

Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 40 „Kombibad Jöllenbeck“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

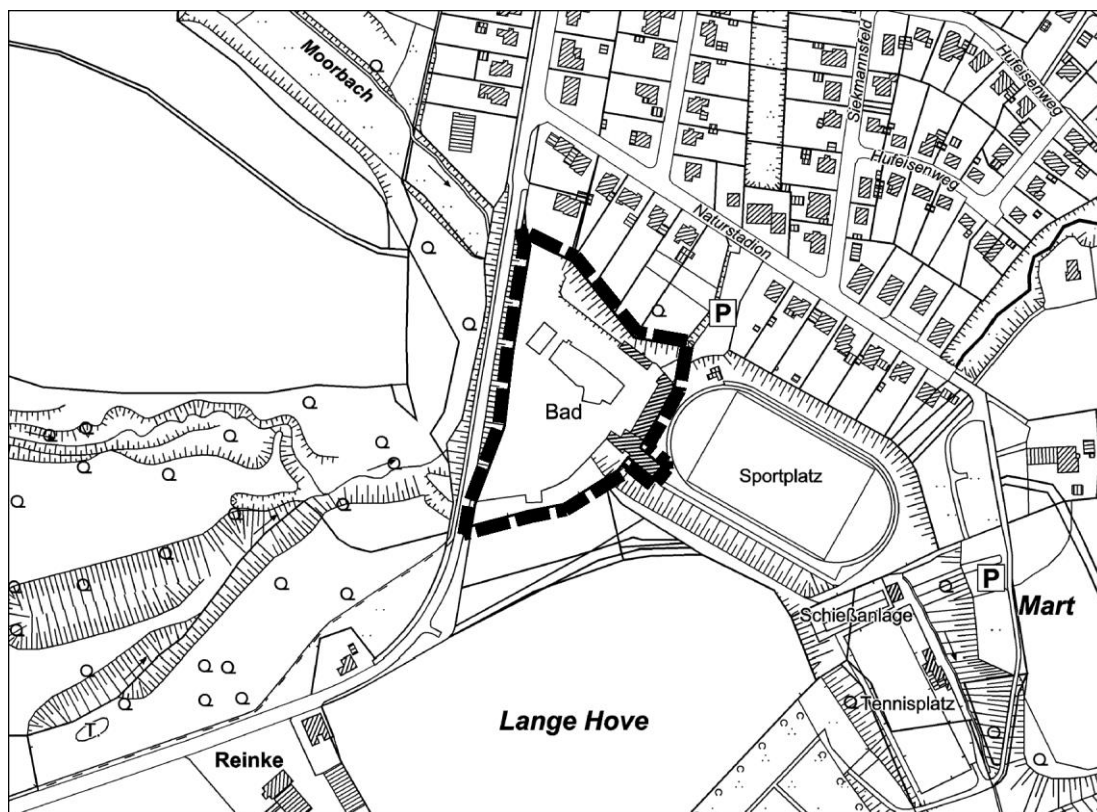
Stand: Vorentwurf, April 2021

Bebauungsplan Nr. II/J 40 **„Kombibad Jöllenbeck“**

Erstaufstellung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf, April 2021



Verfasser:

Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets	4
3	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung.....	6
4	Planungsziele und Plankonzept	8
4.1	Plankonzept.....	8
5	Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung / Fläche für den Gemeinbedarf.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.3	Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen.....	11
5.4	Verkehr und Erschließung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	12
5.5	Grünordnung	13
5.6	Immissionsschutz	14
5.7	Denkmalschutz	14
6	Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft.....	14
7	Belange der Umwelt	15
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15
7.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	16
7.3	Artenschutz.....	16
7.4	Bodenschutz.....	16
7.5	Altlasten und Kampfmittel	16
8	Umsetzung der Bauleitplanung	17
8.1	Finanzielle Auswirkungen	17

1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 40 „Kombibad Jöllenbeck“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kombibades auf dem Grundstück des bisherigen Freibades Jöllenbeck geschaffen werden.

Die BBF – Bielefelder Bäder und Freizeit GmbH beabsichtigt auf dem Gelände des heutigen Freibades in Jöllenbeck (südlich der Straße Naturstadion, östlich des Wörheider Weges) ein Hallenbad als „Kombibad“ zu errichten. Das Freibad besteht bereits seit den 1950er Jahren im Plangebiet. Im Februar 1975 nahm hier das Traglufthallenbad Jöllenbeck seinen Betrieb auf, welches über ein Gebläse mit leichtem Überdruck gefüllt und zum Start einer jeden Wintersaison aufgebaut und im darauffolgenden Frühjahr wieder abgebaut wurde. Mit dem Ende der Wintersaison 2001/2002 wurde der Betrieb der Traglufthalle aus ökonomischen Gründen eingestellt. Die Traglufthalle hat das heute noch existierende 50 m lange Springer-, Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken (Wasserfläche: rd. 1.000 m²) überspannt.

Das nun geplante Kombibad soll sowohl dem Schul- und dem Vereinssport als auch der Öffentlichkeit dienen. In den 90er Jahren wurden diverse Hallenbäder in Bielefeld aufgrund des technischen Zustandes der Objekte und teilweise der Kostensituation geschlossen. Seitdem verlassen immer mehr Kinder die Grundschule ohne Schwimmkompetenzen, was zum Teil auch an zu geringen Hallenbadkapazitäten und zu knappen Wasserflächen liegt. Mit der Errichtung des Kombibades wird ein wichtiger Beitrag zur Abdeckung des Schul- und Vereinsschwimmens in Bielefeld geleistet.

Planungsanlass für die Errichtung des Kombibades ist unter anderem der Beschluss des Schul- und Sportausschusses vom 26.02.2019 (TOP 3.7, Drsnr.: 7648/2014-2020), aus dem hervorgeht, dass alle Kinder in ihrer Grundschulzeit die Möglichkeit haben sollen, schwimmen zu lernen. Dementsprechend erfolgte die Feststellung des Bedarfs für ein weiteres Hallenbad zur Abdeckung des Schul- und Vereinsschwimmens in Bielefeld. Die Kapazitäten der umliegenden Hallenbäder sind für den Schul- und Vereinssport nahezu ausgeschöpft, darüber hinaus befindet sich das nächste Hallenbad, welches dem Schulsport ganzjährig und witterungsunabhängig zur Verfügung steht, in Heepen. Vor diesem Hintergrund erfolgte für die zusätzlichen Kapazitäten eine Standortsuche seitens der BBF für ein Hallenbad insbesondere für den Bielefelder Norden. Die Suche erfolgte unter Betrachtung verschiedener Standorte in den Stadtbezirken Jöllenbeck, Heepen und Schildesche. Kriterien für die Standortsuche waren einerseits eine Mindestgröße des Grundstückes von 10.000 m², um die Eignung eines Kombibades sicherzustellen, sowie andererseits eine gute Erreichbarkeit und eine zentrale Lage. Der Standort des Freibades Jöllenbeck hat bei der Untersuchung die optimalsten Voraussetzungen für die Errichtung eines Kombibades hervorgebracht. Somit wird ein Neubau des Kombibades in Verbindung mit dem Freibad Jöllenbeck favorisiert.

Auch wenn das bisherige Freibad der Schul- und Vereinsnutzung zur Verfügung stand, wurde es aufgrund der Witterungsabhängigkeit kaum in Anspruch genommen. Das geplante Kombibad ist witterungsunabhängig und kann daher ganzjährig genutzt werden, was insbesondere dem Schulsport einen Vorteil bietet. Zukünftig soll der Fokus des Kombibades daher mehr auf der Sportnutzung liegen, sodass die bisherige Freizeitnutzung in den Hintergrund rückt. Freibäder sind weiterhin in der Nähe vorhanden (z.B. in Schröttinghausen) und können dementsprechend genutzt werden, sodass weiterhin ein ausreichendes Angebot für die Freizeitnutzung besteht.

Das Plangebiet befindet sich aktuell nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und darüber hinaus ist die geplante Nutzung nicht für ein Vorhaben

im Außenbereich gem. § 35 BauGB privilegiert. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Kombibad und die notwendige Stellplatzanlage zu erreichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Die politische Standortentscheidung für den Bau des Kombibades auf der Fläche des heutigen Freibades in Jöllenbeck erfolgte im September 2019 (vgl. Rat der Stadt Bielefeld 26.09.2019, TOP 7, DrsNr.: 9217/2014-2020: Bau und Finanzierung eines Hallenbades (Kombibad) in Jöllenbeck). Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40 „Kombibad Jöllenbeck“ können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Kombibades geschaffen werden. Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dargestellt. Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, sowie in einem Umweltbericht (**Teil B** der Begründung, folgt im weiteren Verfahren) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (erfolgt im weiteren Verfahren).

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingeleitet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu tätigen.

2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das knapp 1,4 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Jöllenbeck, am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oerken, östlich des Wörheider Weges und umfasst das Flurstück 624, Flur 8 der Gemarkung Jöllenbeck.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes bilden die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 290, 236, 196, 22, 21, 20 und 19, deren südlichen Grenzen unmittelbar an das Plangebiet anschließen. Die umliegende Wohnbebauung ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit geneigten Dächern. Östlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich der Sportplatz Naturstadion und südöstlich davon Tennisplätze des TuS Jöllenbeck e.V. Südlich und westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, darüber hinaus befinden sich westlich des Wörheider Weges Gehölzstrukturen in Form von Waldflächen. Der Wörheider Weg selbst ist im Bereich des Plangebietes mit einem charakteristischen Baum- und Strauchbewuchs bestanden. Über den Wörheider Weg verläuft ein Weg gemäß dem Konzept „Grüne Wege“ Jöllenbeck. Dabei handelt es sich vor allem um erholungswirksame Wege in öffentlichen Grünanlagen sowie an verkehrsarmen, durchgrüneten Straßen. Hier hat der straßenbegleitende Baumbestand eine hohe Bedeutung zur Gewährleistung der Qualität dieses Weges.

Quer durch das Plangebiet verläuft der Moorbach (Gewässer-Nr. 14), der in diesem Bereich auf einer Strecke von ca. 450 m verrohrt ist und das Nebengewässer Nr. 14.11.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch das 50-Meter-Mehrzweckbecken mit fünf Schwimmbahnen des Freibades Jöllenbeck. Innerhalb des Beckens befindet sich zudem ein Nichtschwimmerbereich mit Kinderrutsche sowie ein 1-Meter- und 3-Meter-Sprungbrett. Angrenzend an das Schwimmbecken befindet sich ein separates Kleinkinderbecken mit Matschzone und Sonnensegel für Kleinkinder. Darüber hinaus befindet sich innerhalb der Liegewiese ein Spielplatz. Die Liegewiese befindet sich nördlich sowie südlich des Schwimmbereichs. Die Verwaltung und Umkleidekabinen sind entlang der östlichen Plangeietsgrenze in einem eingeschossigen Zeilenbau mit Sattel- und Walmdach untergebracht und werden derzeit sowohl durch die Freibadbesucher als auch von den Nutzern des östlich angrenzenden Sportplatzes genutzt. Nördlich des heutigen Mehrzweckbeckens befindet sich das ehemalige Traglufthallengebäude, welches heute als Lagerraum dient.

Das Plangebiet bildet topographisch eine Senke, mit den Schwimmbecken an der tiefsten Stelle (rd. 117 m über Normalhöhennull – NHN), aus. Zur angrenzenden Wohnbebauung nach Norden steigt das Gelände auf bis zu ca. 123 m ü. NHN und ist zum Teil durch Stützmauern terrassiert, um verbesserte Liegemöglichkeiten zu schaffen. Nach Westen zum Wörheider Weg als auch nach Süden steigt das Gelände bis auf eine Höhe von rd. 125 m ü. NHN an.

Die derzeitigen 30 Parkplätze sind nördlich entlang der Straße Naturstadion untergebracht, worüber das Freibad heute erschlossen wird und dienen sowohl der Freibad- als auch der Sportplatznutzung. Die nächstgelegenen Stadtbushaltestellen befinden sich in rd. 600 m nördlicher Richtung an der Vilsendorfer Straße („Am Waldschlößchen“) sowie in rd. 700 m südwestlicher Richtung an der Jöllenbecker Straße („Wörheider Weg“). Die Haltestelle „Am Waldschlößchen“ wird von der Buslinie 155 in Richtung Schildesche mit Anknüpfungspunkt an die Stadtbahnlinie 1 angefahren. Die Haltestelle „Wörheider Weg“ wird von der Buslinie 55 ebenfalls in Richtung Schildesche mit Anknüpfungspunkt an die Stadtbahnlinie 1 über die Haltestelle „Theesen, Sportplatz“ angefahren.



Abbildung 1: Luftbild ohne Maßstab, TIM Online NRW (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Geltungsbereich zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 40 „Kombibad Jöllenbeck“ ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Die Ertaufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und 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 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 künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

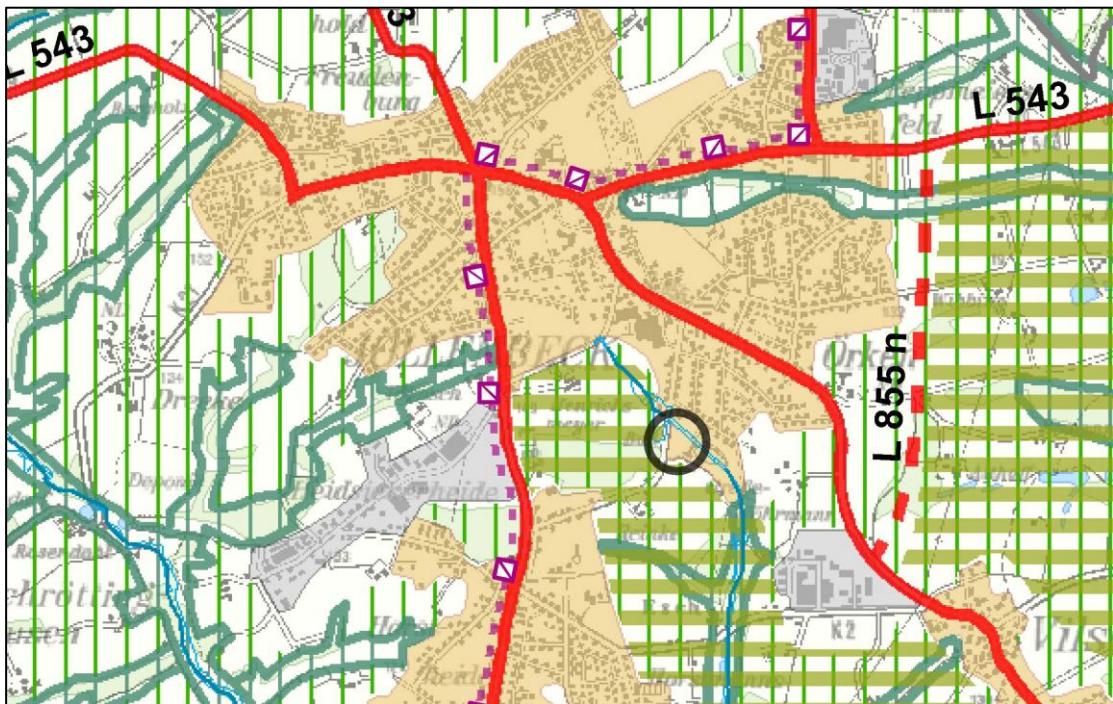


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dargestellt. Angrenzend daran wird im Süden eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Östlich angrenzend wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage überlagert. Nördlich grenzen Wohnbauflächen an.

Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 40 soll eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden (siehe Kapitel 5.1), sodass die Planung derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt wird.

Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden (259. FNP-Änderung). Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dargestellte Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hallenbad ausgewiesen werden. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Sport- und Tennisplätze sollen zudem als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportanlage dargestellt werden. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

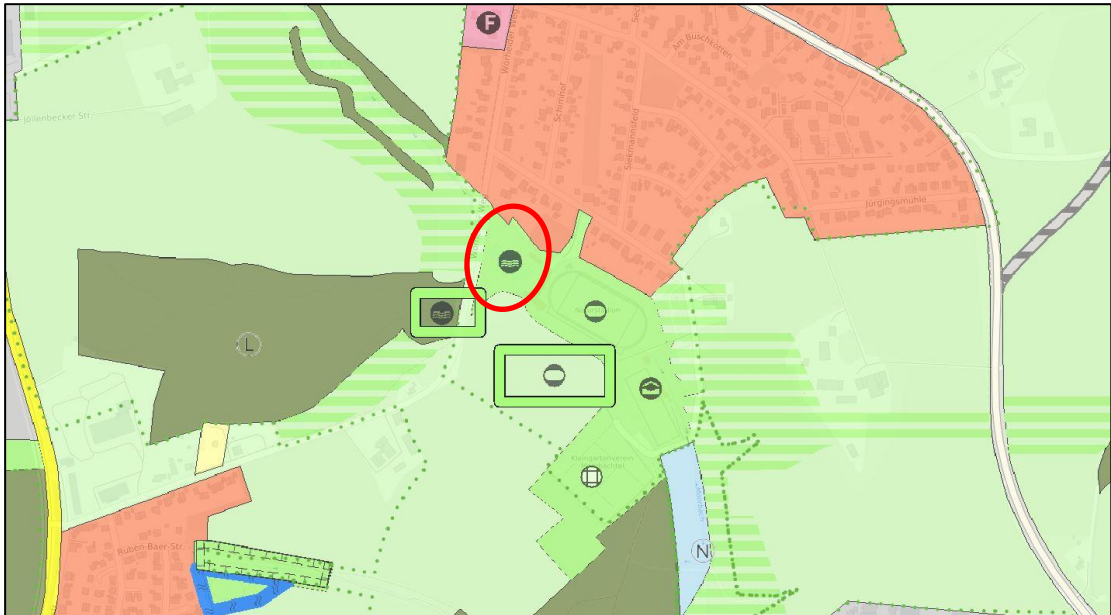


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Bielefeld als Fläche für die Erhaltung und Regeneration dargestellt. Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wird bereits für das Naturbad Jöllenbeck genutzt. Der Bereich ist zwar in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes einbezogen, es bestehen aber keine Schutzfestsetzungen und es wurden auch keine Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt diesen Bereich im Wesentlichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schwimmbad dar. Untergeordnet wird der südwestliche Bereich mit der bewaldeten Böschung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Zielkonzept Naturschutz stuft den gesamten Bereich des Schwimmbadgrundstückes als Siedlungsbereich mit mittlerer Naturschutzfunktion ein.

Somit ist für das geplante Vorhaben eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsplanes oder die vollständige Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu dieser Bebauungsplanaufstellung geändert.

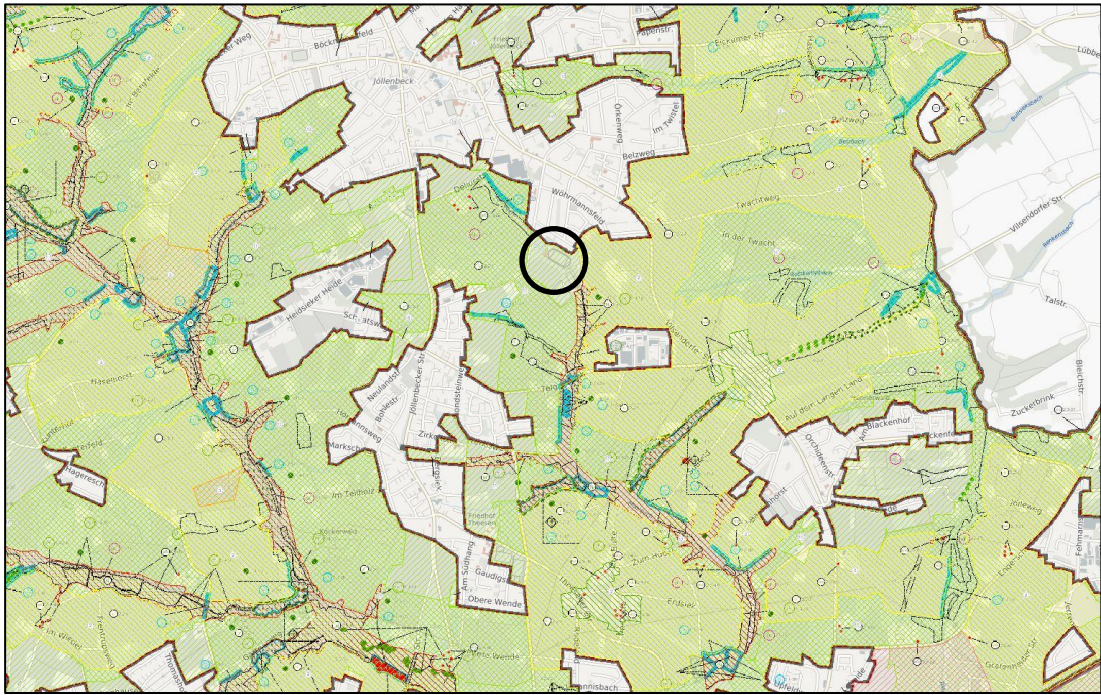


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

4 Planungsziele und Plankonzept

4.1 Plankonzept

Die vorliegende Planung soll den Neubau eines Kombibades ermöglichen. Das derzeitige Freibad Jöllenbecks wird zu diesem Zweck aufgegeben und ein ersetzender Neubau in Form eines Hallenbades mit Außenbecken wird errichtet.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Hallenbades vor, welches aufgrund der erforderlichen Höhe in weiten Teilen die Wirkung eines dreigeschossigen Baukörpers haben wird. Das Konzept sieht westlich der heutigen Umkleidekabinen eine Halle mit geplantem 25-m Variobecken sowie einer 3-m Sprunganlage, einem kombinierten Lehr- und Kursbecken sowie einem Eltern-Kind-Bereich vor. Darüber hinaus ist ein Umkleidebereich sowie ein Außenbecken vorgesehen. Das Kombibad soll im nordöstlichen Teil des Baugrundstückes angeordnet werden, während an der südwestlichen Seite des Baukörpers, im Bereich der heutigen Liegewiese, die notwendigen Stellplätze geplant sind. Vorgesehen sind derzeit 29 Stellplätze, 2 Stellplätze mit E-Ladestation und 2 Behindertenparkplätze.

Das Bebauungskonzept für das geplante Hallenbad gliedert sich in einen zentral angeordneten Schwimmhallenbereich sowie hieran nord- und südöstlich angrenzende niedrigere Gebäudeteile. Der Eingangsbereich ist zur südwestlich gelegenen Stellplatzfläche angeordnet und soll über eine Vordachgestaltung entsprechend betont werden.

Die bestehende Zufahrt im Norden zur Straße Naturstadion bleibt für die Erreichbarkeit insbesondere des Anlieferverkehrs des Kombibades erhalten. Im Südosten ist hierfür eine Rampenanlage zur Andienung des Untergeschosses vorgesehen. Eine Verbindung des Anlieferbereiches mit dem Eingangsbereich ist grundsätzlich über einen abgetrennten Weg / Treppenanlage vorgesehen.

Das Gelände soll für Besucher ausschließlich über den Wörheider Weg von Südwesten erreichbar sein. Ausgehend von dem Wörheider Weg ergibt sich eine ringförmige Erschließung, welche so dimensioniert ist, dass Schulbusse das Gelände anfahren können. Darüber hinaus ist ein Haltebereich geplant, in dem Schulbusse sowie Eltern,

die ihre Kinder bringen und abholen, halten können. Der Parkplatz an der Straße Naturstadion wurde bisher auch von den Besuchern des Freibades genutzt, soll zukünftig jedoch ausschließlich den Nutzern des Sportplatzes zur Verfügung stehen. Über den Wörheider Weg ist eine Anbindung an den vorhandenen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg vorgesehen.

Der Eingang befindet sich im Süden des geplanten Baukörpers, sodass ein barrierefreier Übergang von den Stellplätzen bis hin ins Gebäude sichergestellt ist. Die Fahrradstellplätze sind unmittelbar südlich des Eingangsbereiches untergebracht.

Die Planung der Stellplatzanlage und des Gebäudes bzw. die Versiegelung des Grundstücks kann nur nördlich oder südlich, rd. 3,00 m abgerückt des verrohrten Moorbaches erfolgen, sodass hierfür ein Zugriff jederzeit sichergestellt ist. Dafür ist ein Grünstreifen zwischen dem Moorbach sowie den Stellplätzen und dem Gebäude vorgesehen. Für einen Teilbereich überragt das Vordach zum Eingangsbereich den verrohrten Moorbach. Darüber hinaus sind innerhalb der Stellplatzfläche sowie begleitend zum Moorbach Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Ausrichtung des Gebäudes ermöglicht eine optimale Belichtung der neuen Schwimmhalle und ist zum Wörheider Weg mit einer repräsentativen Fassade und hohem Glasanteil versehen, sodass ein einladender Blickfang entsteht. Zum vorhandenen Sportplatz ist hingegen eine abschirmende Fassadengestaltung vorgesehen, um insbesondere die Privatsphäre für den Umkleidebereich sicherzustellen.

Mit Blick auf den vorhandenen Gehölzbestand ist die Planung dahingehend ausgelegt einen möglichst geringen Eingriff vorzunehmen. Dennoch ist es nicht vermeidbar, insbesondere für die neu geplante Zufahrt und Stellplatzanlage, vereinzelt Bäume zu beseitigen. Darüber hinaus ist für eine verbesserte sowie barrierefreie Zugänglichkeit und für eine behindertengerechte Bewegungsmöglichkeit auf dem gesamten Gelände eine Modellierung des vorhandenen Geländes in Form von Aufschüttungen erforderlich. Das heutige Verwaltungs- und Umkleidegebäude soll zukünftig vollständig der östlichen Sportplatznutzung zugeordnet werden, sodass die Nutzungen unabhängig vom Badebetrieb stattfinden können. Hierfür soll die Immobilie in den Besitz der Stadt Bielefeld übergehen. Ob das heutige Gebäude erhalten werden kann oder aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Neubau erforderlich sein sollte, ist im Weiteren zu prüfen. Die bestehenden Parkplätze an der Straße Naturstadion sollen zukünftig ebenfalls ausschließlich der Sportplatznutzung dienen.

5 Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung / Fläche für den Gemeinbedarf

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die am Standort geplante Errichtung des Kombibades Jöllenbeck, das bauordnungsrechtlich als sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Hallenbad einzustufen ist. Nach § 9 (1) Ziffer 5 BauGB besteht (unter anderem) für derartige Einrichtungen die Option, die Zulässigkeit der Nutzungsart über die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf zu regeln. Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist die gezielte bauplanungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von den Gemeinbedarf dienenden Einrichtungen und Anlagen. Die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen müssen der Allgemeinheit dienen. Hierzu reicht es aus, dass sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Entscheidend dabei ist die Einschätzung, dass Gemeinbedarfsnutzungen (unabhängig von öffentlicher oder privater Trägerschaft) nicht ausschließlich einem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben unterliegen. Diese Voraussetzungen werden von dem geplanten Kombibad erfüllt, indem es der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur Verfügung steht. Hiermit kann ein wertvoller Beitrag für das Schul- und Vereinsschwimmen Stand: Vorentwurf; Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II / J 40 „Kombibad Jöllenbeck“ (April 2021)

erfolgen und dabei zugleich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Planung dient damit unzweifelhaft der Allgemeinheit und hat wechselnde Teile der Bevölkerung als Zielgruppe.

Speziell für die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ergibt sich, dass der Festsetzung zu entnehmen sein muss, für welchen konkreten Zweck sie getroffen wurde. Das erforderliche Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans richtet sich danach, was nach den Verhältnissen des Einzelfalls (Planungsziele, örtliche Verhältnisse) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten und öffentlichen Belangen entspricht. Danach ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Ziffer 5 BauGB ohne jeglichen konkretisierenden Zusatz zwar im Regelfall unwirksam, weil ohne festgesetzte nähere Zweckbestimmung eine Vielzahl höchst unterschiedlicher Vorhaben des Gemeinbedarfs zugelassen würden, so dass weder das Planungsziel hinreichend deutlich erkennbar wäre noch geprüft werden könnte, ob die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit den Festsetzungen für die Nachbargrundstücke vereinbar ist.

Ausreichend bestimmt ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche jedenfalls dann, wenn sie einen konkretisierenden Zusatz enthält, der in einer der örtlichen Situation angemessenen Weise hinreichend deutlich erkennen lässt, mit welchen besonderen Arten von (Gemeinbedarfs-) Nutzungen zu rechnen ist.

Im Bebauungsplan wird daher eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kombibad“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung ist dazu geeignet, das konkret an dem Standort geplante Kombibad zu entwickeln und langfristig diese Nutzung zu sichern.

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Hallenbäder sind gemäß Baunutzungsverordnung in einigen der darin definierten Baugebieten eine zulässige Nutzungsart. Aufgrund der allgemeinen Zweckbestimmungen der Baugebiete nach §§ 2 – 10 BauNVO kommen diese jedoch für eine Festsetzung nicht in Betracht, sodass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens grundsätzlich auch über ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO denkbar ist. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf bietet im Gegensatz zu einem sonstigen Sondergebiet jedoch den Vorteil, dass der Standort nicht ausschließlich auf ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben ausgerichtet werden kann und damit die Entwicklung des Standortes am Wörheider Weg zu einem der Allgemeinheit dienenden, öffentlichen Freizeit- und Sportschwerpunkt bereits bauplanungsrechtlich sichergestellt wird. Zudem handelt es sich um einen relativ kleinräumigen Standort mit einer klar benannten Nutzungsart. Wenngleich die BauNVO in § 11 (2) die Möglichkeit eröffnet, die Zweckbestimmung sonstiger Sondergebiete frei zu definieren, wird im Weiteren über Beispielnennungen verdeutlicht, dass es sich dabei um eher größere Standorte handelt (z.B. Kurgelände, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren, Gebiete für Messen, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete), die eben über die Festsetzungsmöglichkeiten nach §§ 2 – 10 BauNVO und § 9 (1) BauGB nicht umgesetzt werden können. Das Zusammenwirken der §§ 2 – 10 BauNVO sowie § 9 (1) BauGB ermöglicht in diesem Fall jedoch die Realisierung des Vorhabens auf Grundlage des § 9 (1) Ziffer 5 BauGB, sodass diese Möglichkeit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes vorgezogen wird.

Der Bereich des heutigen Verwaltungs- und Umkleidegebäudes wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, entsprechend der geplanten Zuordnung zum östlich gelegenen Sportplatz hier allerdings mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Sportanlage“.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl angegeben. Für die vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kombibad soll eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden. Dies bietet ausreichend Spielraum für die Umsetzung des Kombibades einschließlich der Zufahrten, Stellplätze und sonstiger Bewegungsflächen und sichert zugleich einen Mindestgrünanteil im Plangebiet. Dementsprechend wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt und somit weitergehende Versiegelungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Das geplante Hallenbad soll weitestgehend entsprechend dem Bebauungskonzept gefasst werden, um somit die Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsstruktur in ihren Grundzügen zu gewährleisten. Über die Baugrenzen werden sowohl die geplanten Baukörper als auch das Außenbecken und die geplante Rampe für die Anlieferung gefasst. Im Süden wird auch das Vordach zum Eingangsbereich in die überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen. Aufgrund der somit klar definierten Baufelder wird die Anordnung der Baukörper klar vorgegeben, wodurch auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden kann.

Das bestehende Umkleide- und Verwaltungsgebäude im Osten des Plangebietes wird zugunsten einer möglichen Neuordnung des Bereiches nicht vollständig in seinem heutigen Bestand über Baugrenzen gefasst. Grundsätzlich wird die heutige Gebäudestellung aufgegriffen, um somit die bestehende bauliche Ausprägung des Raumes zum Sportplatzgelände hin zu sichern. Zum Neubau des Kombibades hin wird darüber hinaus ein baulicher Entwicklungsspielraum ermöglicht. Im südwestlichen Gebäudereich soll der heutige Bestand allerdings nicht über die festgesetzten Baugrenzen gefasst werden. Einerseits um hier zukünftig den Raum zum angrenzenden Grün zu öffnen sowie mögliche Abstandsflächenproblematiken mit dem geplanten Neubau zu vermeiden, andererseits um den Schutzbereich zum angrenzend verlaufenden verrohrten Moorbach frei halten zu können. Hiervon betroffen ist der heutige Aufsichtsraum des Schwimmmeisters; ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach, der sich gestalterisch nicht in das Erscheinungsbild des übrigen Gebäudes einfügt und zukünftig auch keinen funktionalen Bezug mehr zur östlichen Sportplatznutzung haben wird. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes genießt das Gebäude in diesem südlichen Bereich dann lediglich noch Bestandsschutz.

5.3 Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen wird neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen das dreidimensionale Erscheinungsbild des Plangebietes geordnet. Zu diesem Zweck wird für das geplante Hallenbad die maximale Gebäudehöhe entsprechend des Bebauungskonzeptes festgesetzt (siehe Gestaltungsplan). Zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen werden absolute Höhen in Metern über Normalhöhenull (NHN) angegeben.

Für den zentral gelegenen Schwimmhallenbereich mit einer Höhe von rd. 9,30 m wird eine Oberkante des Gebäudes von 131,0 m ü. NHN als Höchstmaß festgesetzt. Die

niedrigeren angrenzenden Bereiche, die das Lehr- und Kursbecken, das Kleinkindbecken, die Umkleidekabinen sowie den Verwaltungs- und Eingangsbereich umfassen, werden auf eine maximale Höhe von 127,0 m ü NHN festgesetzt (rd. 5,20 m). Bei der Festsetzung der maximalen Höhen wird jeweils ein entsprechender Planungsspielraum berücksichtigt, der insbesondere für den Bereich der Schwimmhalle geboten ist, da hier auch ein Sprungbrett (3 m) untergebracht werden soll.

Bei der geplanten Gebäudehöhe ist zu berücksichtigen, dass das Gelände nordwestlich der Gebäude (Liegewiese) auf eine Höhe von ca. 120,5 m ü NHN aufgeschüttet werden soll, wodurch die relative Höhenwirkung der geplanten Gebäude erreicht wird. Entsprechend der geplanten Geländemodellierungen wird für den Bereich des geplanten Außenschwimmbeckens eine maximale Höhe von 120,5 m ü NHN festgesetzt. Im Südosten soll die Geländehöhe auf rd. 117,5 m ü NHN aufgeschüttet werden, sodass die Fassade in diesem rückwärtig gelegenen Bereich die Wirkung eines dreigeschossigen Gebäudes entfalten kann.

Insgesamt stuft sich die Gebäudehöhe allerdings in Richtung Norden und Osten ab, wodurch ein verträglicher Übergang der Neubebauung hin zur bestehenden Wohnbebauung geschaffen wird. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für technische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) soll allgemein um bis zu 1,00 m ermöglicht werden.

Zum derzeitigen Planungsstand soll die Lüftungszentrale im Untergeschoss des Bades untergebracht werden. Im Zuge möglicher Anpassungen und Konkretisierungen kann allerdings auch eine Anordnung auf dem Hallendach geboten sein. Um diese Variante im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass auf dem niedrigeren Gebäudeteil mit einer maximalen Höhe von 127,0 m ü NHN technische Gebäudeeinrichtungen auf einer Fläche von bis zu 100 m² eine maximale Höhe von 131,0 m ü NHN erreichen dürfen. Die Flächenbegrenzung soll dabei eine punktuelle und zweckmäßige Höhenüberschreitung sicherstellen, die Höhe von 131,0 m ü NHN entspricht der maximal möglichen Höhe des Schwimmhallenbereiches und soll diese nicht überschreiten.

Für das bestehende Umkleide- und Verwaltungsgebäude im Osten des Plangebietes wird bewusst auf eine konkrete Begrenzung der Gebäudehöhe verzichtet, da zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, ob das Gebäude in seiner heutigen Form erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden soll. Je nach Geländemodellierung, späterer Nutzung und sich hieraus ergebende Gebäudekubatur soll hier ein gewisser Planungsspielraum eingeräumt werden, sodass lediglich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt wird.

5.4 Verkehr und Erschließung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Straße Wörheider Weg. Ausgehend von der Straße Wörheider Weg sieht das Plankonzept zur Entwicklung des Plangebietes eine 6,00 m breite öffentliche Ringerschließung vor, worüber das neue Kombibad erschlossen werden soll. Die geplante Erschließung ist somit ausreichend dimensioniert, um sowohl alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen, als auch eine Befahrung durch die örtliche Müllabfuhr, Schulbusse und Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Der Anlieferverkehr kann weiterhin über die bisherige Erschließung über die Straße Naturstadion erfolgen. Die Parkplätze entlang der Straße Naturstadion wurden bisher auch von den Besuchern des Freibades genutzt, sollen zukünftig jedoch ausschließlich den Nutzern des Sportplatzes zur Verfügung stehen.

Der geplante Stellplatzbereich wird im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Abgrenzung der Fläche erfolgt großzügig, um hier im Rahmen der Konkretisierung einen entsprechenden Planungsspielraum einzuräumen. Innerhalb der

definierten Stellplatzfläche sollen zugunsten einer offenen Stellplatzgestaltung ausschließlich offene Stellplätze und Carports zulässig sein und Garagen somit ausgeschlossen werden. Zudem sollen die Stellplätze möglichst im hierfür vorgesehenen Bereich konzentriert werden, wodurch auch der An- und Abfahrtsverkehr entsprechend gesteuert werden kann. Für Mitarbeiter und Betriebsfahrzeuge können einzelne Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der Stellplatzflächen zugelassen werden. Darüber hinaus wird der Ein- und Ausfahrtbereich der Stellplatzfläche mit Anschluss an den Wörheider Weg vorgegeben. Die Stellplatzplanung wurde im Vorfeld dahingehend ausgelegt einen möglichst geringen Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand vorzunehmen. Über die Definition des Ein- und Ausfahrtbereiches kann der Eingriff auf den hierfür tatsächlichen notwendigen Bereich eingeschränkt werden.

Quer durch das Plangebiet verläuft der Moorbach (Gewässer-Nr. 14), der in diesem Bereich auf einer Strecke von ca. 450 m verrohrt ist. Der Verlauf des Moorbachs wird über die Festsetzung eines insgesamt 5 m breiten Geh- Fahr- und Leitungsrechts gesichert. Im Bereich des geplanten Vordachs zum Eingangsbereich wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überlagert. Da das Gelände in diesem Bereich um rd. 3 m auf 120,5 m ü NHN aufgeschüttet werden soll und bei der Ausgestaltung des Vordachs von einer vergleichsweise leichten Konstruktionsweise auszugehen ist, wird in Bezug auf die Zugänglichkeit zum Moorbach kein Konflikt gesehen.

Gemäß Unterer Wasserbehörde ist für unvermeidbare Querungen des Gewässers (Wege, Leitungsverlegung etc.) oder bauliche Anlagen innerhalb des Abstands von 5 m vorab die Genehmigung gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5.5 Grünordnung

Neben der geplanten Liegewiese nordwestlich des Hallenbades soll im südlichen Anschluss an die Stellplatzfläche eine naturnahe Gestaltung der Grünbereiche erfolgen. Dementsprechend wird für den gesamten südlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher und Baumarten 2. Ordnung zu pflanzen. In diesem Zuge sind die heute vorhandenen Bäume nach Möglichkeit zu erhalten. Die Fläche dient dabei planintern zur Deckung des durch die Planung ausgelösten Kompensationsbedarfes. Eine weitergehende Definition der Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Um den vorhandenen Baumbestand möglichst zu erhalten, werden die im Plangebiet gelegenen Einzelbäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Ziffern 25b BauGB festgesetzt. Darüber hinaus werden solche Bäume, die mit ihrem Stamm außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ihr Kronentraufbereich allerdings in das Plangebiet hereinragt ebenfalls gesichert. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronenbereich zzgl. 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.

Vereinzelt zum Erhalt festgesetzte Bäume befinden sich oder ragen in die festgesetzte Fläche für Stellplätze hinein. Hierin wird auf Ebene des Bebauungsplanes kein grundlegender Konflikt gesehen. Einerseits berücksichtigt die festgesetzte Stellplatzfläche einen möglichen Planungsspielraum, der nicht zwingend im Rahmen der Ausführung beansprucht werden muss. Andererseits ist im Bereich der bestehenden Bäume lediglich eine die Stellplatzfläche umlaufende barrierefreie Zuwegung vorgesehen, bei deren Herstellung durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Handschachtung, Saugbagger) ein Erhalt möglich ist. Der Nachweis zum Erhalt der Vitalität der betroffenen Bäume ist vorab bei der Unteren Naturschutzbehörde zu führen.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll das grüne Erscheinungsbild und der Charakter des Plangebietes vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung soweit wie möglich gewahrt werden. Zudem fügt sich das Plangebiet somit verträglich in die südlich angrenzende Landschaft ein.

5.6 Immissionsschutz

Von der Planung sind keine über den Bestand hinausgehenden Emissionen im Bereich der heutigen Wohngebäude zu erwarten.

Die Stellplätze entlang der Straße Naturstadion stehen weiterhin dem Sportplatz zur Verfügung, sollen zukünftig jedoch nicht mehr von den Besuchern des Kombibades genutzt werden. Durch die neuen Stellplätze, welche unmittelbar auf dem Grundstück des Kombibades entstehen, ist davon auszugehen, dass das Aufkommen von Wildparkern in den Bestandstraßen stark reduziert wird. Die erforderlichen Parkplätze sind im Süden des Plangebietes angeordnet, sodass der geplante Gebäudekörper eine abschirmende Wirkung auf die aufkommenden Immissionen hat. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet derzeit bereits das heutige Freibad, weshalb den Anwohnern gegenüber der heutigen Situation keine grundlegenden Veränderungen zugemutet werden, die Nutzung ist bereits vorhanden.

5.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten wird in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Energieversorgung

Zur Versorgung des Plangebietes mit Energie ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen, wodurch eine langfristige und energieeffiziente Versorgungssicherheit gegeben ist. Blockheizkraftwerke sind kleine Kraftwerke, die Gebäude sowohl mit Strom, als auch mit Wärme versorgen und somit das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung nutzen. Beim Verfeuern von Brennstoffen wird dabei vor allem Wärme erzeugt. Ein BHKW ist insbesondere effektiv, wenn das ganze Jahr über ein konstanter Wärmebedarf herrscht, auch in den Sommermonaten, was bei dem Kombibad gegeben ist.

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Wörheider Weg erfolgen. Hierfür ist die bestehende Trinkwasserleitung bis auf Höhe des Plangebietes zu verlängern.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in der Straße Wörheider Weg erfolgen, die Leitungen sind hierfür bis auf Höhe des Plangebietes zu verlängern.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet soll überwiegend über die vorhandene öffentliche Trennkanalisation in den Moorbach entwässern. Die Parkplatzentwässerung ist über Mulden und Rigolen mit weiterer Einleitung in den Moorbach vorgesehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist laut Bodenkarte NRW aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Für eine Direkteinleitung in den Moorbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann über die bereits vorhandene Trennkanalisation erfolgen. Die heutige Einleitungsstelle befindet sich östlich des bestehenden Umkleidegebäudes.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes können hierfür ausreichend Anfahr- und Rangiermöglichkeiten bereitgestellt werden.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in Teil B der Begründung. Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplanes ergänzt.

Dieser wird im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen enthalten mit Angaben zu:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Rahmen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

7.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht (separater **Teil B der Begründung**) darzulegen.

7.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind im weiteren Verfahren in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu untersuchen.

7.4 Bodenschutz

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Aufgrund des sehr ebenen Geländes sind Erosionen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag ist, eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebietes vorausgesetzt, ebenfalls nicht absehbar. In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Innerhalb des Plangebietes ist als Bodentyp Gley vorhanden. Im Auskunftssystem der Bodenkarte NRW der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Gley-Böden nicht als schützenswert bewertet. Anlass für die Planung ist der konkrete Bedarf eines Hallenbades für den Bielefelder Norden.

Für unvermeidbare Querungen des Gewässers (Wege, Leitungsverlegung etc.) oder bauliche Anlagen innerhalb des Abstands von 5 m ist vorab die Genehmigung gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

7.5 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Plangebiet. Das Altablagerungsverzeichnis der Stadt Bielefeld zeigt keine Verdachtsflächen auf.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Stand: Vorentwurf; Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II / J 40 „Kombibad Jöllenbeck“ (April 2021)

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8 Umsetzung der Bauleitplanung

8.1 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Vorhabenträger übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Bielefeld, im April 2021