Anlage

D

Bebauungsplan Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“

- **Begründung**

Stand: Entwurf; November 2024

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Mitte

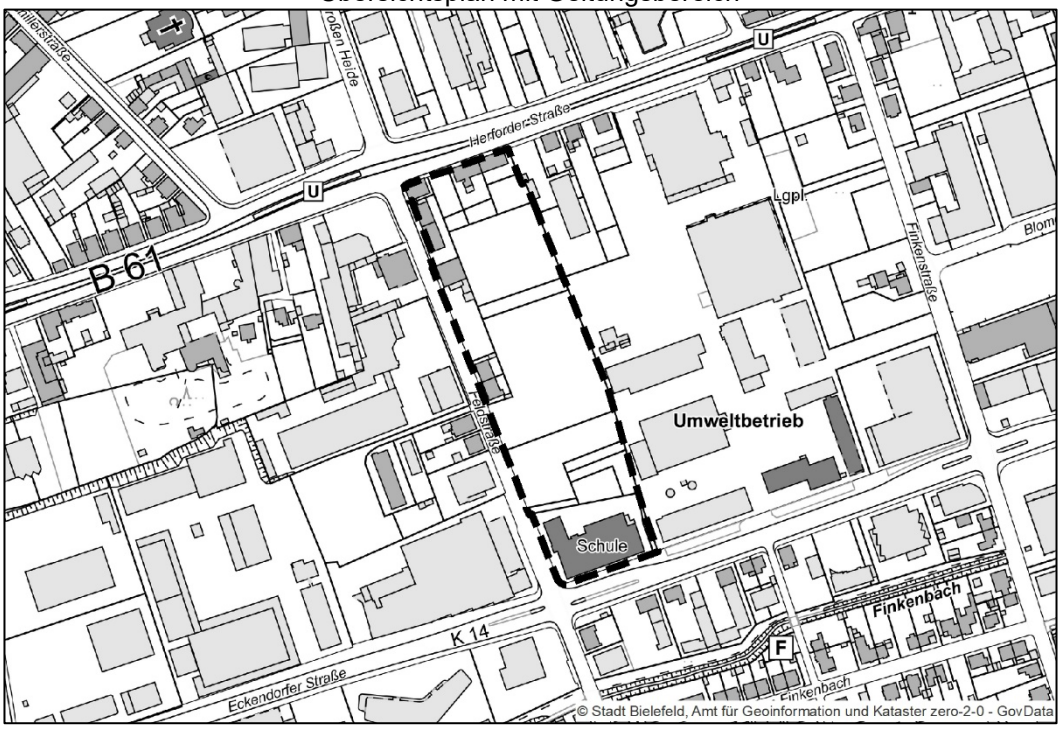
Bebauungsplan Nr. III/3/104.00

„Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“

Begründung

Entwurf
November 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32

Stand: Entwurf; November 2024

Begründung des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache“

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass und Ziele der Planung**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Belange der Bauleitplanung**
   - 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
   - 4.3 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
   - 4.4 Verkehrliche Erschließung
   - 4.5 Immissionsschutz
   - 4.6 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
5. **Belange des Umweltschutzes**
   - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
   - 5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
   - 5.3 Artenschutz
   - 5.4 Gewässer und Hochwasserschutz
   - 5.5 Altlasten und Grundwasserschutz, Kampfmittel
   - 5.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
6. **Umsetzung der Bauleitplanung**
   - 6.1 Flächenbilanz
   - 6.2 Finanzielle Auswirkungen
   - 6.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse
   - 6.4 Verfahrensart und Verfahrensablauf
7. **Vorliegende Gutachten**

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Einsatzzahlen im Bereich des Rettungsdiensts sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Mit einer Unterbrechung dieser Entwicklung ist aufgrund vieler Einflussfaktoren (Sozialstruktur, Demografie, Altersstruktur in der Gesellschaft, usw.) auch zukünftig nicht zu rechnen. Perspektivisch ist daher von einem Zuwachs sowohl im administrativen, als auch im operativen Rettungsdienst auszugehen. Aufgrund des damit einhergehenden wachsenden Bedarfs an Flächen hat die Stadt Bielefeld die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Erweiterung und Optimierung der Hauptfeuer- und Rettungswache am bisherigen Standort der Feuerwache an der Straße „Am Stadtholz“ geprüft. Hierzu wurde von Seiten des Immobilienservicebetriebs der Stadt Bielefeld eine Machbarkeitsstudie erstellt. Zusammenfassend wurde in dieser festgestellt, dass die Ausgangslage für einen Neubau auf dem bisherigen Standort aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht ideal ist. Sowohl im Bundesverkehrswegeplan als auch im Regionalplan OWL ist die Trasse der B66n auf dem bisherigen Grundstück der Hauptfeuerwache Am Stadtholz 18 weiterhin enthalten. Die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche würde an diesem Standort somit dem Regionalplan widersprechen. Vor diesem Hintergrund wurde nach alternativen Standorten für eine Hauptfeuer- und Rettungswache in geeigneter Lage gesucht.

Aufgrund der ca. 2,35 ha großen zusammenhängenden öffentlichen Flächeder Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz und der gewerblichen Vorprägung im näheren Umfeld, bietet sich die Errichtung der neuen Hauptfeuer- und Rettungswache an dem Standort an der Eckendorfer Straße/ Feldstraße an. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet Bielefelds ist zudem eine gute Erreichbarkeit in alle Richtungen gegeben. Darüber hinaus können durch die direkte Nachbarschaft zu dem Hauptbetriebshof des städtischen Umweltbetriebs mit seinen bestehenden Einrichtungen Synergieeffekte wie z.B. die Mitnutzung der Werkstätten und der Tankstelle erzielt werden. Ein alternativer Standort, der diese Anforderungen erfüllt und sich in zentraler Lage im Stadtgebiet befindet, ist nicht vorhanden.

Da der Neubau der Hauptfeuer- und Rettungswache zukünftig Wartung, Hygiene, Service und Administration im Rettungsdienst vereint, ist in diesem Bereich die Wahrscheinlichkeit eines Zuwachses am größten. Im Jahr 2026 folgt die Fortschreibung der Brandschutzbedarfsplanung der Feuerwehr Bielefeld. Perspektivisch ist auch hier davon auszugehen, dass im Bereich der kritischen Infrastruktur, der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr und der Notfallrettung mit weiterhin steigenden Einsatzzahlen und Zuständigkeiten für die Feuerwehr zu rechnen ist. Die Feuerwehr Bielefeld muss sich, wie alle anderen Behörden der kritischen Infrastruktur, neuen Herausforderungen und Aufgaben stellen, mit denen zwangsläufig auch weitere Raumbedarfe verbunden sind.
Aus diesem Grund ist die Einbeziehung der insgesamt ca. 0,3 ha großen privaten Grundstücksflächen im Bereich der Feldstraße und der Herforder Straße, insbesondere der bestehenden Wohngebäude, erforderlich. Dies dient dazu Anpassungen an zukünftige Entwicklungen und räumliche Anforderungen der Hauptfeuer- und Rettungswache zu ermöglichen und Erweiterungsflächen langfristig zu sichern.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“ sollen daher auf der insgesamt ca. 2,65 ha großen Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieses Vorhabens geschaffen werden. Ziel ist es, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festzusetzen und durch die weiteren Festsetzungen eine möglichst flexible Ausgestaltung der geplanten Hauptfeuer- und Rettungswache zu ermöglichen, um somit den steigenden Bedarfen der Feuerwehr gerecht zu werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 liegt innerhalb eines überwiegend gewerblich geprägten Bereiches am Rande des östlichen Innenstadtgebietes im Stadtbezirk Mitte und umfasst eine Fläche von ca. 2,65 ha. Im Osten direkt angrenzend befindet sich der Hauptbetriebshof des städtischen Umweltbetriebes, im Süden die vierspurige Eckendorfer Straße mit einer gegenüberliegenden kleinteiligeren Bebauung und im Westen die Feldstraße mit gegenüberliegenden größeren gewerblich genutzten Gebäuden. Zukünftig soll westlich der Feldstraße und südlich der Herforder Straße ein neuer Bildungscampus entstehen. Im Norden befindet sich an der Herforder Straße eine kleinteiligere Bebauung mit Geschäftsnutzungen in den Erdgeschosszonen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Hallen, Stellplatzflächen und zentral im Plangebiet eine nicht baulich genutzte Brachfläche. Im Nahbereich und innerhalb des Plangebietes entlang der Feldstraße sowie der Herforder Straße finden sich auch Gebäude, die der Wohnnutzung dienen. Die Wohngebäude an der Feldstraße 70, 72, 82 und 84 sowie an der Herforder Straße 206, 210, 212 wurden vor Rechtskraft des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/27.00 im Jahr 1963 erstellt und genießen daher in dem gewerblich überplanten Gebiet Bestandsschutz.

Das Gelände innerhalb des Plangebiets steigt von der Eckendorfer Straße entlang der Feldstraße nach Norden zur Herforder Straße um ca. 7 m an.



Luftbild 2023 mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Bielefeld)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Landes- und Regionalplanung

Nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) wird die Stadt Bielefeld als Oberzentrum eingestuft. Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraumes. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im aktuellen Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Der seit April 2024 wirksame Regionalplan OWL legt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest, sodass keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung erkennbar sind. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“ wird somit gemäß § 1 Absatz 4 BauGB aus dem Regionalplan entwickelt.

Flächennutzungsplan

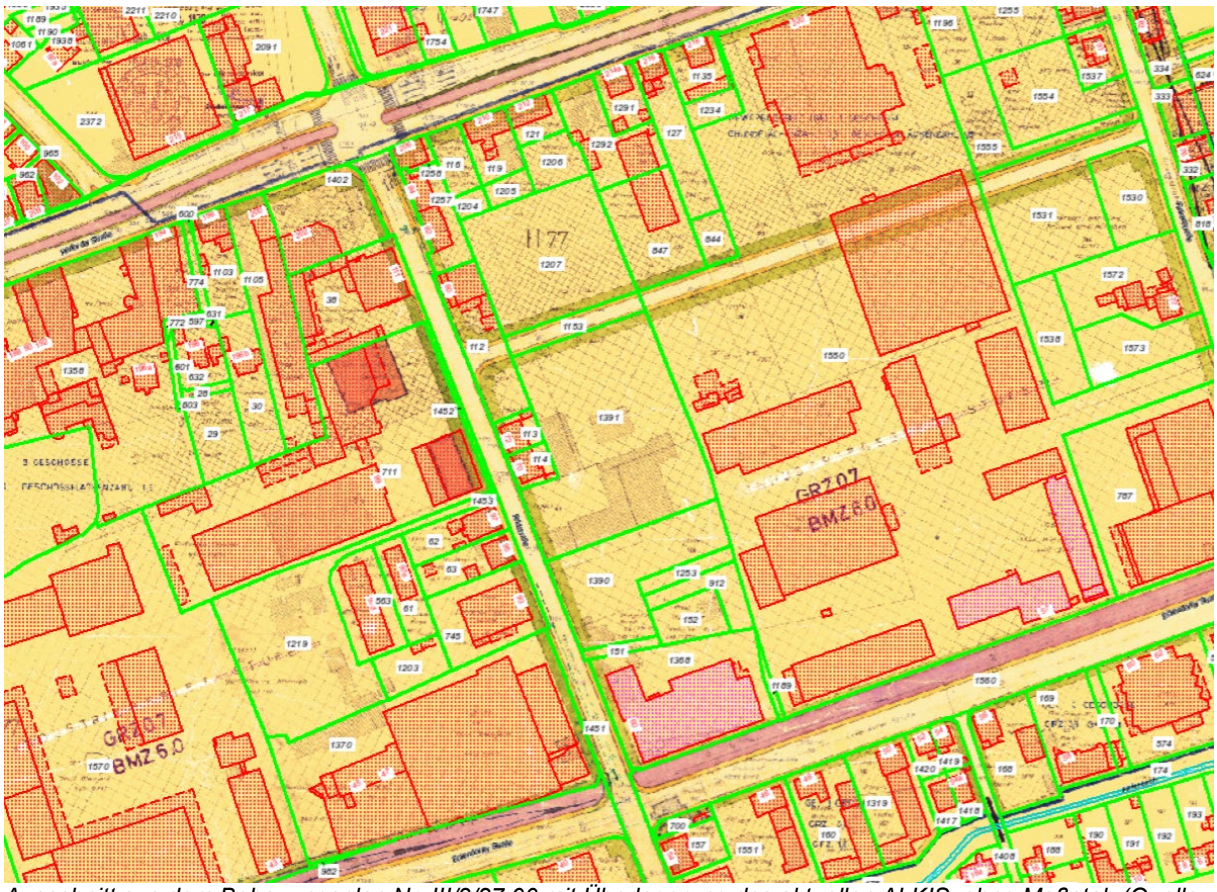
Der geplante Standort für die Hauptfeuer- und Rettungswache ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die angestrebte Planung zur Errichtung einer Hauptfeuer- und Rettungswache steht dem entgegen, sodass der Flächennutzungsplan gem. § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert wird, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem dann wirksamen FNP entwickelt wird.

Bisheriges Planungsrecht

Das vorliegende Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/27.00 in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 1970, der großflächige Bereiche zwischen der Hallenstraße und der Finkenstraße südlich der Herforder Straße einbezieht und im wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt.
Fast der gesamte Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird von dem Bebauungsplan Nr. III/3/27.01, für den bereits 2001 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, überlagert. Dieses Verfahren wurde allerdings nicht weitergeführt.

Innerhalb des vorliegenden Plangebietes wird im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet und im südlichen Bereich ein Industriegebiet auf Grundlage der BauNVO 1977 festgesetzt.
Getrennt werden diese beiden Gebiete durch eine im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die die Feldstraße und die Finkenstraße verbinden sollte. Allerdings ist diese Straße bis heute nicht hergestellt worden. Eine Herstellung der Straße ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Entwicklung des Umweltbetriebs auch zukünftig nicht vorgesehen oder erforderlich. Die Wohngebäude an der Feldstraße und der Herforder Straße, die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans errichtet wurden, genießen aufgrund der Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet passiven Bestandsschutz.

Darüber hinaus werden großzügige überbaubare Flächen sowie Vorgartenflächen von 3 bzw. 5 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die zu begrünen sind.
Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf max. 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,6 betragen. Im Industriegebiet wurde keine Geschossigkeit festgesetzt, allerdings darf die max. Grundflächenzahl 0,7 und die maximale Baumassenzahl (BMZ) 6,0 betragen.
Das bestehende Gebäude an der Herforder Straße 206 liegt z. T. auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und wurde daher im bestehenden Bebauungsplan zum Abbruch gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. III/3/27.00 mit Überlagerung des aktuellen ALKIS, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Bielefeld)

Für die anschließenden Bereiche gilt folgende planungsrechtliche Situation:

- Sowohl die östlich, als auch südlich und westlich an das Plangebiet anschließenden Flächen liegen ebenfalls im Bebauungsplan Nr. III/3/27.00, sodass derzeit i. W. dieselben Festsetzungen gelten wie innerhalb des Plangebietes.
- Nordwestlich des Plangebietes befindet sich südlich der Herforder Straße und westlich der Feldstraße der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. III/3/27.02, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bildungscampus geschaffen werden sollen. Nach derzeitigem Stand der Planung sollen ein inklusives vierzügiges Gymnasium sowie eine dreizügige Schule der Sekundarstufe I, ein Förderzentrum für Inklusion („Bielefelder Beratungs- und Unterstützungszentrum“ – BIBUZ), zwei Dreifachsporthallen und entsprechende Außenanlagen entstehen.
- Nördlich des Plangebietes schließt der seit dem Jahr 1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/2/09.01 an, der für die Bereiche begleitend zur Herforder Straße ebenfalls ein Gewerbegebiet mit maximal dreigeschossigen Gebäuden und einer GRZ von max. 0,6 sowie einer GFZ von max. 1,6 festsetzt.

4. Belange der Bauleitplanung

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Mit Blick auf die geplante Nutzung wird keine Baugebietskategorie gemäß §§ 3 bis 11 BauNVO vorgesehen, sondern eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt, um den Standort für die neue Hauptfeuer- und Rettungswache langfristig zu sichern und auch zukünftig hinzukommende Bedarfe innerhalb des Plangebiets abdecken zu können. Die innerhalb des Plange-

bietes bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser werden durch den vorliegenden Bebauungsplan zwar überplant, genießen aber passiven Bestandsschutz. Aus Sicht der Stadt ist die Überplanung und Nutzungsausrichtung an diesem zentralen innerstädtischen Ort sowie aufgrund des vorliegenden Flächenbedarfs der Feuerwehr zielführend und sachgerecht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Um den Flächenbedarfen der Feuerwehr gerecht zu werden und gleichzeitig eine für die Umgebung verträgliche Bebauung zu gewährleisten, wird eine max. **Gebäudehöhe** von 126,5 m ü. NHN festgesetzt, was eine absolute Gebäudehöhe von ca. 30 m straßenbegleitend zur Eckendorfer Straße ermöglicht. Da das Gelände von Süden nach Norden um ca. 7 m ansteigt, beträgt die absolute Gebäudehöhe an der Herforder Straße ca. 23 m und weist damit eine ähnliche Höhe auf, wie sie zum jetzigen Stand der Planung auch für den Bildungscampus südlich der Herforder Straße und westlich der Feldstraße vorgesehen ist.
Um für die nötigen technischen Aufbauten eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, ist die Überschreitung der max. festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2 m zulässig. Damit diese vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind, ist festgesetzt, dass diese um mind. 1 m von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.
Um die Funktionalität der Hauptfeuer- und Rettungswache mit den dazugehörigen Nutzungen zu gewährleisten, sind abweichend von der offenen **Bauweise** auch größere Baukörper mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.
Durch den Abstand von 3 m der **Baugrenzen** zu den öffentlichen Verkehrsflächen, kann insbesondere an der Eckendorfer Straße eine sinnvolle Fortführung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. III/3/27.00 gewährleistet werden. Auch für die Feldstraße wird zur Weiterführung des Abstands an der Eckendorfer Straße größtenteils ein Abstand der Baugrenze von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gewählt. Im Bereich der Herforder Straße beträgt der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche im angrenzenden Bebauungsplan zwar 5 m, um eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird hier analog zur Eckendorfer Straße dennoch ein Abstand von 3 m gewählt. Damit alle für die Feuerwehr erforderlichen Nutzungen unter Einhaltung der entsprechenden DIN-Vorschriften (z. B. zu Abständen und Größen für Fahrzeughallen oder die Alarmausfahrten) auch auf dem schmalen Grundstück untergebracht werden können, wird darüber hinaus eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche über die gesamte Breite des Plangebiets festgesetzt.
Aufgrund der hohen Anforderungen an die Ausnutzung der Flächen, insbesondere für Zufahrten oder den Alarmhof, wird auf die Festsetzung einer **Grundflächenzahl** (GRZ) und damit auf eine Reglung über den Versiegelungsgrad verzichtet.

4.3 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist in dieser innerstädtischen Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen, die sich in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Auch die Abfallentsorgung ist im Grundsatz her geregelt.

Vorsorglich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterungen von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden dürfen. Bei Anpflanzungen von Bäumen sind daher Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu berücksichtigen. Diesbezüglich detaillierte Anforderungen sind dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989 bzw. nachfolgenden Veröffentlichungen) zu entnehmen.

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich, da in den das Plangebiet umgrenzenden Straßen bereits öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Kammerratsheide“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird, bis auf die an der Herforder Straße angrenzenden Grundstücke, über die in der Feldstraße befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in den Finkenbach eingeleitet. Das Niederschlagswasser der an der Herforder Straße angrenzenden Grundstücke wird über die in der Herforder Straße befindlichen Regenwasserkanäle in den Finkenbach eingeleitet. Die bestehenden Hauptentwässerungseinrichtungen werden zur umfassenden Information nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.
Die vorhandene Bebauung entlang der Feldstraße, Herforder Straße und Eckendorfer Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstellen E 7/67 und E 7/122 des Finkenbachs. Die bestehende Situation ist durch die verschiedenen Einleitungsstellen am Finkenbach bereits heute defizitär, sodass diesbezüglich eine Gesamtlösung in Zusammenarbeit der entsprechenden Fachämter erarbeitet werden muss. Durch die Umsetzung der Planung wird jedoch keine Verschlechterung der bisherigen Situation herbeigeführt.

Da sich durch die zukünftige Nutzung der Grundstücke die hydraulischen Verhältnisse für die Ableitungskanäle nicht verschlechtern dürfen, ist die zukünftige Entwässerung so auszuführen, dass die Abflüsse in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich maximal zu einem Abfluss von 230 l/(s*ha) führen. Dies entspricht der im Bestand vorhandenen Abflussmenge der befestigten Dach- und Grundstücksflächen auf der gekennzeichneten Fläche. Die Berechnung der Abflüsse erfolgte nach der DIN 1986-10 mit der Regenspende gem. KOSTRA-DWD-2010. Sofern mehr als die festgesetzte Menge Niederschlagswasser anfällt, ist das Wasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Schäden auf den benachbarten Grundstücken durch unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser können auf Grundlage der erforderlichen Nachweise im Rahmen der Umsetzung sicher vermieden werden.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken erfolgen soll, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Aufgrund der geplanten Umstrukturierung des Plangebietes ist allerdings ohnehin eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich. Dabei ist die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form einzuhalten.

Versorgung mit Elektrizität

Durch den Bebauungsplan Nr. III/3/104.00 ist zur Sicherung der geplanten Bebauung mit elektrischer Energie die Errichtung einer Trafo-Station innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. III/3/104.00 erforderlich. Auf eine Festsetzung einer Fläche nach § 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB soll allerdings zugunsten der für die Errichtung der Feuerwehr erforderlichen Flexibilität verzichtet werden. Um die Zulässigkeit von Nebenanlagen für die elektrische Versorgung im Plangebiet zu gewährleisten, wird jedoch festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
Auf Ebene der Projektplanung sind die Stadtwerke Bielefeld GmbH – Bereich Netzbau – Sachbereich Netze I – zur Festlegung des genauen Standorts für eine Trafo-Station frühzeitig einzubinden. Zudem ist je nach erforderlichem elektrischen Leistungsbedarf abzustimmen, ob die

Trafo-Station durch die Bielefelder Netz GmbH als Netzstation oder durch die Stadt Bielefeld als Kundenstation betrieben wird.

Wärmeversorgung

Das Energiekonzept 2020 der Stadtwerke Bielefeld, welches auf Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ erarbeitet wurde, hat zum Ziel die Senkung des CO2-Ausstoßes, das Erreichen einer hohen KWK-Quote sowie den Ausbau der zentralen KWK-Stromerzeugung. Zur Erreichung dieser Ziele sollen u.a. Verdichtungen in bestehenden Fernwärmegebieten erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird diesem Ziel Rechnung getragen. Nach jetzigem Stand der Planung soll die Hauptfeuer- und Rettungswache an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen werden.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen das Plangebiet umgebenen Straßen. Im Norden wird das Plangebiet von der Herforder Straße, im Süden von der Eckendorfer Straße und im Westen von der Feldstraße erschlossen. Sowohl die Eckendorfer als auch die Herforder Straße sind auf Höhe des Plangebietes mehrspurig ausgebaut und übernehmen somit eine Haupterschließungsfunktion im Stadtbezirk Mitte. Eine Erschließung des Plangebiets ist somit sowohl von Süden, als auch von Westen und Norden möglich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen liegen im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Lediglich ein ca. 1,15 – 1,7 m breiter Bereich der Feldstraße wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Dies entspricht der Festsetzung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden keine neuen Straßen erforderlich.

Nach derzeitigem Stand der Planung soll sich die erste Alarmausfahrt für die Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße befinden. Eine zweite Alarmausfahrt soll an der Herforder Straße errichtet werden. Die Serviceverkehre sollen sowohl über die Herforder Straße als auch über die Eckendorfer Straße und die Feldstraße abgewickelt werden. Über die Feldstraße sollen zudem die Mitarbeiter und Besucher das Plangebiet erreichen.

Fahrbewegungen

Durch die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr werden Verkehre im Hinblick auf die An- und Abfahrten der PKW von Mitarbeitern sowie durch Einsatzfahrten, Besucherverkehr und Service verursacht. Pro Tag werden ca. 240 Fahrzeugbewegungen durch Einsatzfahrzeuge und Dienstfahrzeuge sowie 680 Fahrzeugbewegungen durch PKW von Angestellten und Besuchern erwartet. Insgesamt wird mit ca. 920 Fahrzeugbewegungen gerechnet.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein Regelungsbedarf. Eine Verkehrsuntersuchung soll im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung der Feuerwehr und des Bildungscampus auf Ebene der Projektplanung erfolgen.

Fuß- und Radverkehr

Durch die an den umliegenden öffentlichen Straßen vorhandenen Fußwege ist das Plangebiet in dieser Hinsicht bereits erschlossen. Die Mindestmaße gemäß Fußverkehrsstrategie werden dabei jedoch nicht an allen umliegenden öffentlichen Straßen vollständig erfüllt, weshalb vom Amt für Verkehr ein Ausbau im Sinne der Fußverkehrssicherheit geprüft wird.

Die Feldstraße ist im Radverkehrskonzept „Kommunales Radverkehrsnetz“ als Hauptroute der Kategorie I dargestellt. Ferner ist sie für eine fuß- und radverkehrssichere Erschließung des Bildungscampus Seidensticker im Sinne der Schulwegsicherheit von zentraler Bedeutung. Vor diesem Hintergrund werden seitens des Amts für Verkehr derzeit Planungen für einen rad- und fußverkehrsfreundlichen Umbau der nördlichen Feldstraße erstellt und verschiedene Varianten geprüft (u.a. Einrichtung Fahrradstraße, Bau von Radverkehrsanlagen auf Hochbord, Abbindung der Feldstraße am Knotenpunkt Herforder Straße für den Kfz-Verkehr).

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.
Sofern eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern in der Umgebung erfolgen soll, ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung der erforderlichen Stellplätze per Baulast erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Direkt nördlich angrenzend verläuft die Stadtbahnlinie 2, auf Höhe der Herforder Straße Nr. 200 ca. 50 m westlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Schillerstraße“. In einem 10-minütigen Takt der Stadtbahnlinie 2 besteht eine Anbindung an den Ortsteil Altenhagen sowie die Innenstadt. Aufgrund der zu erwartenden Nutzungssteigerung des Hochbahnsteiges der Haltestelle „Schillerstraße“ durch die Hauptfeuerwache sowie durch den benachbarten, in Planung befindlichen Bildungscampus Seidensticker, ist ein Erreichen der Kapazitätsgrenze des Hochbahnsteiges zukünftig nicht auszuschließen. Ein angemessener Ausbau des Hochbahnsteiges wird daher seitens des Amtes für Verkehrs geprüft.
Ca. 250 m südlich der Eckendorfer Straße verläuft zudem die Buslinie 23, welche zweimal pro Stunde ebenfalls Anschluss an die Innenstadt bietet. Auf Höhe des Plangebiets gibt es in der Petristraße die Haltestelle „Petrikirche“.

4.5 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Aufgrund der zu erwartenden Emissionen der Hauptfeuer- und Rettungswache auf die Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Diese hat unter der Annahme der durch die Feuerwehr ausgehenden Emissionen die Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere auf die umliegende Wohnbebauung sowie den in Planung befindlichen Bildungscampus betrachtet. Im Ergebnis werden die Immissionswerte unter den getroffenen Annahmen im Normalbetrieb sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit eingehalten.
Darüber hinaus wurde auch der Einsatzfall mit Martinshorn betrachtet. Durch die Nutzung des Martinshorns werden die Beurteilungspegel tags um bis zu 18 dB und nachts um bis zu 35 dB überschritten und liegen damit deutlich oberhalb der Grenze für gesunde Wohnverhältnisse. Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen können die Schallimmissionen des Martinshorns jedoch nur durch sehr hohe Schallschutzwände reduziert werden, da die Schallquelle auf dem Dach der Einsatzfahrzeuge liegt. Diese sind allerdings aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Daher soll das Ausfahren der Feuerwehr vom Vorhabengrundstück ohne Martinshorn durch eine Vorrang-Ampelschaltung im Bereich der Alarmausfahrten ermöglicht werden. Durch die

Vorrang-Ampelschaltung und eine zusätzliche interne Dienstanweisung der Feuerwehr wird sichergestellt, dass die Feuerwehr das Grundstück ohne Martinshorn verlassen kann. Auf diese Weise kann die Einhaltung der Immissionswerte im Umfeld gewährleistet werden.
Die Umsetzung der Vorrang-Ampelschaltung wird parallel zur Projektplanung der Feuerwehr in Abstimmung zwischen dem Amt für Verkehr und dem Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld erarbeitet, sodass die Immissionswerte in der Umgebung eingehalten werden und somit gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld sichergestellt werden können.

Verkehrslärm Einwirkungen auf das Plangebiet

Auf Basis der von den umliegenden Straßen sowie der durch die im Norden befindlichen Stadtbahn ausgehenden Emissionen, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen berechnet. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebiets werden bei der Annahme einer freien Schallausbreitung an der nördlichen Baugrenze an der Herforder Straße mit Beurteilungspegeln von bis zu 75 dB(A) im Tageszeitraum und 68 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht.

Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu wahren sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Nutzungsänderungen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 für die schutzbedürftigen Räume erforderlich. Damit gewährleistet werden kann, dass die entsprechenden Immissionswerte eingehalten werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu erbringen.
Ein passiver Schallschutz der schutzbedürftigen Räume kann z. B. durch die Abschirmung durch das Gebäude selbst, eine entsprechende Gestaltung der Grundrisse oder den Einbau schalldämmender Fenster erfolgen.

Verkehrslärmauswirkungen durch das Planvorhaben

Entsprechend des Schallgutachtens ist mit einer relevanten Zusatzbelastung durch die Mehrverkehre der Hauptfeuer- und Rettungswache von 3 dB im Umkreis von 500 m um das Plangebiet erst bei über 10.000 Fahrzeugbewegungen pro Tag auszugehen.
Durch die erwarteten Mehrverkehre von insgesamt ca. 920 Fahrzeugbewegungen am Tag, die sich zudem mit dem übrigen Verkehr vermischen, ist daher nur eine geringe Zusatzbelastung von weniger als 3 dB zu erwarten, sodass sich keine Anforderungen gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm ergeben.

4.6 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Dachgestaltung

Das Umfeld des Plangebietes ist insbesondere im Hinblick auf die gewerblich genutzten Gebäude durch Flachdächer und flach geneigte Dächer geprägt. Leidglich die kleinteiligen Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude weisen Satteldächer bzw. geneigte Dächer auf. Aufgrund der überwiegenden Prägung des Umfelds durch Flachdächer und flach geneigte Dächer wird dies für die neue Hauptfeuer- und Rettungswache im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus bieten Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° optimale Bedingungen für eine Dachbegrünung (vgl. Kapitel 6.6), die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen sowie die Nutzung der Dachflächen.

5. Belange des Umweltschutzes

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen eines geplanten Vorhabens darzustellen und gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Fläche, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Klima und Luft), Landschaft, Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen werden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Die in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange sind sachgerecht in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan Nr. III/3/104.00 wurde der Umweltbericht durch das Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung erstellt. Nach dem Umweltbericht gehen von dem Bebauungsplan geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, die biologische Vielfalt und das Wasser (Grundwasser) aus. Mäßige Auswirkungen werden auf den Boden sowie das Wasser im Hinblick auf Starkregen erwartet. Erhebliche Auswirkungen werden auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Immissionen und der Wärmebelastung sowie auf die Schutzgüter Klima und Luft erwartet.

Aus diesem Grund wurden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens in den Bebauungsplan aufgenommen. Dazu zählen u. a. die Festsetzung der Dachbegrünung, die Festsetzung von Ersatzquartieren für Fledermäuse oder die Zurückhaltung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus wurden Hinweise u. a. bzgl. der Bodenfunde, zum Artenschutz, zu Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von Bäumen, zu Altlasten und dem Grundwasserschutz, zur Elektroversorgung und der Kampfmittelgefährdung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dadurch können die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch im Hinblick auf Immissionen, Tiere und die biologische Vielfalt ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser hinsichtlich des Starkregens werden nur als gering eingeschätzt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Hinblick auch die Wärmebelastung werden als erheblich und auf die Schutzgüter Klima und Luft als mäßig bis erheblich eingestuft. Allerdings besteht bereits auf Grundlage des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 eine ungünstige Situation der lokalen klimatischen Bedingungen im Plangebiet, die sich durch die Umsetzung der vorliegenden Planung der Hauptfeuer- und Rettungswache nicht verschlechtert.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des bestehenden Planungsrechts zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Absatz 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, da bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Planungsrecht besteht und durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Verschlechterung zu erwarten ist. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

<u>Baumbestand</u>

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Bestandsbäume vorhanden. Insbesondere erhaltenswert sind die im Nahbereich der Feldstraße bestehenden Feldeichen und die an der westlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Sandbirken und Stieleichen sowie die Sauerkirsche.

Um die Sicherheit und Ordnung für die Bevölkerung zu gewährleisten, ist um die hohen Flächenbedarfe der Feuerwehr unter Einhaltung der entsprechenden DIN-Normen bzgl. der Abstände und Ausmaße von Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge, Ausfahrten, etc. die gesamte Breite des Geltungsbereichs für eine bauliche Nutzung erforderlich (vgl. Kapitel 5.2). Von einer Festsetzung zum Erhalt der Bäume im Bebauungsplan wird daher zugunsten der baulichen Ausnutzung abgesehen.
Dies führt allerdings dazu, dass die Bebauung zu nah an die Wurzelbereiche der zuvor genannten Bäume heranrücken darf. Auf Ebene der Projektplanung soll jedoch geprüft werden, ob die Bäume erhalten werden können. Sollten die Bäume unter die Bielefelder Baumschutzsatzung fallen, sind entsprechend dieser Satzung im Falle der Entfernung der Gehölze Ersatzpflanzungen auf dem betroffenen Grundstück nachzuweisen.

5.3 Artenschutz

Mit Blick auf die Belange des **Artenschutzes** sind nach 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 deren Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).
Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem untersucht wurde, ob die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Absatz 1 Nummer 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Fledermäuse: Breitflügelfledermaus, kleine Bartfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus sowie für die Vögel: Girlitz, Nachtigall und Turmfalke nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 unter Anwendung der unten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auslöst, sodass diese als textliche Festsetzung bzw. Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

<u>Fledermäuse</u>

Da es sich um Quartierstrukturen handelt, die im wechselnden Quartiersverbund genutzt werden, kann ein Ersatz bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden und ist nicht als vorgezogene Maßnahme umzusetzen. In Anbetracht der Eignung bzw. dem Quartierpotenzial der einzelnen Gebäude wird folgender pauschaler Ersatzbedarf abgeleitet:

- 8 Ersatzkästen für den Gebäudekomplex der Feldstraße 60 (Süd)
- 4 Ersatzkästen für den Gebäudekomplex der Feldstraße 60 (Nord)
- 3 Ersatzkästen für den Gebäudekomplex der Feldstraße 80

Vögel

Um das Töten oder Verletzen (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG) von häufigen und weit verbreiteten Vogelarten zu vermeiden, müssen Abbruch- sowie Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sind Abbruch- sowie Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb dieses Zeitraums nicht möglich, können diese Arbeiten bei belegter Absenz von brütenden oder mit der Aufzucht beschäftigten Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden. Unter Berücksichtigung der dargestellten gebotenen, fachlich anerkannten Maßnahmen lässt sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko von häufigen und weit verbreiteten Vogelarten auf ein unumgängliches Maß reduzieren. Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

5.4 Gewässer und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, lediglich ca. 80 m südlich des Plangebietes verläuft der Finkenbach.

Es werden keine festgesetzten, vorläufig gesicherten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete erfasst. Wasserschutzgebiete sind ebenso wenig betroffen.

Nach den gesamtstädtischen Starkregen-Gefahrenkarten können entsprechend der topografischen Verhältnisse bei einem Starkregenereignis vereinzelte Teilbereiche auf dem Baugrundstück mit einer Tiefe von bis zu 30 cm überflutet werden. Im Bereich um das bestehende Gebäude an der Feldstraße 60 kann es an kleinen vereinzelten Stellen aufgrund der topografischen Situation auch zu stärkeren Überflutungen kommen. Insgesamt liegen die von Starkregen betroffenen Bereich überwiegend kleinflächig verteilt im Plangebiet. Es ergeben sich keine großen zusammenhängenden Bereiche.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden
- Tiefgaragen, Keller und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/ Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

5.5 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Altlasten und Grundwasserschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altlasten Nummer AS 116, AS 136, AS 319 und AS 380.

Die Altlast AS 116 befindet sich auf den Flurstücken 1390 und 1391 im Bereich der Feldstraße 60. Der Boden und das Grundwasser dieser Flächen ist durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) verunreinigt. Die Bodenbelastungen wurden anlässlich des Rückbaus der gewerblichen Bebauung weitgehend entfernt.
Restbelastungen sind im Bereich der Grundwassersanierungsanlage verblieben. Das Grundwasser wird seit 2009 über mehrere Entnahmebrunnen gereinigt. Das gereinigte Wasser wird dem Grundwasser im Grundwasserabstrombereich der Sanierungsfläche über einen ehemaligen Förderbrunnen wieder zugeführt.
Die für die Überwachung und Einleitung vorhandenen Grundwassermessstellen und Förderbrunnen sollen erhalten werden. Ist dies nicht möglich, sind die Brunnen nach Abstimmung mit dem Umweltamt fachgerecht zurückzubauen und durch neue Grundwassermessstellen zu ersetzen.

Die Altlast AS 136 liegt auf dem Flurstück 116 sowie teilweise auch auf den Flurstücken 119 und 1204 im Bereich der Herforder Straße 208. Die Flächen wurden von ca. 1960 - 1980 für den Betrieb einer chemischen Reinigung genutzt. Aus dem gewerblichen Betrieb resultieren erhebliche Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW). 2017 wurde eine Sanierung der Bodenverunreinigung durch Bodenaustausch durchgeführt. Unterhalb der Sanierungstiefe von ca. 2,50 m unter der Geländeoberkante sind Restbelastungen mit LHKW im Boden verblieben. Für diese Belastungen besteht kein Sanierungsbedarf. Sollten allerdings Baumaßnahmen zu Eingriffen unterhalb der Sanierungsebene führen ist mit erhöhten Entsorgungskosten für den Aushubboden zu rechnen. Die Sanierungsgrube an der Herforder Straße ist wieder verfüllt worden.
Für das Grundwasser ist aufgrund der Verunreinigung mit LHKW ein erheblicher Sanierungsbedarf gegeben, die erforderliche Sanierung läuft seit 2006. Das Grundwasser wird aus drei Entnahmebrunnen gefördert. Die Reinigung des Grundwassers erfolgt in der Sanierungsanlage des AS 116. Die vorhandenen Entnahmebrunnen und Grundwassermessstellen sowie die Verbindungsleitungen zum Sanierungscontainer sind für die Grundwassersanierung erforderlich.

Zur umfassenden Information wurden die Standorte der Grundwassermessstellen sowie die Standorte der Förderbrunnen nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Darüber hinaus wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die Grundwassermessstellen und Förderbrunnen erhalten werden sollten. Ist dies nicht möglich, sind die Brunnen nach Abstimmung mit dem Umweltamt fachgerecht zurückzubauen und zu ersetzen.

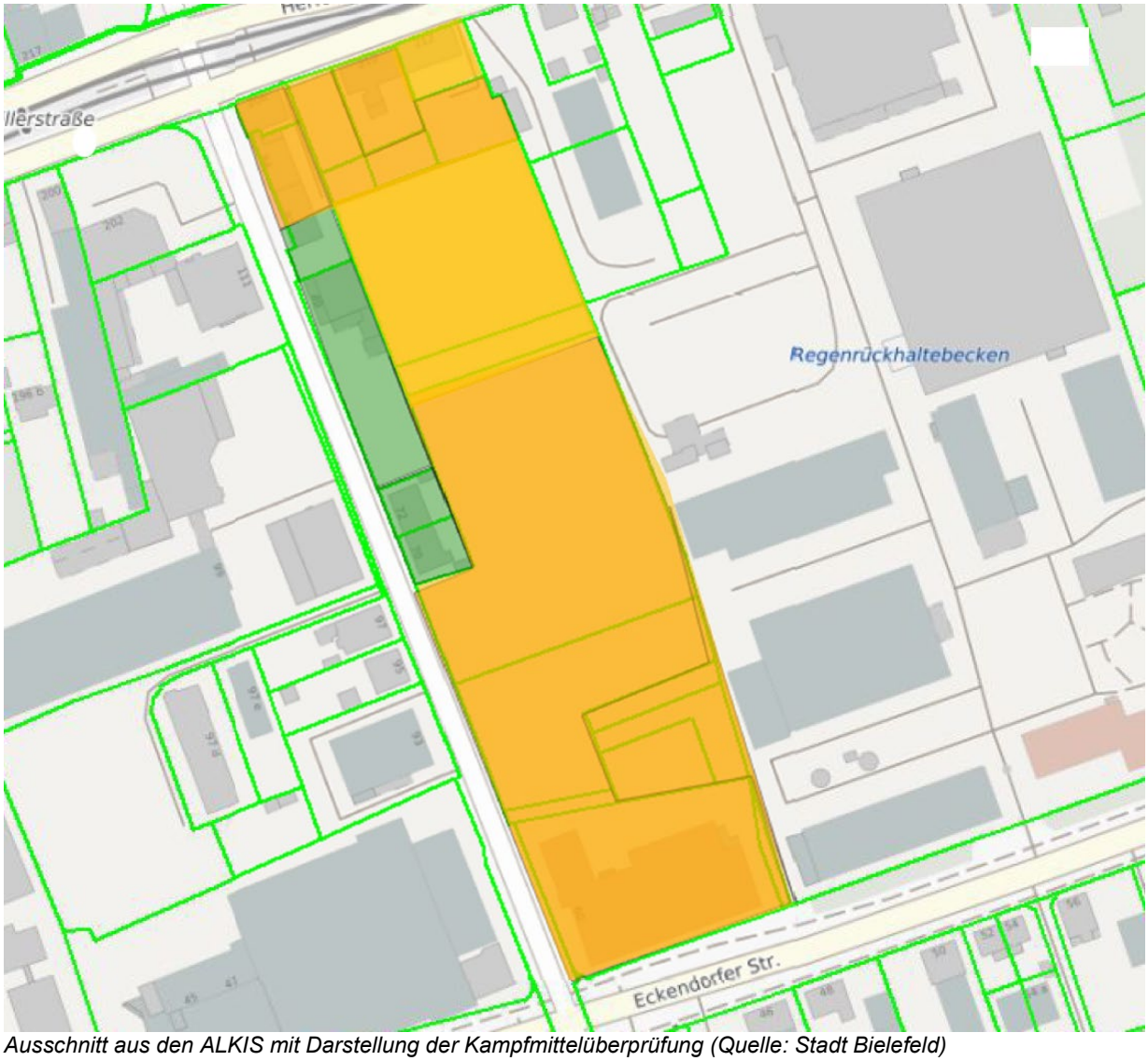
Die Altlast 319 befindet sich auf den Flurstücken 1205, 1206 und 1207 im nördlichen Bereich des Plangebietes. Für diese Flächen wurde im Mai 2016 eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Festgestellt wurde, dass oberhalb des gewachsenen Bodens eine geringmächtige Auffüllung bis zu 0,80 m Dicke vorliegt. Die Auffüllung besteht aus sandigem Boden mit überwiegend sehr geringen Bauschuttanteilen. Nach der chemischen Untersuchung ist die Auffüllung nicht belastet. Eine Ausnahme davon bildet der nordwestliche Bereich des Flurstücks 1207, hier wurden höhere Bauschutt- und Schlackeanteile angetroffen. Im Bereich dieser Flurstücke liegen keine Hinweise auf Grundwasserverunreinigungen vor. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ergibt sich für eine Bebauung in diesem Bereich keine Einschränkung.

Die Altlast 380 liegt auf dem Flurstück 112 im Bereich der Feldstraße 80. Aufgrund der ehemaligen Nutzung dieses Grundstücks als Werkstatt sind Verunreinigungen des Baukörpers und punktuell des Bodens dokumentiert worden. Für die festgestellten Verunreinigungen besteht kein Sanierungsbedürfnis, sie sind im Rahmen des Abbruchs bzw. der Neubebauung in Rücksprache mit dem Fachamt zu beseitigen.
Im Bereich dieses Flurstücks liegen keine Hinweise auf Grundwasserverunreinigungen vor.
Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ergibt sich für eine Bebauung in diesem Bereich keine Einschränkung.

Weitere Belastungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt.



Ausschnitt aus den ALKIS mit Darstellung der Kampfmittelüberprüfung (Quelle: Stadt Bielefeld)

In einem Teilbereich im westlichen Bereich des Plangebiets (grün gekennzeichnet) sind keine Maßnahmen erforderlich, da nach aktuellem Stand keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt, sodass die Baumaßnahmen in diesem Bereich stattfinden können. Allerdings ist es möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Aus diesem Grund wird der Hinweis in die textlichen Festsetzungen übernommen, dass wenn bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände entdeckt werden, die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen sind.
Für den Großteil des Plangebietes (orange gekennzeichnet) kann wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden, sodass jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen sind. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde zur umfassenden Information ebenso in die textlichen Festsetzungen übernommen.

5.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Stadtklima

Laut Stadtklimaanalyse ist die Wärmebelastung innerhalb des Plangebietes sehr hoch. Es handelt sich um einen Bereich mit klimatischem Sanierungsbedarf 1. und 3. Priorität.
Im Norden kragt das Plangebiet in die Luftleitbahn entlang der Herforder Straße hinein. Diese dient der Belüftung mit dem übergeordneten Wind, was sowohl für die wohnende als auch die arbeitende Bevölkerung entlang der Herforder Straße insbesondere während der Wetterlagen im Sommer mit hohen Temperaturen und schwachem Wind sehr bedeutend ist. Da eine Bebauung aufgrund der bioklimatischen Bedingungen innerhalb des Plangebietes nur unter optimierenden Maßnahmen möglich ist, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dem entgegenwirken.

Um lokale Kühleffekte zu unterstützen wird im gesamten Plangebiet eine Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt. Davon ausgenommen sind nur die Dachflächen, die von der Feuerwehr für andere Nutzungen, wie z. B. Sportflächen, benötigt werden.
Zur Sicherung der Luftleitbahn an der Herforder Straße wurde die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
Darüberhinausgehende Begrünungsmaßnahmen, wie z.B. Baumneupflanzungen sollen auf der Umsetzungsebene anhand eines konkreten Projekts geprüft und bei Bedarf mit dem Fachamt abgestimmt werden.
Auf die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen wird aufgrund der Regelungen des § 48 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) verzichtet. Stellplatzflächen mit mehr als 35 Stellplätzen von Nichtwohngebäuden sind demnach mit Photovoltaikanlagen zu überdachen. Diese Pflicht kann entsprechend § 48 BauO NRW auch erfüllt werden, indem eine Begrünung der Stellplätze erfolgt.

Weitere Festsetzungen sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zugunsten der für die Feuerwehr erforderlichen Flexibilität nicht getroffen werden.

Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist durch die Lage im Innenstadtbereich zwischen den Hauptverkehrsachsen Herforder und Eckendorfer Straße vorbelastet. Besonders in unmittelbarer Nähe der Straßen treten erhöhte, verkehrsbedingte Emissionen auf. Durch die Planung sind Mehrverkehre zu erwarten. Eine wesentliche Verschlechterung der Luftschadstoffsituation bzw. umwelterhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität sind dadurch jedoch nicht zu erwarten, sodass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV auch zukünftig eingehalten werden können.

Energieeffizienz

Die Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung im Plangebiet sind laut Solarkataster der Stadt Bielefeld sowie des Landes NRW sehr gut. Durch die Festsetzung von Flachdächern wird daher die Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auf Ebene der Bauleitplanung vorbereitet.
Aufgrund der Vorgaben der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und der dazugehörigen Solaranlagenverordnung des Landes NRW, ist eine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

6. Umsetzung der Bauleitplanung

6.1 Flächenbilanz

Art der Fläche	Größe im Bebauungsplan Nr. III/3/27.00 (vorher)	Größe im Bebauungsplan Nr. III/3/104.00 (nachher)
Gewerbegebiet	ca. 0,85 ha	-
Industriegebiet	ca. 1,68 ha	-
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,12 ha	ca. 0,03 ha
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	-	ca. 2,62 ha
Gesamtes Plangebiet	**ca. 2,65 ha**	**ca. 2,65 ha**

6.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung einer bisher als Gewerbe- und Industriegebiet genutzten Fläche. Der Bebauungsplan wird durch die Stadt - Bauamt - erarbeitet. Für erforderliche Fachgutachten (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, schalltechnische Untersuchung inkl. Verkehrslärmuntersuchung, Umweltbericht) entstanden Kosten von insgesamt ca. 26.900 €.

Von der Bauleitplanung sind zudem keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die Erschließung des Plangebiets sind zudem keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

6.3 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 werden die für den Geltungsbereich bisher verbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. III/3/27.00 durch die selbstständig zu bewertende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, das heißt, dass im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

6.4 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 ff. BauGB mit Umweltprüfung.

Untenstehender Tabelle ist der bisherige Verfahrensverlauf zu entnehmen:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB	17.09.2019
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.09.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB	28.10.2019 – 15.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB	31.10.2019 – 17.12.2019

7. Vorliegende Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahme etc. zur Begründung und Abwägung herangezogen:

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Mai 2021
- *Schalltechnische Untersuchung*, Peutz Consult GmbH, September 2024

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurden ebenfalls weitere schalltechnische Untersuchungen erstellt, die jedoch durch die oben genannte schalltechnische Untersuchung vom September 2024 obsolet werden:

- *Schalltechnische Untersuchung*, uppenkamp und partner, Dezember 2019
- *Schalltechnische Untersuchung der Zusatzverkehre im öffentlichen Verkehrsraum durch die Errichtung einer Feuerwache*, uppenkamp und partner, September 2021

Bielefeld, im November 2024
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32