

Anlage

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10
„Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; November 2019

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10

„Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
November 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

**B1: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Nr.: II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehr und Erschließung
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.5 Denkmalschutz
 - 5.6 Gemeinbedarf
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ für das Gelände südlich der Straße Kahler Krug und westlich der Jöllenbecker Straße aufgestellt werden.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Bielefeld, Löschabteilung Theesen entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die planerische Absicht der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 besteht nunmehr darin, auf dem bestehenden Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Weil die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/T6 der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan Nr. II/T10 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Theesen im Stadtbezirk Jöllenbeck. Das Plangebiet wird im Norden durch eine Grünfläche an der Straße Kahler Krug und im Süden durch angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Östlich begrenzt die Hauptverkehrsachse Jöllenbecker Straße das Plangebiet und westlich schließt Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst das Flurstück 306, Flur 1 der Gemarkung Theesen, mit einer Fläche von ca. 0,17 ha.



Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o.M.

Das Plangebiet ist durch das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Bielefeld, Löschabteilung Theesen sowie die dazugehörigen Freiflächen geprägt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich das Feuerwehrgerätehaus. Hierzu gehören die Garage mit dem Einsatzfahrzeug sowie die Aufenthalts- und Ruheräume für das Bereitschaftspersonal. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich an der Jöllenbecker Straße ebenfalls im südlichen Bereich des Geltungsbereiches. Nördlich des Gebäudes befinden sich ein Trafohäuschen mit Satteldach sowie eine mit Bäumen bewachsene Grünfläche. Weitere Flächen im Plangebiet sind überwiegend versiegelt.

Umgebung:

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Wohnnutzungen in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach geprägt. Nördlich angrenzend befinden sich ein Gebäudekomplex mit Flachdach sowie nordöstlich ein Lebensmitteldiscounter. Östlich des Plangebietes befinden sich eine Klempnerei und ein Friseursalon. Westlich und südlich schließt eine Einfamilienhausbebauung an, die im weiteren Verlauf in landwirtschaftliche Flächen übergeht.

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.

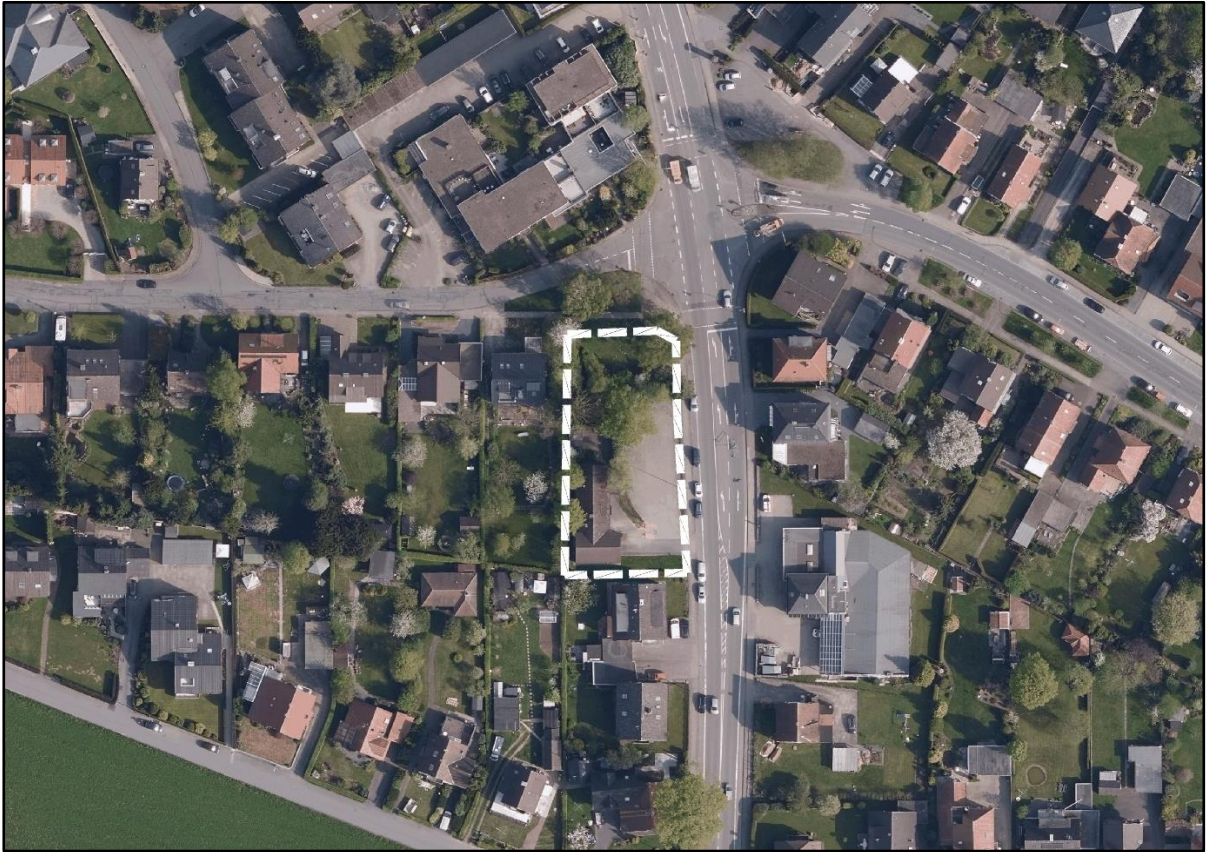


Abbildung 2: Luftbild (Quelle: <http://www.bielefeld01.de/geodaten2/> | Grenze des Geltungsbereiches), o.M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

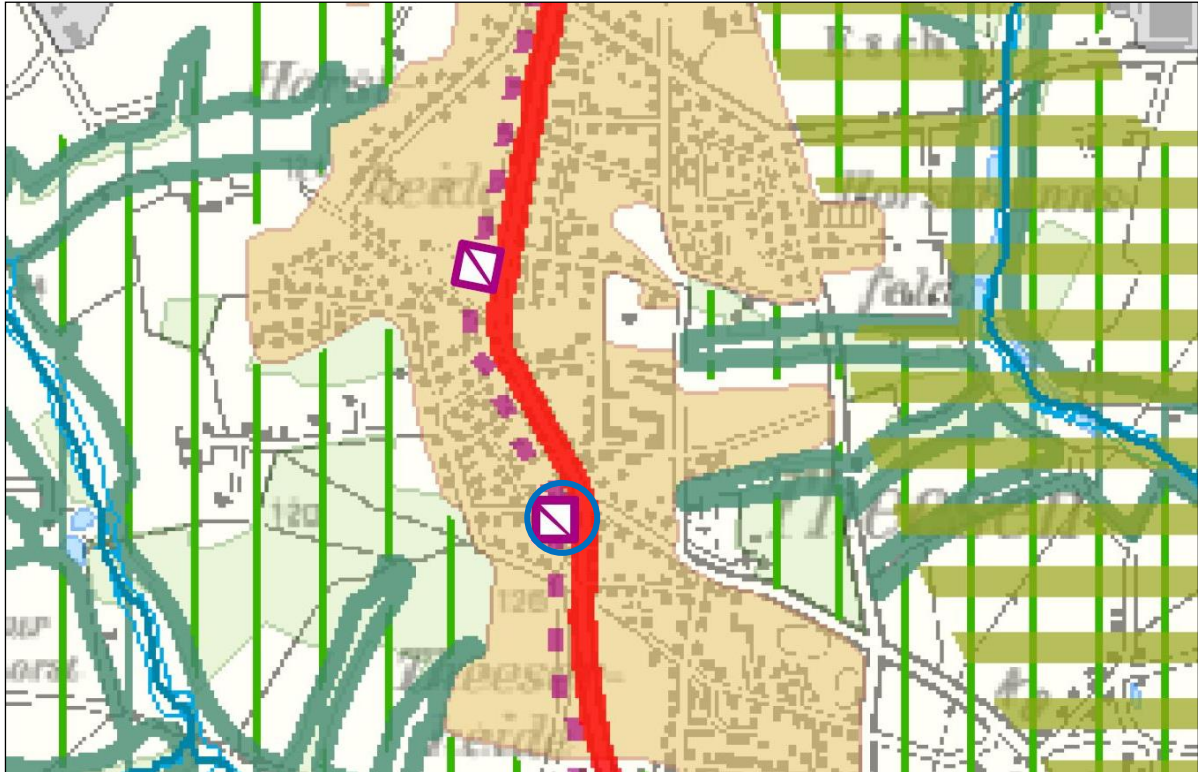


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan | eigene Überarbeitung, o.M.

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ etwa zur Hälfte als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und lediglich der nördliche Bereich nicht als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, kann die Entwicklung des Bebauungsplanes trotz dieser Abweichung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

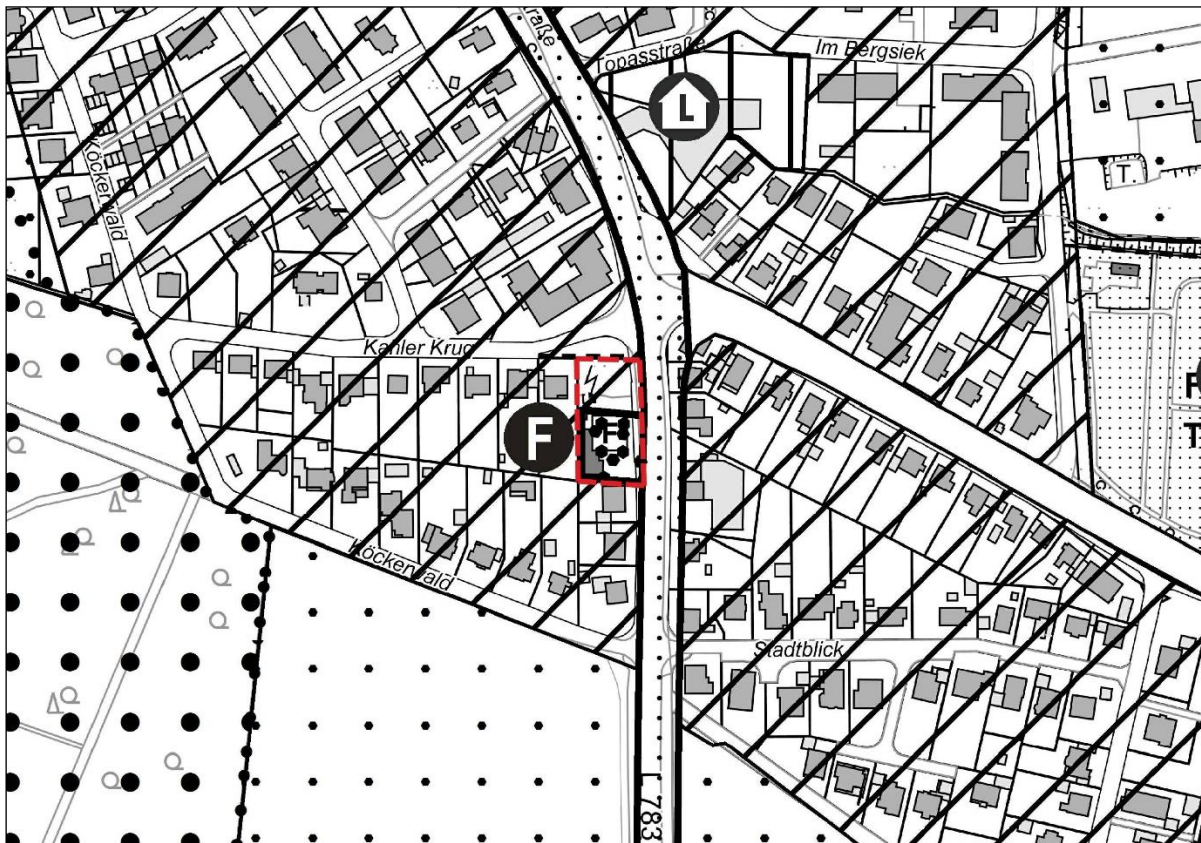


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) | Grenze des Geltungsbereiches, o.M.

Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ befindet sich innerhalb des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes II/T6 „Rehwinkel / Birkenstraße“, für den das Bundesbaugesetz (BBauG) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 als Rechtsgrundlage dienen.

Dieser Bebauungsplan setzt die Fläche des Plangebietes als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Es sind maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe von Oberkante Kellerdecke bis Traufe beträgt 5,50m. Die maximal zulässige Gebäudetiefe beträgt 13,00m bei einer Dachneigung (Satteldach) von 30°.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Zukünftig soll der Bebauungsplan das gesamte Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festsetzen.

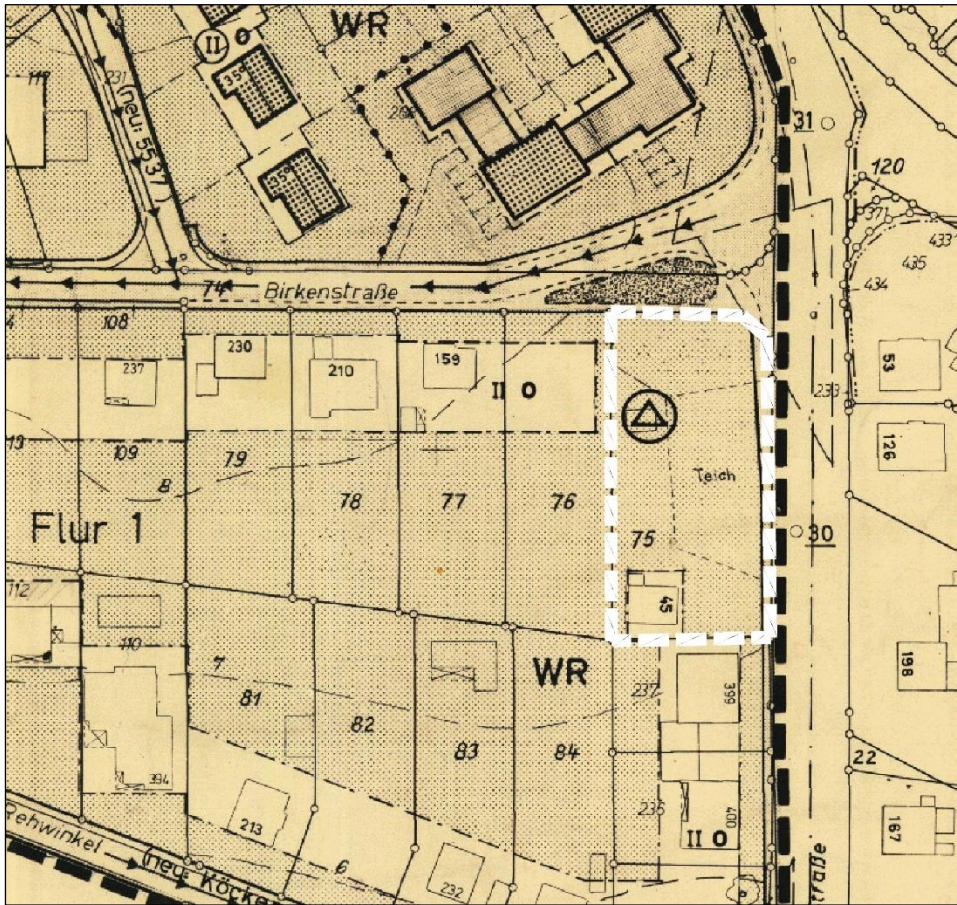


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/T6 "Rehwinkel / Birkenstraße" (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o.M.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Die gestiegenen Anforderungen an die Aufgaben der Freiwilligen Feuerwehr Bielefeld, Löschabteilung Theesen, die Zunahme von Baugebieten im Einzugsgebiet und die allgemeine technische Entwicklung führen zu einem erhöhten Bedarf an Fahrzeugen, der sich innerhalb des aktuellen Bestandsgebäudes nicht mehr bewältigen lässt.

Um die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Bielefeld, Löschabteilung Theesen zu erhalten und zu sichern, ist daher der Neubau eines größeren Feuerwehrgerätehauses erforderlich. Dieses soll am Standort des alten Feuerwehrgerätehauses umgesetzt werden.

Die derzeitigen Planungen sehen im südlichen Bereich des Plangebietes den Neubau eines zweigeschossigen Feuerwehrgerätehauses vor. Der Neubau soll sich städtebaulich in die Umgebung einfügen. Im weiteren Verlauf gilt es die Anforderungen an das neue Gebäude im Detail zu erörtern und zu prüfen, um den Vorentwurf zu konkretisieren.

Die Freiwillige Feuerwehr Bielefeld, Löschabteilung Theesen soll über eine Zufahrt über die Jöllenbecker Straße angefahren werden.

Der angestrebte Neubau des Feuerwehrgerätehauses steht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/T6 entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ tritt der Bebauungsplan Nr. II/T6 "Rehwinkel / Birkenstraße" für den Planbereich außer Kraft.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt. Um dem Bestimmtheitsgebot und den o.g. Planungszielen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dahingehend präzisiert, dass lediglich der Nutzung einer Feuerwehr dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fixiert.

Bauweise:

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch eine flächenhafte Ausweisung des Baufensters soll einerseits der geplante Neubau des Feuerwehrgerätehauses ermöglicht werden sowie andererseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für perspektivische Erweiterungen geschaffen werden.

5.2 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Jöllenbecker Straße.

Ruhender Verkehr:

Innerhalb des Plangebietes entstehen durch die Planung ca. 20 Stellplätze.

Nebenanlagen und Stellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von etwa 130m die Bushaltestelle Kahler Krug. Über die Buslinien 54, 55, 56 und 154 besteht eine direkte Verbindung zur Endhaltestelle der Stadtbahn Linie 3 sowie zur Endhaltestelle der Linie 1, über die eine Verbindung zur Innenstadt der Stadt Bielefeld möglich ist.

Fußgänger und Radfahrer:

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind nicht betroffen.

5.3 Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen. Davon ausgehend ist nicht damit zu rechnen, dass das Feuerwehrgerätehaus während des Normalbetriebes relevante Lärmemissionen verursacht. Im Einsatzfall kann es zwar zu temporär stark erhöhten Lärmemissionen durch akustische Warnsignale etc. kommen, diese Fälle entziehen sich jedoch nach Maßgabe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (vgl. Abschnitt 7.1 – Ausnahmeregelung für Notsituationen) einer emissionsrechtlichen Beurteilung: „Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.“ Unabhängig davon gilt auch im Einsatzfall bei Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung das Gebot, die Geräuschbelastung für das Umfeld so gering wie möglich zu halten (sog. Minimierungsgebot). Die geplante Nutzung selbst ist nicht als lärmempfindlich zu bewerten.

5.4 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung:

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll das Plangebiet an das umliegende Bestandsnetz an der Jöllenbecker Straße angebunden werden. Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Trafostation, die ggf. im Zuge des Neubaus zu verlegen ist.

Entwässerungssystem:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit und zukünftig über die in der Straße Kahler Krug vorhandene Mischwasserkanalisation.

5.5 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Südlich des Plangebietes an der Jöllenbecker Straße befindet sich ein Naturdenkmal (Eiche).

5.6 Gemeinbedarf

Es ist beabsichtigt, die Fläche des Geltungsbereiches südlich der Straße Kahler Krug und westlich der Jöllenbecker Straße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 (1) 5 BauGB festzusetzen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

Stand: Vorentwurf; November 2019

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ soll eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsabschlussfassung vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich in weiten Teilen um bereits baulich genutzte / versiegelte Flächen. Für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses ist teilweise die Inanspruchnahme von bislang unbebauten und unversiegelten Flächen auf dem Grundstück notwendig.

Im Rahmen der Gesamtabwägung werden daher die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Gemeinbedarfes zurückgestellt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes und es befindet sich kein Gewässer in der Nähe.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld als mäßig klimaempfindlich ausgewiesen. Somit sind derzeit keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

<u>Plangebiet: Gesamt:</u>	ca. 0,17 ha
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 0,17 ha

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohnheiten.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer Planung der Stadt Bielefeld zur Erweiterung eines Feuerwehrgerätehauses in Theesen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung der Neuaufstellung und erforderlicher Fachgutachten.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Neuaufstellung sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/T6 "Rehwinkel / Birkenstraße" innerhalb des Aufstellungsbereiches ersetzt werden.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ für das Gebiet südlich der Straße Kahler Krug und westlich der Jöllenbecker Straße neu aufgestellt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Bielefeld, im November 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de

Stand: Vorentwurf; November 2019