

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10

### „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“

#### Satzung

**Satzung**  
November 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

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

**C1: Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes  
Nr.: II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Verkehr und Erschließung
  - 5.3 Immissionsschutz
    - 5.3.1 Ergänzende Prüfung im Sonderfall nach Nr. 3.2.2 TA Lärm
  - 5.4 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
  - 5.5 Denkmalschutz
  - 5.6 Gemeinbedarf
  - 5.7 örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes
- 6. Belange des Umweltschutzes**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 6.3 Artenschutz
  - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
  - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 6.6 Stadtklima und Klimaanpassung
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
  - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
  - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
  - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 8. Vorliegende Gutachten**

## 1. Allgemeines

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

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

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

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

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

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

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



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

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

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

### Umgebung:

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

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



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

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### Regionalplan:

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

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 (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend.

Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebietes wie der noch wirksame Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch wirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

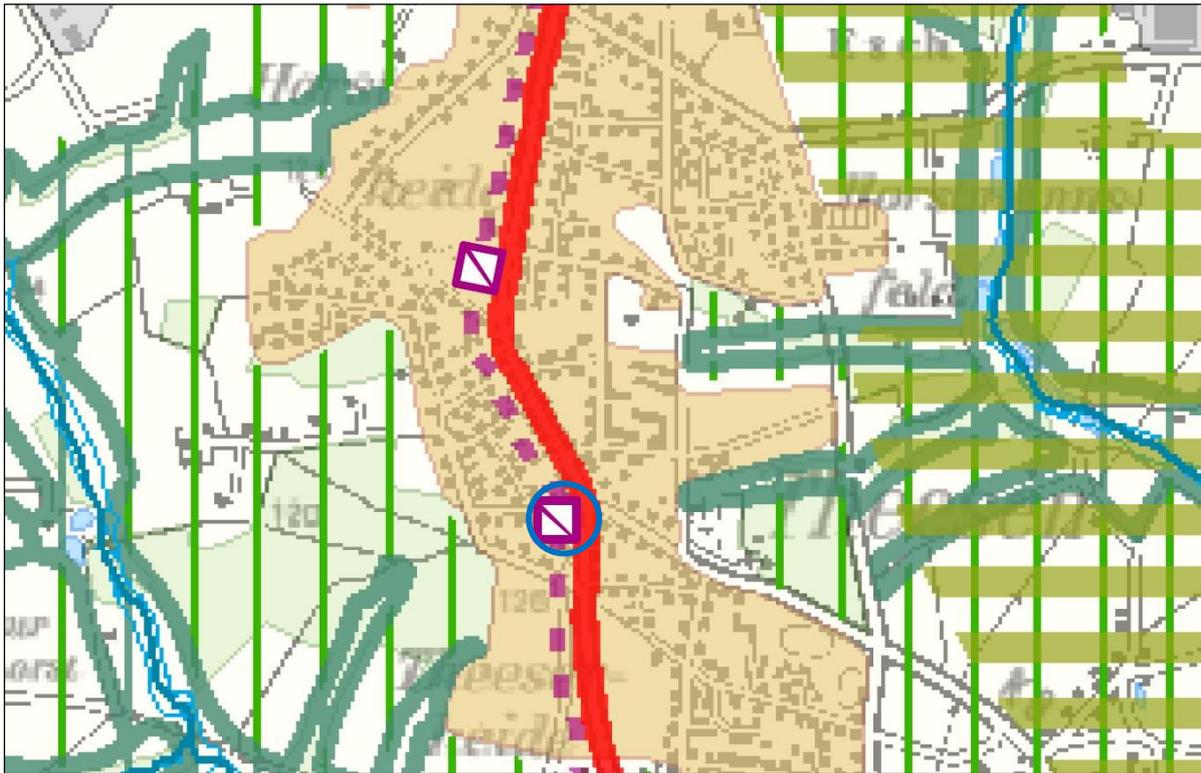


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan | eigene Überarbeitung, o.M.

#### Flächennutzungsplan:

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

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

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

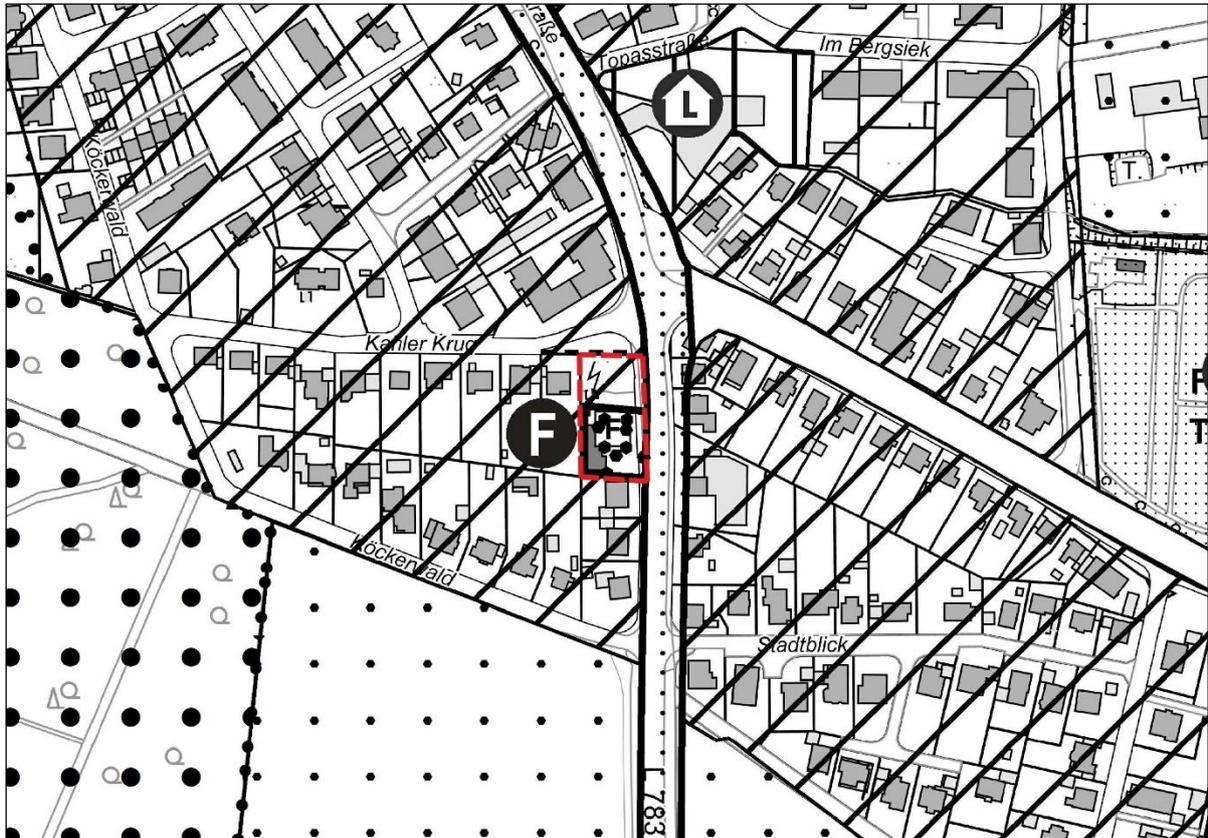


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) | Grenze des Geltungsbereiches, o.M.

#### Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

#### Bebauungspläne:

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

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

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

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

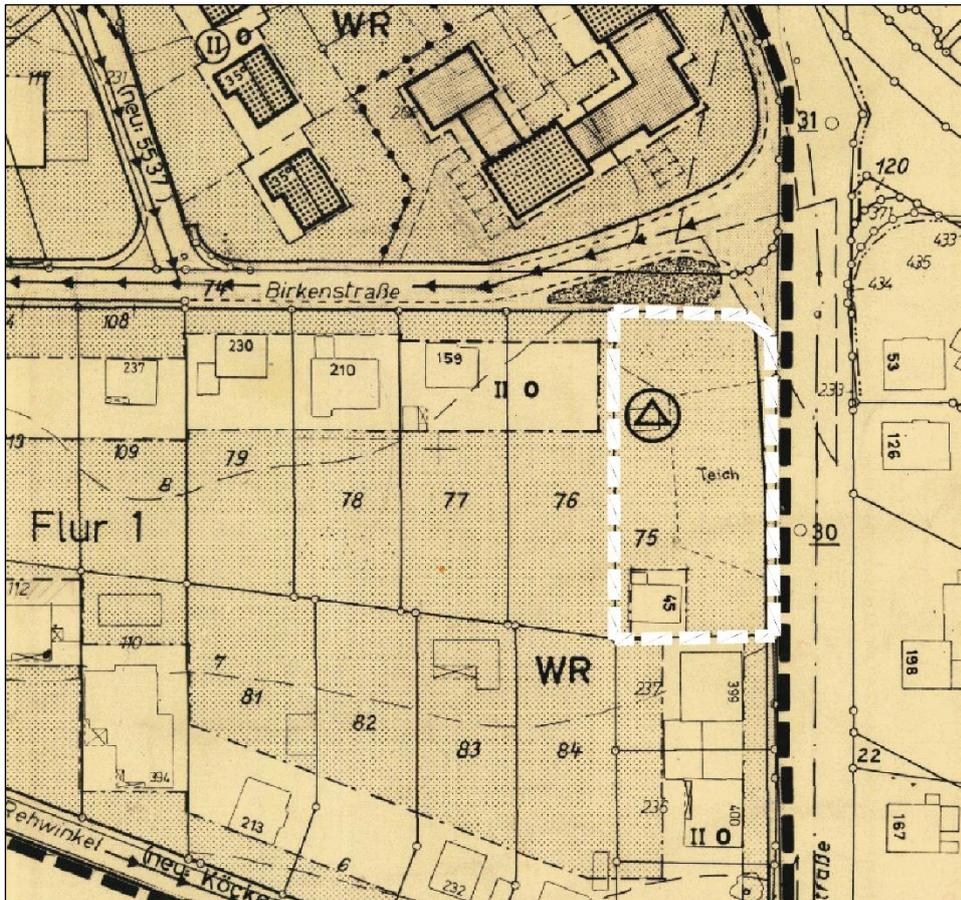


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/T6 "Rehwinkel / Birkenstraße" (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o.M.

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Es soll daher durch einen größeren Neubau ersetzt werden.

Das Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen. Zukünftig soll der Bebauungsplan das gesamte Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus festsetzen.

Das Plankonzept stellt u.a. das Ergebnis von schallgutachterlichen Untersuchungen dar, die ergeben haben, dass ein L-förmiges, zusammenhängendes Gebäude verortet im südlichen Grundstücksbereich in Bezug auf die Immissionsschutzansprüche der umliegenden Nachbarn am verträglichsten ist. Bei dem neu zu errichtenden Gerätehaus wird es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um ein Gebäude mit einer Fahrzeughalle für voraussichtlich zwei Großfahrzeuge mit einem angebauten Sozialtrakt zur Unterbringung der erforderlichen weiteren Räumlichkeiten (u.a. Umkleide-, Sanitär- und Technikräume sowie ein Schulungsraum) handeln. Für den neuen Gebäudekörper ist ein Flach- oder Pultdach mit einer Dachbegrünung sowie eine Mindestgebäudehöhe von 5,5 m bzw. 7,5 m vorgegeben. Die maximale Geschosigkeit beträgt zwei Vollgeschosse. Die erforderlichen Stellplätze sind nördlich des geplanten Gebäudekörpers vorgesehen. Die Erschließung soll über eine Zufahrt über die Jöllenbecker

Straße erfolgen. Es ist geplant, den vorhandenen Baumbestand am nördlichen Rand des Plangebietes sowie das bestehende Trafohäuschen zu erhalten.

## 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit Blick auf die vorhandene und die geplante Nutzung wird die für eine Bebauung vorgesehene Fläche außerhalb einer Baugebietskategorie gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO als eigenständige **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt, um den Standort langfristig für diese Nutzung zu sichern. Als Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird hier der Bezug zu der konkret ermöglichten Nutzung als **Feuerwehrgerätehaus** gewählt. Die getroffene Detailregelung im Rahmen der Gemeinbedarfsnutzung ist geeignet, um das Vorhaben hinreichend zu konkretisieren. Gleichzeitig verbleibt ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Umsetzung.

Die für die geplante Nutzung zur Verfügung gestellte Fläche orientiert sich am Platzbedarf einer Freiwilligen Feuerwehr. Infolge der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche sowie mit Blick auf das im Bestand sehr stark versiegelte Grundstück wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) mit 0,6 angesetzt. Unter Berücksichtigung des Vorhabens und der zweckgebundenen Stellplätze für die Einsatzkräfte wird damit ein gewisser Spielraum für die Umsetzung eingeräumt.

Vor diesem Hintergrund nimmt auch die **überbaubare Fläche** einen überwiegenden Anteil an der gesamten Grundstücksfläche ein. Die Baugrenzen und die Baulinien bestimmen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen die genaue Lage und Ausrichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses. Die gesamte bauliche Anlage darf ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 20 cm von der festgesetzten Baulinie zurückspringen. Damit kann bei Bedarf die maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m ausgeschöpft werden.

Angesichts der sensiblen Lage des Grundstücks in unmittelbarer Umgebung zu Wohnnutzungen werden insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Festsetzungen zur **Geschossflächenzahl** (GFZ), Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Es ist eine Geschossflächenzahl bis 1,2 zulässig. Auf Grundlage einer durchgeführten Vermessung von Höhen-Bezugspunkten sowie der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung setzt der Bebauungsplan für die künftige Bebauung eine minimale und maximale **Höhe von baulichen Anlagen** in Höhe von 5,5 m bis 8,0 m bzw. 7,5 m bis 8,0 fest. Durch die Nähe der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für den südlichen Gebäudekörper eine höhere Gebäudehöhe erforderlich. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich wie auch die **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** zudem an der benachbarten vermehrt zweigeschossigen Bebauung.

Die zuvor genannten Festsetzungen werden insgesamt den Anforderungen des neuen Feuerwehrgerätehauses in der Nähe zur umliegenden Wohnnutzung gerecht und stellen darüber hinaus auch ein Einfügen in das vorhandene bauliche Umfeld sicher.

### 5.2 Verkehr und Erschließung

Die direkte Verkehrsanbindung an die L783 (Jöllenbecker Straße) hat sich bei dem bestehenden Feuerwehrgerätehaus bewährt. Aufgrund eines einzuhaltenden Abstandes zu der vorhandenen, nordöstlich gelegenen Straßenkreuzung kann auch die künftige Erschließung des

Plangebietes nur über die Jöllenbecker Straße erfolgen. Vor dem Hintergrund der Kreuzungsnähe sind im nördlichen Grundstücksbereich Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Da bereits das vorhandene Feuerwehrgerätehaus über die Jöllenbecker Straße erschlossen ist, wird sich das Verkehrsaufkommen dort insgesamt nicht verändern. Gleiches gilt im Hinblick auf die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer.

Damit ein sicherer Verkehrsablauf in Einsatzfällen gegeben ist, wird im Baugenehmigungsverfahren die Installation einer Bedarfsampel geregelt. Von dem zuständigen Fachamt für Verkehr ist bereits geprüft und anschließend zugesichert worden, dass trotz der Kreuzungsnähe für das Vorhaben eine Bedarfsampel installiert werden kann.

Die vorhabenbedingten Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind insgesamt maximal zwölf Stellplätze im Plangebiet zulässig. Nebenanlagen und Stellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Öffentlicher Personennahverkehr:

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von etwa 130m die Bushaltestelle Kahler Krug. Über die Buslinien 54, 55, 56 und 154 besteht eine direkte Verbindung zur Endhaltestelle der Stadtbahn Linie 3 sowie zur Endhaltestelle der Linie 1, über die eine Verbindung zur Innenstadt der Stadt Bielefeld möglich ist. Vorhabenbedingt treffen die Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr, Löschabteilung Theesen, jedoch vorwiegend mit dem privaten Pkw am Grundstück ein.

Die Stadt Bielefeld und moBiel haben mittel- bis langfristig geplant, die Stadtbahnlinie 3 von der Endhaltestelle Babenhausen Süd durch Theesen über die Jöllenbecker Straße nach Jöllenbeck zu verlängern, wobei die genaue Lage der Stadtbahntrasse noch nicht festliegt. Das Plangebiet wird sich dann in mittelbarer oder unmittelbarer Nähe der Stadtbahntrasse und ggf. Stadtbahnhaltestellen befinden. Die Stadtbahn wird den Verkehrsablauf beeinflussen.

Im Ergebnis wird durch die vorliegende Planung keine unverträgliche verkehrstechnische Mehrbelastung erwartet.

## **5.3 Immissionsschutz**

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Bielefeld, Löschabteilung Theesen entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen. Die vom Betrieb des Feuerwehrgerätehauses ausgehenden auf die Nachbarschaft Geräusch-Immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> ermittelt und bewertet. Der schalltechnischen Untersuchung liegt der Planungsstand vom 13.07.2020 zu Grunde. Als Grundlage der Untersuchung dient die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Insgesamt kommt die schalltechnische Untersuchung zu den folgenden Ergebnissen:

Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte sowohl im Regelbetrieb als auch bei Einsätzen eingehalten und um mindestens 9 dB(A) bzw. 11 dB(A) unterschritten. Sie sind demnach irrelevant im Sinne der TA Lärm.

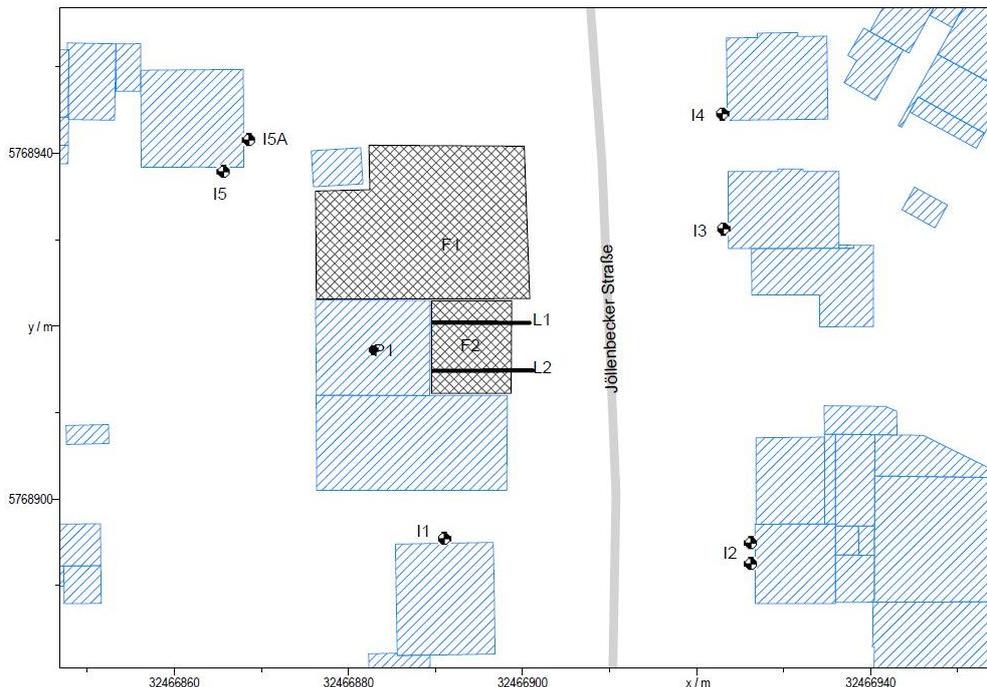
Bei Einsätzen nachts werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten I1 bis I4 (siehe Abbildung 6) eingehalten. An den Immissionsorten I5 und I5A kann es zu Richtwertüberschreitungen von 9 dB(A) kommen. Trotz dieser Überschreitungen ist an allen Immissionsorten gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet.

---

<sup>1</sup> : Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“; AKUS GmbH, Bielefeld; 03/2021  
Stand: Sitzung; Oktober 2021

Für die Immissionsorte I5 sowie I5A wäre ein aktiver Schallschutz zum Schutz aller Geschosse in Form einer Lärmschutzwand denkbar. Diese Schallschutzwand müsste zur Einhaltung des WR-Richtwertes (35 dB(A)) eine Höhe von 8m bzw. zur Einhaltung des WA-Richtwertes (40dB(A)) eine Höhe von 5,5m über der Parkplatzoberfläche aufweisen.

Die Spitzenpegel-Situation stellt sich tags als unkritisch dar. Nachts kann es durch die Bremsen der Einsatzfahrzeuge und Türenschnellen der PKW zu Überschreitungen der Spitzenpegel kommen. Da dieser Sachverhalt im Rahmen der Bauleitplanung nicht festzusetzen ist, soll er Teil des Baugenehmigungsverfahrens sein. Durch das Türenschnellen der PKW nachts kann es zu Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels an den Immissionsorten I5 und I5A (um 13dB(A)) kommen. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Lärmschutzwand im Bereich der Stellplatzanlage würde der zulässige Spitzenpegel an den genannten Immissionsorten eingehalten werden.



**Abbildung 6: Immissionsorte I1 – I5 Quelle: schalltechnische Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ (vgl. Anlage 2, Seite 20)**

Über die Zumutbarkeit der genannten Beurteilungspegel und ggf. Schallschutzmaßnahmen entscheidet die Stadt Bielefeld im Rahmen der nachfolgenden Sonderfallprüfung. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des OVG NRW (Urteil vom 23.09.2019 – 10 A 1114/17 und Urteil vom 17.12.2019 – 2 D 101/18.NE) sind die o.g. Ergebnisse im weiteren Verlauf von der Stadt Bielefeld in einer Sonderfallprüfung gemäß Punkt 3.2.2 der TA Lärm zu bewerten.

### 5.3.1 Ergänzende Prüfung im Sonderfall nach Nr. 3.2.2 TA Lärm

Liegen im Einzelfall besondere Umstände vor, die bei der Regelfallprüfung nach Nr. 3.2.1 TA Lärm keine Berücksichtigung finden, nach Art und Gewicht jedoch wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben können, ob die Anlage zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen relevant beiträgt, ist nach Nr. 3.2.2 TA Lärm eine Sonderfallprüfung geboten. Als Umstände, die eine Sonderfallprüfung erforderlich machen können, kommen insbesondere in Betracht:

- a) Geräuschcharakteristiken verschiedener gemeinsam einwirkender Anlagen, die eine Summenpegelbildung zur Ermittlung der Gesamtbelastung nicht sinnvoll erscheinen lassen,

- b) Umstände, z.B. besondere betriebstechnische Erfordernisse, Einschränkungen der zeitlichen Nutzung oder eine besondere Standortbindung der zu beurteilenden Anlage, die sich auf die Akzeptanz einer Geräuschimmission auswirken können,
- c) sicher absehbare Verbesserungen der Emissions- oder Immissionssituation durch andere als die unter Nummer 3.2.1 Abs. 4 genannten Maßnahmen (*Anmerkung:* zu den Maßnahmen nach Nummer 3.2.1 Abs. 4 zählen zeitgebundene Sanierungsmaßnahmen wie Stilllegungen, Beseitigungen oder Änderungen an bestehenden Anlagen),
- d) besondere Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschimmissionen.

Die in Nr. 3.2.2 Buchstaben a) bis d) der TA Lärm genannten Fälle sind nicht abschließend.

In dem Urteil vom 23.09.2019 – 10 A 1114/17 ist das Oberverwaltungsgericht NRW zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einem Feuerwehrgerätehaus regelmäßig Umstände vorliegen, die bei der Regelfallprüfung nach Nr. 3.2.1 TA Lärm keine Berücksichtigung finden, nach Art und Gewicht jedoch wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben, ob die Anlage zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen relevant beiträgt. Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Annahmen in dem Beschluss vom 15.09.2020 – 4 B 46.19 (4 C 6.20) bestätigt. Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend ergänzend geprüft, ob sich unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls eine vom Ergebnis der Regelfallprüfung abweichende Beurteilung für das Feuerwehrgerätehaus in Theesen ergibt. Hierfür sind aus den eingangs aufgeführten Umständen vorrangig die besondere Standortbindung (Punkt b) sowie die soziale Adäquanz (Punkt d) zu betrachten. In diesem Zusammenhang wird untersucht, ob die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und deren Häufigkeit zumutbar sind sowie welche Lärmschutzmaßnahmen verhältnismäßig sind.

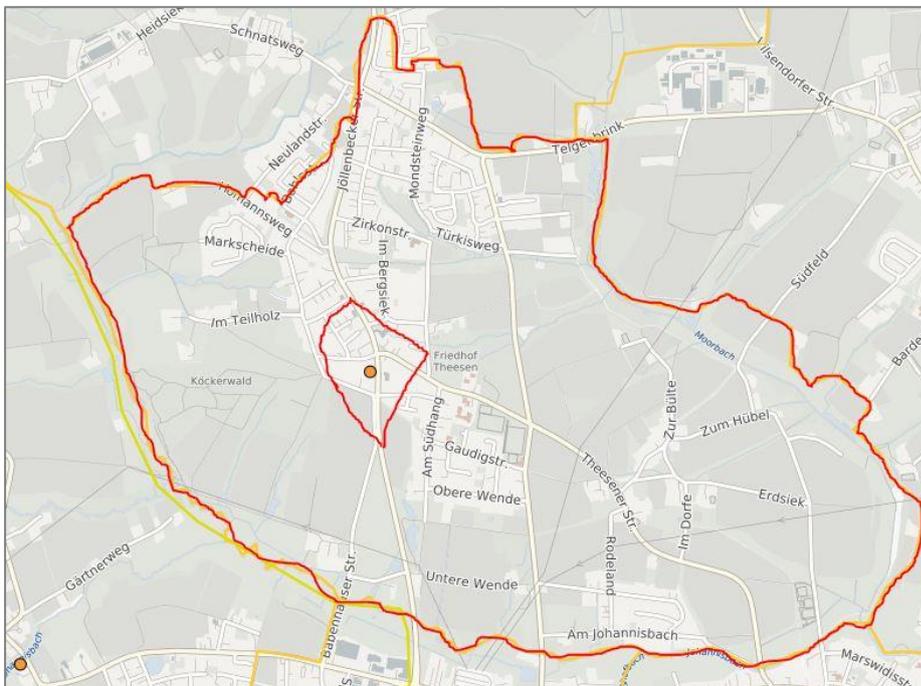
### **Standortbindung**

Das Feuerwehrrecht gibt den Gemeinden die Errichtung und den Betrieb der Feuerwehr auf, was die Herstellung unter anderem von Feuerwehrhäusern im Gemeindegebiet auch in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung und ihrer Bewohner zur wirksamen und zuverlässigen Erfüllung, insbesondere der Aufgabe des vorbeugenden Brandschutzes, voraussetzt. Dafür muss jede Gemeinde eigenständig Schutzziele definieren – das heißt festlegen, wie bestimmten Gefahrensituationen begegnet werden soll – und über das Schutzniveau entscheiden. Die Schutzziele und das Schutzniveau stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken eines Gemeindegebiets und sind folglich individuell festzulegen. Demgemäß hat der Rat der Stadt Bielefeld im Jahr 2004 den Brandschutzbedarfsplan und im Jahr 2012 dessen Fortschreibung verabschiedet. Im Brandschutzbedarfsplan ist als erstes Schutzziel definiert, dass zehn Feuerwehrkräfte innerhalb von zehn Minuten (sog. Hilfsfrist) ab der Notrufannahme an der Einsatzstelle eintreffen müssen. Die Anforderungen dieser Schutzzieldefinition sollen in mindestens 90 % der relevanten Einsätze erfüllt werden (sog. Zielerreichungsgrad). Dabei setzt sich die Hilfsfrist von zehn Minuten aus der Dispositionszeit (Notrufannahme bis Alarmierung: 1,25 min) und der Zeit zwischen Alarmierung und Eintreffen (8,75 min) zusammen, die sowohl die Ausrückzeit als auch die Fahrzeit zum Einsatzort beinhaltet. Bei der Alarmierung der freiwilligen Feuerwehr wird eine Fahrzeit vom Wohnort oder Arbeitsplatz zum Gerätehaus, inklusive der Zeit zum Ausrüsten mit der erforderlichen persönlichen Schutzausrüstung, mit 5:15 min angesetzt. Zur Erreichung der vom Rat festgelegten zehn minütigen Hilfsfrist wird das notwendige Personal in den Außenbereichen der Stadt Bielefeld gemeinsam von der Berufsfeuerwehr und der freiwilligen Feuerwehr gestellt. Folglich ist die freiwillige Feuerwehr in den Außenbezirken der Stadt Bielefeld für die Erreichung des Schutzziels 1 zwingend erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen kommt bei der Suche nach einem geeigneten Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus der Löschabteilung Theesen der Lage des Grundstücks eine besondere Bedeutung zu. Wesentlich ist dabei, dass die Erreichbarkeit des Gerätehauses durch die anfährenden, ehrenamtlichen Einsatzkräfte gewährleistet ist, da diese bei einer Alarmierung von ihren Wohn- und Arbeitsorten den Standort schnell erreichen müssen. Nach Anlegen der Schutzausrüstung müssen die Einsatzkräfte von dem Standort des Feuerwehrgerätehauses das zugewiesene Einsatzgebiet möglichst vollflächig innerhalb der verbleibenden Fahrzeit von 3:30 min anfahren können. Dafür muss das Grundstück geografisch gesehen günstig im zugewiesenen Einsatzgebiet liegen und über eine zentrale Verkehrsanbindung verfügen.

Abbildung 7 zeigt das primäre Einsatzgebiet der Löschabteilung Theesen (äußere Linie) sowie das grundsätzlich mögliche, errechnete Gebiet für ein Feuerwehrgerätehaus (innere Linie), welches das Erreichen des Schutzzieles 1 gemäß Brandschutzbedarfsplan noch erwarten ließe. Bei der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses außerhalb des inneren Kreises können die Randgebiete von Theesen voraussichtlich nicht rechtzeitig im Sinne des Schutzzieles 1 erreicht werden. Der Bestandsstandort des aktuellen Feuerwehrgerätehauses ist in orange dargestellt.

Über die Lage des Grundstücks hinaus ist auch eine gewisse Grundstücksgröße zur Realisierung des Vorhabens von Nöten. Entscheidend ist weiterhin die unmittelbare oder zumindest zeitnahe Verfügbarkeit eines in Bezug auf die Lage und die Größe geeigneten Flurstückes. Mit Blick auf das vorhandene Gerätehaus, das nicht den heutigen Anforderungen entspricht und dringend zeitnah erneuert werden muss, sollte es sich deshalb bei einem geeigneten Grundstück idealerweise bereits um städtisches Eigentum handeln.



**Abbildung 7: Einsatzgebiet der Löschabteilung Theesen; Quelle: Begründung zum Standort des Feuerwehrgerätehauses in Theesen aus Sicht des Feuerwehramtes**

Vor diesem Hintergrund hat der Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld zur Prüfung eines Alternativstandortes sämtliche städtische Flächen im von der Feuerwehr definierten Suchradius betrachtet und im Hinblick auf die Lage, die Grundstücksgröße, die Verfügbarkeit und die Erreichbarkeit auf Eignung geprüft.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Anforderungen an ein Flurstück für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses nur am Bestandsstandort des Feuerwehrgerätehauses erfüllt werden können: Durch die direkte Verkehrsanbindung an die L783 (Jöllenbecker Straße) sind am jetzigen Standort sowohl die zentrale Lage im Einsatzgebiet als auch die erforderliche Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte gegeben. Das Grundstück liegt zudem im Eigentum der Stadt Bielefeld und verfügt über die erforderliche Größe. Außerdem zeigt sich durch den seit Jahrzehnten bestehenden Standort, dass dieser hinsichtlich der Lage, der Erreichbarkeit, der Verkehrsanbindung und der nachweislich eingehaltenen Hilfsfristen funktioniert und folglich auch künftig als betriebsfähig zu bewerten ist.

### **Zumutbarkeit der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (im nächtlichen Einsatzfall)**

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Firma AKUS vom 24.03.2021 werden die Immissionsrichtwerte am Tag sowohl im Regelbetrieb als auch im Einsatzfall an allen Immissionsorten unterschritten und damit eingehalten. Im nächtlichen Einsatzfall werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten I1 bis I4 eingehalten. An den Orten I5 und I5A werden die Richtwerte für ein reines Wohngebiet um 9 dB(A) überschritten.

Nachfolgend wird untersucht, ob die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im nächtlichen Einsatzfall an den Immissionsorten I5 und I5A zumutbar sind. Unabhängig der konkreten Gebietsausweisung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft sind im Einsatzfall die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete heranzuziehen, da auch Mischgebiete dem Wohnen dienen und somit die nach TA Lärm für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Im Rahmen dieser Sonderfallprüfung werden daher die folgenden Immissionsrichtwerte noch als zumutbar erachtet:

Immissionsbereich		Immissionsrichtwerte in Mischgebieten in dB(A) (Immissionsorte außerhalb von Gebäuden)	
		Beurteilungszeitraum Tag	Beurteilungszeitraum Nacht
Nachbarschaft FWGH	zum	60	45

Da diese Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten I5 und I5A im nächtlichen Einsatzfall eingehalten werden, kann eine Gesundheitsgefährdung der Nachbarschaft sicher ausgeschlossen werden. Daher werden die Überschreitungen als zumutbar beurteilt.

### **Zumutbarkeit der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen**

Die Spitzenpegel-Situation stellt sich tags als unkritisch dar. Nachts kann es durch die LKW-Bremsen an allen Immissionsorten zu Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels kommen. Da die Löscharbeit über neuere Löschfahrzeuge verfügt, die mit Schalldämpfern in der Bremsanlage ausgestattet sind, tritt dieser Konflikt gar nicht erst auf. Die Ausrüstung der Feuerwehr-Einsatzfahrzeuge mit den erforderlichen Schalldämpfern wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Weiterhin kann es bei einem Einsatzfall in der Nacht durch Türenschiagen der PKW zu Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels eines reinen Wohngebiets an den Immissionsorten I5 und I5A um 13 dB(A) kommen.

Unabhängig der konkreten Gebietsausweisung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft sind die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen für Mischgebiete heranzuziehen, da auch Mischgebiete dem Wohnen dienen und somit die nach TA Lärm für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Demnach werden im Rahmen dieser Sonderfallprüfung die folgenden Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen an Immissionsorten außerhalb von Gebäuden noch als zumutbar bewertet:

Immissionsbereich		Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen ( $IRW_{max}$ ) in Mischgebieten in dB(A) (Immissionsorte außerhalb von Gebäuden)	
		Beurteilungszeitraum Tag	Beurteilungszeitraum Nacht
Nachbarschaft FWGH	zum	90	65

Der in Mischgebieten zulässige Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht wird an den Immissionsorten I5 und I5A um 3 dB(A) überschritten. Als Grundlage für die weitere immissionsschutzrechtliche Beurteilung wird gemäß dem eingangs genannten Urteil auf die Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) zurückgegriffen. Daher sind bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen in Mischgebieten folgende Maßstäbe anzusetzen:

Immissionsbereich		Zulässige Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen ( $IRW_{maxzul}$ ) in dB(A) (Immissionsorte außerhalb von Gebäuden)	
		Beurteilungszeitraum Tag	Beurteilungszeitraum Nacht
Nachbarschaft FWGH	zum	100	80

Nach Angaben des LANUV NRW kann eine Gesundheitsgefahr bei Einhaltung dieser Immissionswerte noch ausgeschlossen werden. Gemäß dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten ist festzuhalten, dass zwar im Einsatzfall die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen entsprechend der von Mischgebieten an den Immissionsorten I5 und I5A um 3 dB(A) überschritten werden, jedoch an allen Immissionsorten die Werte des LANUV NRW eingehalten werden können. Somit kann eine Gefährdung der Gesundheit der umliegenden Wohnnachbarschaft sicher ausgeschlossen werden. Gleichwohl Schrecksituationen der betroffenen Nachbarschaft grundsätzlich möglich bleiben, sind diese aufgrund des seitens der Anwohnerschaft bekanntermaßen dort befindlichen Standorts der Löscharbeit Theesen eher unwahrscheinlich. Dabei ist auch zu bedenken, dass die hier in Rede stehenden Geräuschspitzen in Form von Motorengeräuschen, Türenschiagen oder Zurufen auftreten können, denen – anders als etwa bei einem plötzlich einsetzenden Einsatzhorn – kein grundsätzliches Schreckmoment anhaftet (vgl. OVG NRW, Urteil vom 23.09.2019 - 10 A 1114/17 -, Rn. 84). Wie im Gutachten empfohlen wird, soll aus immissionsschutzrechtlicher Sicht das Martinshorn nicht auf dem Feuerwehrgelände und auch nicht schon bei der Abfahrt in Betrieb genommen werden. Deshalb ist bereits von dem zuständigen Fachamt für Verkehr geprüft und anschließend zugesichert worden, dass eine Bedarfsampel installiert werden kann, sodass die Nut-

zung des Martinshorns ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden wird. Die Installation einer Bedarfsampel wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Soweit im absoluten Ausnahmefall eine Benutzung des Einsatzhorns beim Ausrücken der Einsatzfahrzeuge erforderlich werden sollte, weil etwa die Lichtzeichenanlagen nicht funktionieren oder weil Verkehrsteilnehmer diese verkehrswidrig missachten, ergibt sich dadurch keine andere Bewertung. In einem solchen seltenen Fall sind die Nachbarn nicht anders betroffen, als wenn nachts auf der Jöllenbecker Straße ein Polizei-, Rettungs- oder Feuerwehrfahrzeug mit eingeschaltetem Einsatzhorn vorbeifahren würde (vgl. OVG NRW, Urteil vom 23.09.2019 - 10 A 1114/17, Rn. 85).

Aus den genannten Gründen werden die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen an den Immissionsorten I5 und I5A als zumutbar bewertet.

### **Zumutbarkeit der Häufigkeit der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte**

Neben der Frage des zumutbaren Maßes einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte stellt sich auch die Frage der zumutbaren Häufigkeit der Überschreitung bis zu diesem Maß. Wie von Seiten des Feuerwehramts auf Grundlage der Daten des bestehenden Feuerwehrgerätehauses dargelegt wurde, sind lediglich an wenigen Nächten im Jahr Einsätze der Löschabteilung Theesen zu erwarten. Das begründet sich darin, dass es sich bei dem Vorhaben nur um einen sogenannten Satellitenstandort handelt, dessen Ausstattung in personeller und sachlicher Hinsicht als unterdurchschnittlich zu bezeichnen ist. Die akustisch wahrnehmbare Nutzung beschränkt sich bei einem nächtlichen Einsatzfall auf die kurzen Zeiten des Aus- und Einrückens – das An- und Abfahren der Einsatzkräfte mit ihren privaten Pkws inbegriffen. Sodann ist ein Aufwachen der Nachbarschaft aufgrund vorhabenbedingter Geräuschimmissionen nur in vergleichsweise seltenen Fällen zu befürchten und gemäß den Angaben des LANUV NRW sogar eher unwahrscheinlich. Dies gilt, selbst wenn die Einsatzzahlen in geringem Umfang zunehmen sollten. (vgl. OVG NRW, Urteil vom 23.09.2019 - 10 A 1114/17 -, Rn. 44, 78)

Infolgedessen stellt sich die Häufigkeit der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte als zumutbar dar.

### **Soziale Adäquanz**

Allgemein ist davon auszugehen, dass jedermann die beim Einsatz von Ordnungs- und Rettungskräften verursachten unvermeidlichen Geräuschimmissionen im Grundsatz toleriert, weil er solche Einsätze für das Funktionieren der Gesellschaft, der er angehört, für unerlässlich hält, und er so auch für sich selbst im Notfall Sicherheit oder Rettung erwarten darf. Der Umstand, dass die unmittelbaren Nachbarn von dem Standort des Feuerwehrgerätehauses Theesen den mit den Einsätzen verbundenen Geräuschimmissionen naturgemäß häufiger und in einem stärkeren Maß ausgesetzt sind bzw. sein werden, ändert an der regelmäßigen sozialen Adäquanz solcher Geräuschimmissionen grundsätzlich nichts. (vgl. OVG NRW, Urteil vom 23.09.2019 - 10 A 1114/17 -, Rn. 72)

Den Nachbarbelangen wird insbesondere mit der Lage, der Form, der Kubatur, der Höhe und der Anordnung der baulichen Anlagen des Feuerwehrgerätehauses Rechnung getragen. So haben die Berechnungen des Immissionsschutzgutachters unter anderem ergeben, dass ein L-förmiges, zusammenhängendes Gebäude verortet im südlichen Grundstücksbereich in Bezug auf die Immissionsschutzansprüche der umliegenden Nachbarn am verträglichsten ist. Die konkrete Lage im südlichen Bereich des betreffenden Flurstücks begründet sich zugleich in der erforderlichen Direktanbindung an die L783 (Jöllenbecker Straße) mit einem einzuhalten-

den Abstand zur vorhandenen, nördlich gelegenen Straßenkreuzung. Die genannten Anforderungen an den Neubau werden im Bebauungsplanverfahren über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gesichert.

### **Prüfung von aktivem Lärmschutz**

Gleichwohl die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und deren Häufigkeit zumutbar sind, sind auch aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu prüfen.

Durch eine Lärmschutzwand würden sich ausschließlich für das nordwestlich befindliche Nachbargebäude (Immissionsorte I5 und I5A) geringere Geräuschemissionen ergeben. Gemäß dem Lärmgutachten müsste die Lärmschutzwand zur Einhaltung des hier vorliegenden WR-Richtwertes beim nächtlichen Einsatz eine Höhe von 8 m aufweisen. Auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit, eine Lärmschutzwand ästhetisch anspruchsvoll zu gestalten, wird davon ausgegangen, dass eine 8 m hohe Lärmschutzwand negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausübt. Letztlich könnte sich eine derartig hohe Wand durch ihre optische Beeinträchtigung aber vor allem auch auf die Anwohner selbst negativ auswirken, die eigentlich durch die Wand geschützt werden sollen. Das gilt auch für eine 5,5 m hohe Lärmschutzwand, die zum Erreichen eines WA-Richtwertes bei einem nächtlichen Einsatzfall nötig wäre. Infolgedessen wird eine Lärmschutzwand als unverhältnismäßig erachtet, die letztlich weder im öffentlichen Interesse noch im Interesse des nordwestlich befindlichen Nachbarn ist.

**Im Ergebnis** zeigt sich unter Berücksichtigung der vorgenannten umfangreichen Prüfungen und vorliegenden Umstände im Rahmen der nach 3.2.2 TA Lärm angezeigten Sonderfallprüfung, dass bei Einsätzen der Freiwilligen Feuerwehr Theesen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm keinen Grenzwertcharakter darstellen und die Überschreitungen auch ohne die Errichtung einer Lärmschutzwand als zumutbar anzusehen sind.

## **5.4 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft**

### **Versorgung**

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll das Plangebiet an das umliegende Bestandsnetz an der Jöllenbecker Straße angebunden werden. Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Trafostation. Zur Sicherung der Versorgung des geplanten Feuerwehrgerätehauses wird die vorhandene Trafostation gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität – festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungstrassen. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird sowohl nördlich des bestehenden Trafohäuschen als auch am nördlichen Rand des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

#### Telekommunikationslinien:

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## **Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des Plangebietes soll weiterhin in Mischkanalisation erfolgen, d.h. anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser soll in einem Mischwasserkanal gemeinsam abgeleitet werden.

### Schmutzwasser:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Theesen“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanälen erforderlich.

### Niederschlagswasser:

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LVVG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen: Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und anschließend über das RÜB Horstheider Weg ortsnah in den Johannisbach eingeleitet. Für die Einleitung E 2/17 in den Johannisbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 31.07.2025.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahe Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem ist aus Gründen der technischen Machbarkeit nicht umsetzbar. Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.

### 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, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

### Rechtliche Voraussetzungen:

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

## **5.5 Denkmalschutz**

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

## **5.6 Gemeinbedarf**

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

## **5.7 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes**

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu werden Vorgaben zur Dachform und Dachneigung sowie zur Dachbegrünung getroffen.

Innerhalb der Fläche für den Geltungsbereich mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus sind Hauptgebäude mit Flachdach oder Pultdach bei einer Dachneigung von 0°-7° zulässig.

Aus mikroklimatischer und städtebaulicher Sicht sollen zudem klimafördernde Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Das Flachdach des geplanten Neubaus ist mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

# **6. Belange des Umweltschutzes**

## **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

## **6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

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

## **6.3 Artenschutz**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>2</sup> erstellt, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Messtischblattes 3917; Quadrant 1.

---

<sup>2</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“; Landschaftsarchitektur Umweltplanung Höhe; 05/2020  
Stand: Sitzung; Oktober 2021

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS, usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 38 planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 3917 (12 Fledermausarten und 26 Vogelarten). Die Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umgebung erfolgte am 2. April 2020.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für den Abendsegler, Braunes Langohr, der Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

*Häufige und verbreitete Vogelarten:*

- Das Fällen und Roden von Gehölzbeständen ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Anderweitige Zeiträume bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und weiterer Maßnahmen.

*Planungsrelevante Fledermausarten:*

- Abbruch und Fällung haben innerhalb des Zeitraums von Mitte November bis Mitte März zu erfolgen. Vorgreifend dieses Zeitraumes ist das potenzielle Winterquartier von Fledermäusen an einer der beiden Birken vor einer Fällung erneut auf einen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Absenz von Fledermäusen ist das potenzielle Winterquartier zu verschließen. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, ist mit dem Verschluss bis zum Ausflug der Tiere zu warten. Der Verschluss ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Der alte Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNATSCHG (erhebliche Störung) wird aufgrund der fehlenden potenziellen Strukturen für Wochenstuben und des fehlenden Nachweises einer Nutzung des potenziellen Winterquartiers in der Birke nicht erwartet.

Um eine Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG zu vermeiden, muss für nachweislich genutzte Quartiere ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand (keine Nachweise einer Nutzung durch Fledermäuse) ergibt sich kein Bedarf an Ersatzquartieren. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ergeben sich aus der Untersuchung vor dem Abbruch bzw. der Fällung Betroffenheiten der Artengruppe durch den Verlust genutzter Quartiersstrukturen, werden Anzahl, Art und Lage der Ersatzquartiere im Anschluss zu bestimmen. Für eine fachgerechte Montage und Auswahl geeigneter Fledermauskästen ist Sorge zu tragen. Durch diese Maßnahme können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNATSCHG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vermieden werden.

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

Aufgrund des Baumbestandes entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen wird das Baufenster mit einem größeren Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um den Bestand weitestgehend erhalten zu können.

Zum Schutz und der dauerhaften Erhaltung der vorhandenen ortsbildprägenden Baumkulisse, soll der Baumbestand durch eine flächenhafte Ausweisung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ unter Anwendung der genannten Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1, Nr.2, Nr.3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

#### **6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz**

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

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

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

#### **6.5 Altlasten und Kampfmittel**

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

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

#### **6.6 Stadtklima und Klimaanpassung**

Das Plangebiet befindet sich lt. aktueller Stadtklimaanalyse 2020 in einem Bereich mit günstiger bioklimatischer Situation und im Einwirkungsbereich bodennaher nächtlicher Kaltluft, die auch bis in die frühen Morgenstunden (mindestens bis 9 h) nachhaltig kühlend wirkt.

Insgesamt ist aufgrund des künftigen größeren Volumens des Neubaus und der hohen baulichen Ausnutzung und wegen nutzungsbedingter, nur eingeschränkter Möglichkeiten zur Begrünung davon auszugehen, dass das Bioklima im Planbereich etwas ungünstiger wird.

### **7. Umsetzung der Bauleitplanung**

#### **7.1 Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

#### **7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**

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

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohneinheiten.

#### **7.3 Kostenschätzung und finanzielle Auswirkungen**

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

Stand: Sitzung; Oktober 2021

#### 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

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

#### 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

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

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 23.01.2020 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann. Am 05.03.2020 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Aula der Realschule Jöllenbeck die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 24.02.2020 bis einschließlich dem 13.03.2020 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Jöllenbeck sowie im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.02.2020 um Stellungnahme bis zum 25.03.2020 gebeten.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt. Die Äußerungen sind mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in **Anlage A1** der Vorlage dargelegt.

Darüber hinaus wurden Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie schalltechnische Untersuchungen) erstellt und die Ergebnisse entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes und der Beschluss zur Durchführung der formellen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck – am 22.06.2021 (TOP 17.2) gefasst.

Die Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 23.07.2021-31.08.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.07.2021 um Stellungnahme bis zum 24.08.2021 gebeten.

Stand: Sitzung; Oktober 2021

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die im Zuge der Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage A2 unter den Punkten 1 und 2 dargestellt.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf sind in Anlage A2 unter Punkt 3 zusammengefasst.

## **8. Vorliegende Gutachten**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, Mai 2020)
- Schalltechnische Untersuchung (AKUS GmbH, Bielefeld, März 2021)

Bielefeld, im November 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: [info@hempel-tacke.de](mailto:info@hempel-tacke.de)