeit unbebaut und weisen auch größeren Altholzbestand auf. Die Rasenflächen unterliegen regelmäßigen Pflegemaßnahmen. Im Norden und Osten werden in den Park führende Wegeverbindungen in den Geltungsbereich einbezogen. Das Gelände fällt in Richtung des Grenzbachs nach Norden/Nordwesten sowie nach Westen um bis zu 5,5 m ab. Darüber hinaus ist das Gelände innerhalb der Planfläche entsprechend bewegt, insbesondere im Bereich der westlich erfassten größeren Gehölzgruppe. Die Höhenunterschiede im Bereich der hier vorhandenen Senke betragen bis zu 2,5 m.

Der Standort ist über die Weihestraße erschlossen. Diese ist vollständig ausgebaut und dient der Erschließung des Wohnsiedlungsbereichs. Die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h begrenzt. Entlang der Straße sind auf beiden Straßenseiten abwechselnd Parkstreifen angelegt. Beidseitig werden zudem Fußwege geführt. Ergänzend hierzu wird von der Jöllenbecker Straße aus parallel zur Weihestraße eine Fuß-/Radwegeverbindung direkt in den Park geführt. Zwischenliegend befindet sich ein mit größeren Laubbäumen bestandener Grünstreifen mit Wirkung im Straßenraum.

Südwestlich, westlich und nordwestlich anschließend erstreckt sich der Gellershagenpark, der insgesamt in das Netz der Bielefelder Grünzüge eingebunden ist und insbesondere auch der Freizeit- und Erholungsnutzung dient. In der parkartig gestalteten Grünfläche ist neben den prägenden Rasenflächen, Gehölzelementen und Wegeverbindungen plangebietsnah ein Spielplatz integriert. Dort nördlich anschließend folgen Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusergruppen.

Nordöstlich anschließend erstreckt sich das Gelände der Eichendorffschule (Grundschule). Dem Plangebiet am nächsten befinden sich ein zweigeschossiger Baukörper mit Holzverkleidung, in dem Turnhalle und Mensa untergebracht sind sowie ein dort nördlich anschließender Sportplatz. Das eigentliche Schulgebäude liegt hier weiter östlich.

Südöstlich auf der gegenüberliegenden Seite der Weihestraße ist der Standort der Pfarrkirche Christkönig mit ergänzenden sozialen Angeboten (v. a. Kindertagesstätte und Familienzentrum, Räumlichkeiten eines Jugendtreffs). Darüber hinaus befinden sich dort auch einzelne Wohnnutzungen. Baulich prägend ist der hier vorhandene größere Gebäudekomplex aus Kir-

chenbau und einem dort angeschlossenen eingeschossigen und mit steilem Satteldach ausgebildeten Gebäudeteil aus den 1950er Jahren. An diesen schließt ein weiterer ein- bis zweigeschossiger Anbau mit einem Flach- und Pultdach aus 1970er Jahren an. Umgesetzt wurden dort insgesamt helle Putz- und Klinkerfassaden. Zur Weihestraße angeordnet liegen eine hier zugehörige kleine Stellplatzanlage sowie einzelne Garagen. Rückwärtig und aus dem öffentlichen Straßenraum kaum einsehbar befindet sich das separate Gebäude mit Familienzentrum und Kita sowie mit den entsprechenden Außenbereichen.

Südlich des Änderungsbereichs wird ganz überwiegend gewohnt. Westlich der Weihestraße schließt an den Geltungsbereich eine straßenbegleitende Bauzeile mit Geschosswohnungsbau an. Die dreigeschossigen Wohngebäude weisen Flachdächer sowie jeweils zwei Hausaufgänge auf. Östlich der Weihestraße wurden i. W. zweigeschossige Reihenhäuser mit zueinander versetzten Einheiten und ebenfalls Flachdächern errichtet. Durch zur Straße vorgelagerte Garagenhöfe und Stellplätze ist entlang dieser Straßenseite keine klare Raumkante vorhanden. Zum ca. 200 m entfernten Standort des bestehenden vier- bis fünfgeschossigen Altenheims St. Laurentius bestehen Sichtbeziehungen.



Bestandsplan

Bestandsaufnahme Mai 2019

(ohne Maßstab)

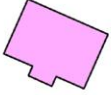


Bestandsplan, Zeichenerklärung

Gebäudebestand – Nutzungen und bauliche Strukturen



Wohnen



Gemeinbedarfsnutzungen

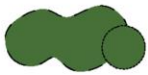
II, SD/PD/FD

Geschossigkeit und Dachform (hier: Satteldach SD, Pultdach PD, Flachdach FD) der Hauptbaukörper

Grünstrukturen und Freiraumbereiche



Parkanlage Gellershagenpark mit Spielplatz



Gehölzbestand (teilweise eingemessen durch Vermessungsbüro Gunnar Möller, Stand 01/2019)

Sonstiges



Öffentliche Verkehrsflächen (Höchstgeschwindigkeit 30km/h) mit straßenbegleitenden Stellplätzen



Fußwege, Fuß-/Radwege



Private Stellplätze (pST), Garagen (G)



Private Außenwohnbereiche/Freiflächen inkl. Erschließungswegen



Außenbereiche Schule, Kita

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist der Änderungsbereich Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung zur Sicherung einer vorhandenen Gemeinbedarfsnutzung entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet Teil einer beidseits der Weihestraße dargestellten Gemeinbedarfsfläche im Übergang zu Wohnbauflächen und der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Gellershagenparks. Nach den Zweckbestimmungen auf der betroffenen Gemeinbedarfsfläche werden die nicht weiter voneinander abgegrenzten Gemeinbedarfsnutzungen Jugendheim, Kindergarten, kirchliche Einrichtungen, Sporthalle, Sportanlagen und Schule vorgehalten. Mit Ausnahme des Jugendheims sind die genannten Gemeinbedarfsnutzungen entsprechend umgesetzt. Mit Blick auf die konkret geplante Nutzung als Altenwohn- und Pflegeheim soll der FNP im Wege der Berichtigung klarstellend bezüglich der Zweckbestimmung angepasst werden.

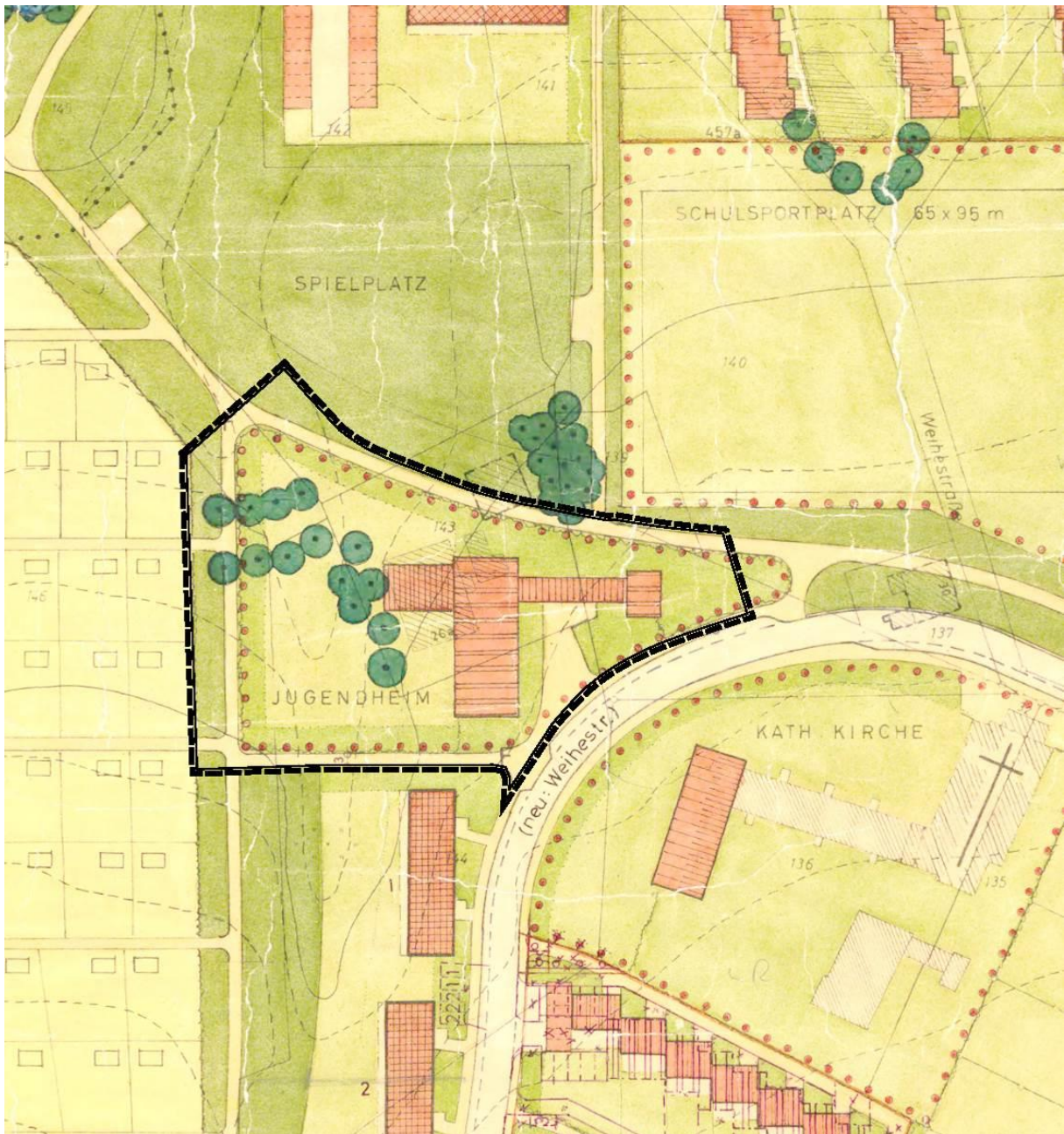
c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope/Alleen etc.

d) Bisheriges Planungsrecht

Das vorliegende Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. II/1/13.01** aus dem Jahr 1962. Dieser entwickelt großflächig für den Siedlungsbereich westlich der Jöllenbecker Straße zwischen Koblenzer Straße, Schelpsheide und der Straße Am Brodhagen verschiedene Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie die hieran anschließende Parkanlage mit Gewässern und Kleingärten. Der Originalplan ist in Teilen bereits geändert worden, im Bereich der vorliegenden Änderungsplanung gilt aber weiterhin die ursprüngliche Fassung.

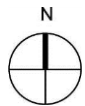
Für den **Änderungsbereich** ist derzeit eine Gemeinbedarfsfläche für ein Jugendheim festgesetzt. Diese ist mit einem ein- und zweigeschossigen größeren Gebäude mit Anschluss an die Weihestraße bebaubar. Auf dem Grundstück vorhandener Gehölzbestand ist zum Erhalt gesichert. An diese Gemeinbedarfsfläche anschließende Bereiche sind als öffentliche Grünfläche mit zahlreichen Fußwegeverbindungen in die Parkanlage festgesetzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. II/1/13.01

Rechtskraft 1962; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 markiert



4. Planungsziele, Plankonzept sowie planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Planungsziele

Angesichts der bestehenden und absehbar weiter zunehmenden Bedarfe bei Unterbringung, Pflege und Betreuung insbesondere älterer Menschen, stellen **Sicherung und bedarfsge-rechter Ausbau der Pflegeinfrastruktur** für die Stadt Bielefeld ein wichtiges städtebauliches Ziel dar. Mit der vorliegenden Änderungsplanung sollen daher die bislang geltenden Baurechte geändert werden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung bestehender Altenpflege- und Betreuungsangebote zu schaffen und damit einen Beitrag zur Entlastung pflegender Angehöriger zu leisten. Vor dem Hintergrund der geänderten gesetzlichen Anforderungen an die Wohn- und Betreuungsangebote für ältere bzw. pflegebedürftige Menschen soll insbesondere das bestehende Angebot der vollstationären Pflege und der Kurzzeitpflege des Pflegewohnheims Haus Laurentius in einem Ersatzneubau nahe des heutigen Standorts zukunftsfähig neu aufgestellt und qualitativ verbessert werden. Neben den Belangen von älteren und/oder pflegebedürftigen Menschen unterstützt die zukunftsfähig ausgerichtete Entwicklung des Standorts auch die **Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze**.

Der Standort verfügt bereits über Baurechte für ein Jugendheim. Er liegt mit Blick auf benachbarte weitere soziale Einrichtungen/Angebote und den Anschluss an Nahversorgung und ÖPNV einerseits sowie dem anschließenden Gellershagenpark andererseits günstig im Siedlungsgefüge. Die Planung unterstützt somit auch die **Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten** im Bestand. Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs bedarf es aber gerade aufgrund der Lage im Eingangsbereich zum Gellershagenpark und des unvermeidbaren Verlusts auch größerer, straßenraumprägender Gehölze einer **an die verbleibenden Gehölzstrukturen angepassten Bebauung**.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Plankonzept berücksichtigt die bislang bekannten Planungen für den **Ersatzneubau des Altenwohnheims** angeordnet zur Weihestraße. Das Gebäude ist so platziert, dass ein gewisser Abstand zu umliegenden Gehölzstrukturen eingehalten werden kann. Der zentrale Eingang sowie die Anfahrt für Lieferverkehre, Entsorgung und Krankenwagen sind im Süden über die Weihestraße vorgesehen. Aufenthaltsbereiche sind rückwärtig zur Parkanlage angeordnet. Die im Bestand vorhandenen Wegeverbindungen in die Parkanlage sollen vom Grundsatz her erhalten bleiben – im Osten ist hierfür eine Verlegung eines bestehenden Fußwegs geplant.

Das Gebäude ist dreigeschossig mit Flachdach geplant. Untergebracht werden sollen insgesamt ca. 80 Pflegeplätze, aufgeteilt in fünf Wohngruppen. Schwerpunkt der Betreuung bildet die vollstationäre Pflege, ergänzend werden einzelne Kurzzeitpflegeplätze berücksichtigt. Des Weiteren ist die Unterbringung von Gemeinschaftsräumen, einer Hauskapelle sowie ggf. einer hauseigenen Küche vorgesehen. Möglichkeiten für externe Angebotsnutzungen – hier insbesondere ein offener Mittagstisch – werden berücksichtigt.

4.3 Planungsrechtliche Inhalte und Festsetzungen

a) Gemeinbedarfsfläche

Mit Blick auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen wird die für eine Bebauung vorgesehene Fläche wie bislang außerhalb einer Baugebietskategorie gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO als eigenständige **Fläche für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB** festgesetzt, um den Standort langfristig für diese Nutzungen zu sichern. Als **Zweckbestimmung** der Gemeinbedarfsfläche wird hier der Bezug zu den konkret ermöglichten Gemeinbedarfseinrichtungen **Altenwohn- und Pflege-**

heim gewählt, darüber hinaus erfolgt eine entsprechende textliche Konkretisierung der zulässigen Nutzungen in Anlehnung an die Vorhabenplanung sowie die sich aus der Übergangslage zu den Parkflächen ergebenden Anforderungen. Zulässig sind im Einzelnen das Altenwohn- und Pflegeheim mit ergänzenden Einrichtungen/Dienstleistungen sowie entsprechenden Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen (z. B. Kapelle, Wohnküchen). Darüber hinaus werden zweckgebundene Nebenanlagen und Stellplätze berücksichtigt. Die derzeitige Einrichtung bietet neben der eigentlichen Versorgung der Bewohner/innen auch einen „offenen Mittagstisch“ für ältere Menschen aus der Nachbarschaft sowie ein Café für gemeinsame Aufenthalte mit Besuchern an. Entsprechende Angebote sollen auch in das neue Heim integriert werden und werden daher in den Festsetzungen ebenfalls berücksichtigt.

Angesichts der künftigen Lage im Eingangs- bzw. Übergangsbereich zur Parkanlage soll das Vorhaben insgesamt offen zum Park hin gestaltet werden. Barrieren durch Einfriedungen mit größeren Hecken, Zaunanlagen etc. sind daher nicht gewünscht. Allerdings kann es notwendig sein, in Teilen der Außenanlagen kleinere Barrieren als „Weglaufhindernisse“ anzuordnen - eine entsprechende **Ausnahme** wird insofern berücksichtigt. Einzelheiten sind im Rahmen der Umsetzung mit der Stadt Bielefeld abzustimmen.

Die getroffenen Detailregelungen im Rahmen der Gemeinbedarfsnutzungen sind geeignet, um das Vorhaben hinreichend zu konkretisieren. Gleichzeitig verbleibt ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Umsetzung.

b) Nutzungsmaße und überbaubare Grundstücksfläche

Die für die geplante Nutzung zur Verfügung gestellte Fläche wurde eng am Platzbedarf der Einrichtung gefasst – hieran bemisst sich die Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche insgesamt. Infolge der hierdurch nur sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) mit 0,7 angesetzt. Nach bisherigem Stand wird diese Nutzungsziffer ggf. nicht vollständig ausgeschöpft, ein gewisser Spielraum für die Umsetzung ist jedoch erforderlich.

Angesichts der sensiblen Lage des Grundstücks sowie dem insgesamt bewegten Gelände werden ergänzend Festsetzungen zur **Höhe der baulichen Anlagen** getroffen. Im Vorfeld des Planverfahrens wurde im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Einmessung der Geländehöhen sowie einzelner Gebäudehöhen vorgenommen. Auf dieser Basis setzt der Bebauungsplan für die künftige Bebauung eine maximale Gesamthöhe fest, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 92) bezieht und die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigt. Durch die Bezugnahme auf die NHN-Höhe wird diese Obergrenze gegenüber dem Umfeld sowie entlang der Weihestraße eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen geregelt. Unter Annahme einer gemittelten Ausgangshöhe von knapp 101 m ü. NHN kann das Gebäude so ca. 10,5 m und damit eine vergleichbare Höhe wie der benachbarte Wohnblock erreichen. Die **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** orientiert sich mit maximal drei Vollgeschossen an der benachbarten Wohnbebauung. Ein Einfügen in das bauliche Umfeld ist damit insgesamt sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der begrenzten Größe der Gemeinbedarfsfläche nehmen die **überbaubaren Flächen** einen überwiegenden Anteil an der gesamten Fläche ein. Darüber hinaus orientieren sich die Baugrenzen an der Projektplanung sowie an den umliegenden Grünstrukturen. Um bei der eingeschränkt verfügbaren Fläche eine entsprechende Bebauung zu ermöglichen, werden die Baugrenzen teilweise näher an die Weihestraße herangerückt, so dass zur Parkanlage jeweils mindestens 3 m bzw. 4 m Abstand eingehalten werden kann.

c) Grünordnung

Bei Umsetzung der Planung ist im Bereich des Altenheim-Ersatzneubaus die Fällung der vorhandenen auch größeren Laubbäume nicht zu vermeiden. Hier ist angesichts der verfügbaren Fläche und der Erfordernisse an die geplante Altenhilfeeinrichtung ein Kompromiss zwischen Gehölzerhalt und der sinnvollen baulichen Ausnutzung zu finden. Eingriffsmindernd soll auf den Verlust bestehender Bäume durch **Ersatzpflanzungen** reagiert werden (s. Kapitel 5). Darüber hinaus wird aber ein möglichst weitgehender Erhalt vorhandener Grünstrukturen angestrebt. Daher wurde die Gemeinbedarfsfläche insgesamt sehr eng an das bislang bekannte Vorhaben gefasst (s. o.). Die hieran anschließenden Bereiche werden insgesamt durch die Festsetzung einer **öffentlichen Grünfläche** in ihrem Bestand gesichert. Die **Zweckbestimmung Parkanlage** sichert darüber hinaus die bestehende Erholungsnutzung des Parks sowie die vorhandenen Wege.

Soweit mit Blick auf die geplante Bebaubarkeit möglich, werden im Bebauungsplan darüber hinaus Maßnahmen zum **Erhalt vorhandener Gehölze** getroffen. Hierzu wurden die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen eingemessen. Auf dieser Grundlage wird erhaltenswerter und vom Bauvorhaben nicht betroffener Baumbestand gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die planerische Sicherung bezieht sich so jeweils auf den Kronen- und Wurzelbereich der im Plangebiet stockenden Gehölze sowie von Gehölzen außerhalb des Plangebiets mit in den Geltungsbereich hereinragenden Kronentraufen. Darüber hinaus nimmt der Bebauungsplan mit der Fassung der Baugrenzen entsprechend Rücksicht auf die den Gemeinbedarfsstandort in den Randbereichen tangierenden Gehölze.

Aufgrund der Bestandssituation ragen die Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume aber z. T. über vorhandene befestigte Wege. Diese Überlagerung wird vorliegend angesichts der bereits bestehenden Versiegelung im vorliegenden Umfang nicht als kritisch bewertet. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird hier bislang kein Widerspruch zur Erhaltungsfestsetzung gesehen. Zudem ist im östlichen Randbereich eine neue Anbindung an das vorhandene Wegenetz im Bereich zu erhaltender Gehölze nicht ausgeschlossen. Um den Fall eines ggf. erforderlichen Eingriffs in den zum Erhalt festgesetzten Kronen-/Wurzelbereich zu berücksichtigen, sieht der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung vor, nach der bei einem hierdurch bedingten Ausfall der betroffenen Bäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

d) Verkehr und Erschließung

Die bestehende äußere **Erschließung** des Standorts über die Weihestraße wurde auf Grundlage der Ursprungsplanung vorbereitet und umgesetzt. Rund 250 m östlich des Standorts mündet die Weihestraße auf die Jöllenbecker Straße (L 783). Der Standort ist somit insgesamt leistungsfähig erschlossen sowie sehr gut an das übergeordnete und innerstädtische Straßennetz angebunden. Im Bereich der Weihestraße gilt die maximale Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, auf beiden Straßenseiten werden Fußwege geführt. Fußläufig und mit dem Fahrrad ist der Standort auch gut über das Wegenetz des Gellershagenparks zu erreichen. Über die nahegelegene Haltestelle „Lange Straße“ der Stadtbahnlinie 3 ist das Plangebiet zudem sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Eine barrierefreie Umgestaltung der Stadtbahnhaltestelle soll im Zuge der Umgestaltung der Jöllenbecker Straße mittelfristig erfolgen.

Änderungen der gegebenen Erschließung aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht vorgesehen. Da bereits der vorhandene Standort des Altenheims über die Weihestraße erschlossen ist, wird sich infolge der Standortverlagerung das Verkehrsaufkommen dort insgesamt nicht wesentlich ändern. Gleiches gilt im Hinblick auf die Verkehrssituation für **Fußgänger und Radfahrer**.

Darüber hinaus werden im Vergleich zum geltenden Planungsrecht die dort abweichend von der Örtlichkeit festgesetzten Fußwege insgesamt nicht übernommen. Ganz überwiegend sind entsprechende Wege bereits von der Grünflächen-Zweckbestimmung „Parkanlage“ abgedeckt

(s. o.). Gründe diese konkret zu verorten, werden nicht gesehen. Darüber hinaus ist eine festgesetzte Wegeverbindung im südlichen Randbereich der Gemeinbedarfsfläche betroffen, die in der Örtlichkeit ebenso wie ihre ursprünglich vorbereitete Weiterführung nach Westen nicht vorhanden ist. Kenntnisse über die künftige Erforderlichkeit dieses Wegs liegen nicht vor, eine Sicherung ist bislang nicht vorgesehen. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind im Umfeld entlang der Weihestraße im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden. Die darüber hinaus für das Altenheim künftig erforderlichen vorhabenbedingten Stellplätze sollen im Hinblick auf einen bestmöglichen Erhalt des Baumbestands nur teilweise auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden. Es besteht hier nach Vorabstimmung mit der Stadt Bielefeld die Möglichkeit, notwendige Stellplätze im Rahmen der Umsetzung entweder auf der gegenüberliegenden kirchlichen Fläche oder am bisherigen Standort des Altenheims über eine Baulast nachzuweisen. Um den Bedürfnissen von nur eingeschränkt mobilen Gästen nachzukommen, sind am Standort selbst somit nur einzelne gebäudenähe Stellplätze zu berücksichtigen.

e) Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand vom Grundsatz her geregelt. Es wird mit bisheriger Kenntnis davon ausgegangen, dass die hinzukommende Nutzung durch das Altenheim ebenfalls an die bestehenden Netze angeschlossen werden kann.

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Hiernach 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. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen/Wege zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

5. Belange des Umweltschutzes

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB und von einem **Umweltbericht** nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

Mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Maßnahmen der Innenentwicklung und Flächenmobilisierung ausdrücklich gefördert und von der **Eingriffsregelung** grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl ist infolge der Bebauung die Fällung von größeren Laubbäumen unumgänglich. Der hierfür zu erbringende Ausgleich durch **Ersatzpflanzungen** ist im Zuge des Verfahrens weiter abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Mit Blick auf die Belange des **Artenschutzes** sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften wurde ein Fachbüro hinzugezogen. Untersuchungsrahmen und -umfang sind von der Stadt Bielefeld vorgegeben worden, die Untersuchungen werden voraussichtlich bis Mitte 2020 andauern. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die ersten Zwischenergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Fledermäuse: Entlang der Wege wurde eine hohe Fledermausaktivität von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen sowie vom Großen Abendsegler festgestellt. Zudem grenzt ggf. ein Balzquartier des Großen Abendseglers an, diesbezüglich bleiben Baumhöhlenuntersuchungen im unbelaubten Zustand der Bäume abzuwarten.
- Vögel: Das Vorhaben liegt innerhalb eines Waldkauz-Reviere, ggf. befindet sich ein Brutplatz im Umfeld. Auch hier sind die Ergebnisse der weiteren Untersuchungen noch abzuwarten.

Nach einer Einschätzung des Gutachters auf Grundlage der ersten Untersuchungsergebnisse haben sich aber bislang keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aufgrund unüberwindbarer artenschutzrechtlichen Belange infrage stellen. Artenschutzrechtlich sensibel ist insbesondere die Gehölzstruktur westlich des Vorhabens, die unberührt belassen werden sollte. Ggf. erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie bspw. eine Anpassung der Beleuchtung oder das Erfordernis von Nistkästen für Fledermäuse werden mit den Fachbehörden im weiteren Planverfahren abgestimmt. Sofern erforderlich werden entsprechende Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in den Entwurfsplan aufgenommen.

Im Sinne des gesetzlich geforderten **Bodenschutzes** ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die vorliegende Planung dient der Mobilisierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials. Infolgedessen wird der Neubau einer Altenhilfeeinrichtung ermöglicht, grundsätzliches Baurecht in einem vergleichbaren Umfang besteht hier aber schon auf Grundlage des Ursprungsplans. Die Fläche ist in dieser innerörtlichen Lage zudem vollständig erschlossen. Durch eine frühere bauliche Nutzung sowie die seit vielen Jahren im Umfeld bestehenden Nutzungen und Wege sind die anstehenden Böden mindestens in Teilen entsprechend beeinflusst, von einer Überprägung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist daher auch heute schon auszugehen. Ein zusätzlicher Bodeneingriff wird insofern allenfalls in einem geringen Umfang verursacht, die hiermit verbundenen Auswirkungen werden bislang nicht als erheblich eingestuft. Unversiegelte Außenbereichsflächen werden dagegen nicht beansprucht. Die Stadt trägt hier dem Ziel der Nachverdichtung eines innerörtlich vorgeprägten Standorts und damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit für städtebaulich sinnvoll und folgerichtig bewertet.

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

6. Umsetzung der Bauleitplanung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig.

6.2 Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße*
Gemeinbedarfsfläche Altenwohn- und Pflegeheim	0,24 ha
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	0,40 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,64 ha

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

6.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme werden getroffen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten (z. B. Artenschutz) sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen).

6.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 werden die für den Geltungsbereich bisherigen verbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. II/1/13.01 in seiner rechtsgültigen Fassung insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Änderung des Bebauungsplans überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, das heißt, dass im Falle einer Unwirksamkeit des vorliegenden Änderungsplanung das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

6.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Die Plangebietsfläche ist baulich bereits durch die unmittelbar anschließende Bebauung beidseits der Weihestraße vorgeprägt. Die das Umfeld neben der innerörtlichen Parkanlage i. W. durch Wohnbebauung und Gemeinbedarfsangebote prägenden Siedlungsstruktur wird im Zuge der Planumsetzung fortentwickelt und abgerundet. Die innerörtliche Parkanlage wird durch die randliche Flächeninanspruchnahme in ihrer Ausdehnung und Prägung nicht wesentlich verändert, ebenso bleibt ihre Funktion erhalten. Die Entscheidung zur baulichen Inanspruchnahme der Fläche ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans getroffen worden; eine ergänzende Bebauung war hier auf Basis des geltenden Planungsrechts und aufgrund der vorhandenen Erschließung langfristig zu erwarten. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung mit der nunmehr ermöglichten Bebauung durch ein Altenheim der Innenentwicklung und Mobilisierung einer bereits rechtskräftig überplanten Fläche. Die

Änderung der bisher möglichen Nutzung als Jugendheim zu einem Altenheim mit Anpassung der bisher geltenden Nutzungsmaße und Baugrenzen wird insofern als **sonstige Maßnahme der Innenentwicklung** gewertet.

Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,64 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Änderungsplanung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Das **beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB** kommt daher zur Anwendung.

Bielefeld, im Oktober 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
buero@stadtplanung-tl.de