

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02

„Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Juni 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

**Allgemeine Ziele und Zwecke zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Nr.: II/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehr und Erschließung
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
 - 5.5 Denkmalschutz
 - 5.6 Gemeinbedarf
- 6. Belange des Umweltschutzes**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
 - 6.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz
- 7. Umsetzung der Bauleitplanung**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf
- 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/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“ für eine Teilfläche südlich der Westerfeldstraße, westlich der Stapelbreite 42 und nördlich des Fußweges aufgestellt werden.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus an der Niederfeldstraße 13a in Bielefeld Schildesche entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, soll aufgegeben werden und durch einen Neubau an der Westerfeldstraße in Schildesche ersetzt werden. An der Niederfeldstraße findet sich im Bestand eine veraltete Fahrzeughalle mit Platz für nur ein Löschfahrzeug vor, die auch die sonstigen heutigen Anforderungen wie beispielsweise an Umkleidekabinen und den Sozialtrakt nicht erfüllt. Zudem lässt sich auf einer Flurstücksgröße von nur 306 m² kein Neubauvorhaben mit bis zu drei Löschfahrzeugen, diversen Stellplätzen für die Einsatzkräfte und Sozialtrakt realisieren.

Die planerische Absicht der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 besteht nunmehr darin, auf dem Grundstück an der Westerfeldstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Platz für mindestens drei Einsatzfahrzeuge zu schaffen.

Da die Festsetzung des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/27.00 der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“ erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Schildesche. Im Norden wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 779 / Westerfeldstraße und den Grünzug begrenzt, östlich sowie südlich verläuft ein Fuß- und Radweg. Südlich grenzt weiter eine Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche an. Im Westen findet sich wie auf der Vorhabenfläche selbst eine Nutzung als Dauerkleingärten. Entlang der Westerfeldstraße sowie im östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets ist die Vorhabenfläche mit Gehölzen bestanden.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst einen Teilbereich des städtischen Flurstücks 2948, Flur 49, Gemarkung Bielefeld sowie einen Teilbereich des städtischen Flurstücks 506, Flur 47, Gemarkung Bielefeld. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,52 ha.

Umgebung:

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Nordosten, Osten und Süden größtenteils durch Wohnnutzungen in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach sowie Geschosswohnungsbau mit bis zu sieben Geschossen mit Flachdach geprägt. Nördlich angrenzend befinden sich ein Grünzug sowie südlich angrenzend eine Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche. Westlich des Plangebietes befinden sich eine Kleingartenanlage.

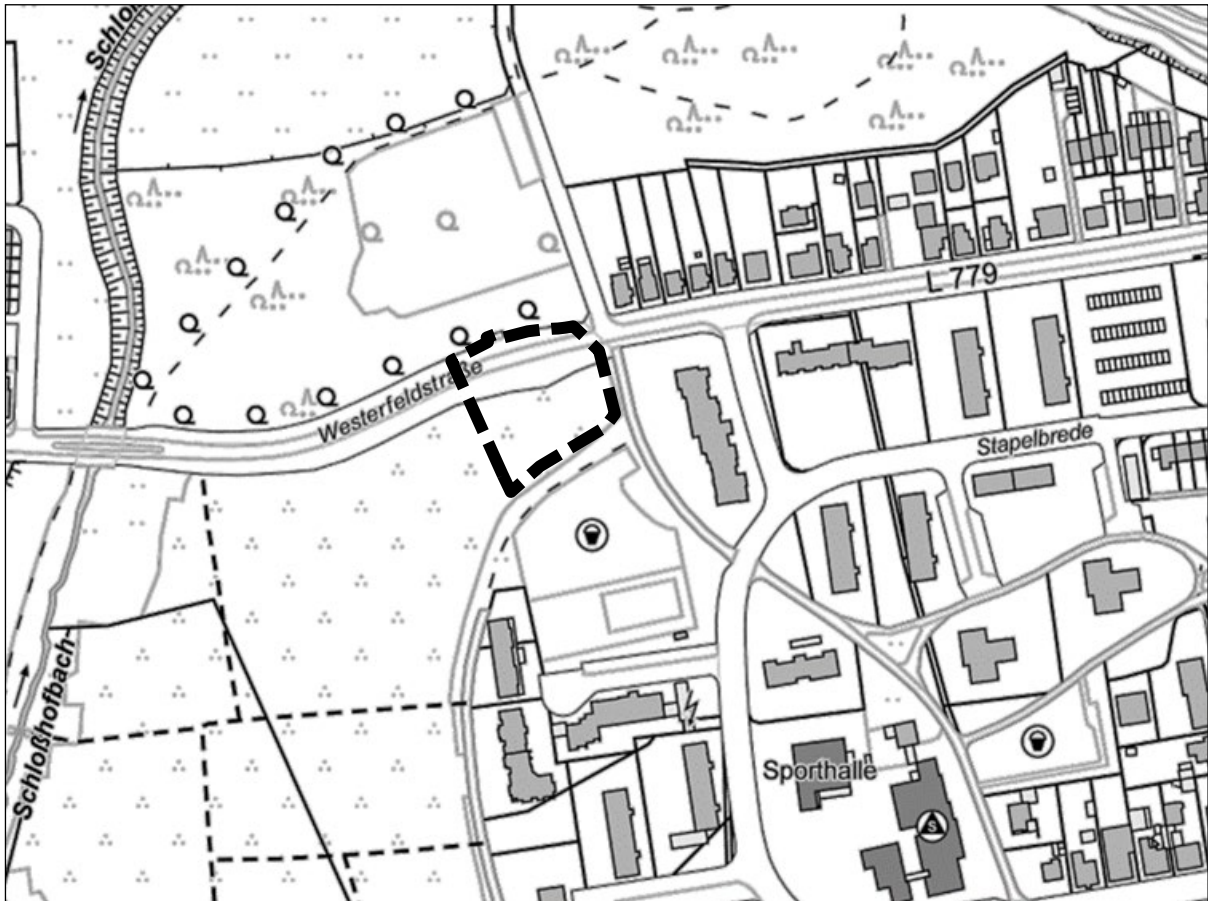


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

Stand: Vorentwurf; Juni 2023

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld" liegt der geplante Standort des Feuerwehrgerätehauses Schildesche im Grenzbereich vom Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. II/2/27.00). Aufgrund der Maßstabsebene des Regionalplanes in Verbindung mit der geringen Plangebietsgröße von ca. 0,52 ha wird eine Vereinbarkeit des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 mit den Zielen der Raumordnung angenommen.



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

Regionalplanentwurf OWL 2020/2023

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er 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.

Im **Regionalplanentwurf 2020** der Bezirksregierung Detmold, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“ als ASB dargestellt. Die L 779 Westerfeldstraße ist als Straße für den vorwiegend regionalen und überregionalen Verkehr dargestellt. Von dieser soll das Plangebiet erschlossen werden.

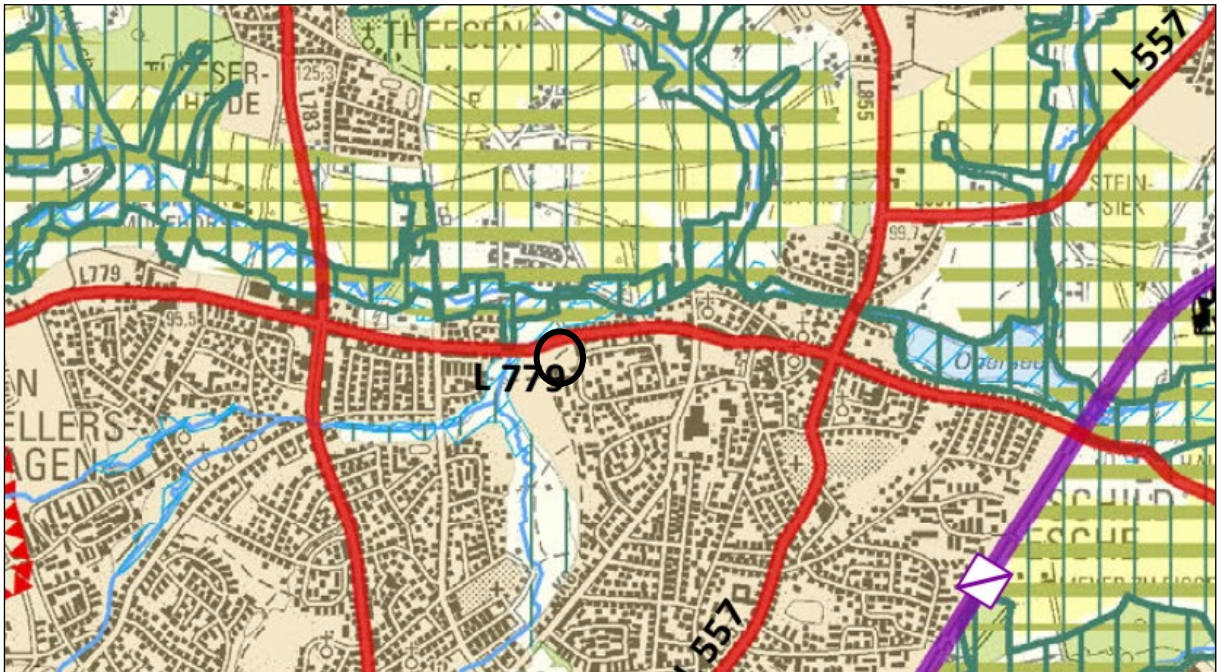


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplanentwurf 2020 | eigene Überarbeitung, o. M.

Im aktuell vorliegenden **zweiten Regionalplanentwurf 2023** der Bezirksregierung Detmold wurde der ASB gegenüber dem ersten Entwurf zurückgenommen, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 ist jedoch weiterhin als ASB festgelegt. Damit wäre eine Vereinbarkeit des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 mit den Zielen der Raumordnung auch künftig gegeben.

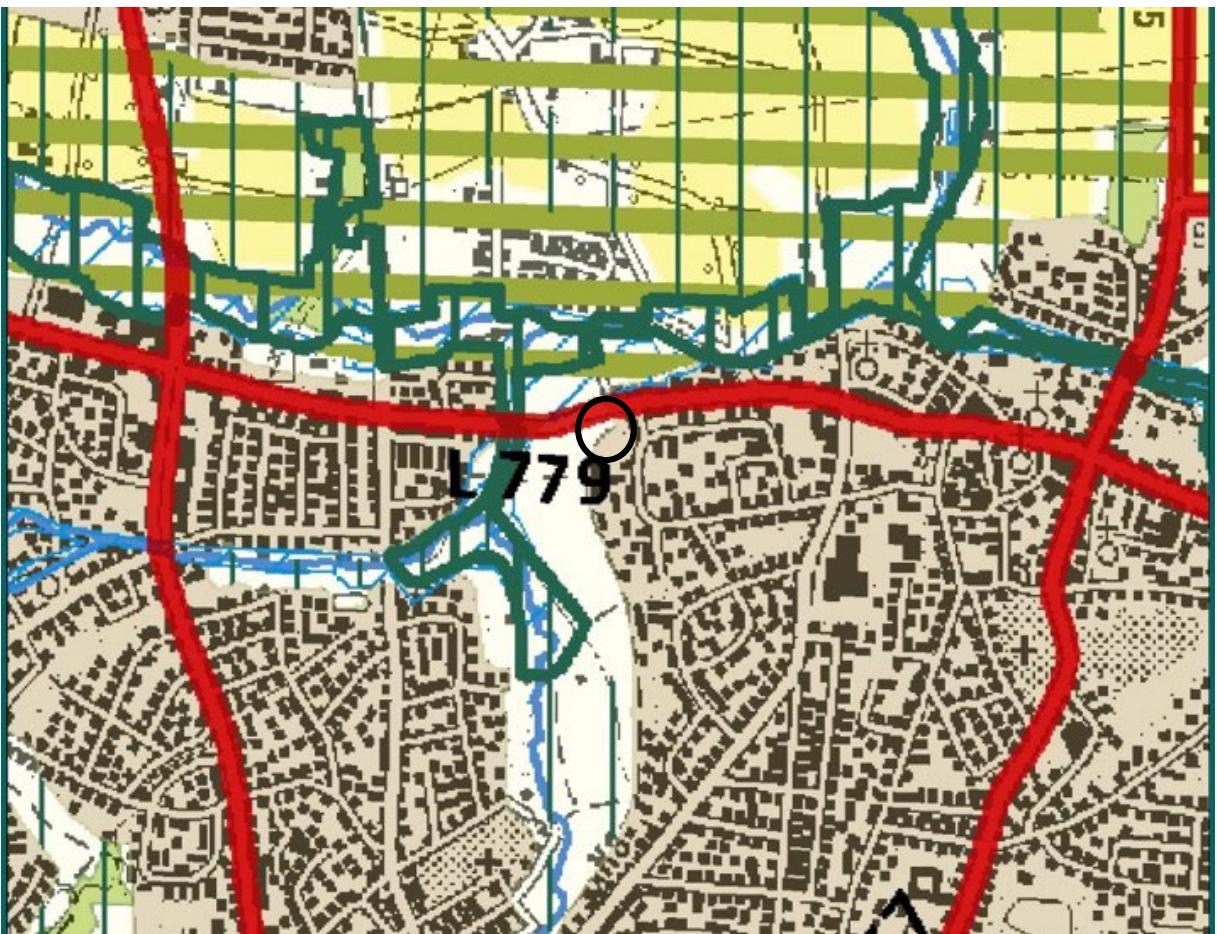


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplanentwurf 2023 | eigene Überarbeitung, o. M.

Stand: Vorentwurf; Juni 2023

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“ als „Grünfläche“ und im nördlichen Teil als Straßennetz I. und II. Ordnung dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Die aktuell im FNP dargestellte „Grünfläche“ steht der Festsetzung einer Fläche für „Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ im Bebauungsplan entgegen. Somit stimmt die geplante Nutzung des Areals nicht mit den Zielen des FNPs überein.

Parallel zur Neuauflage des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 erfolgt daher die 268. Änderung des FNPs, die eine Darstellung der Änderungsfläche von heute „Grünfläche“ in künftig „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zum Ziel hat.

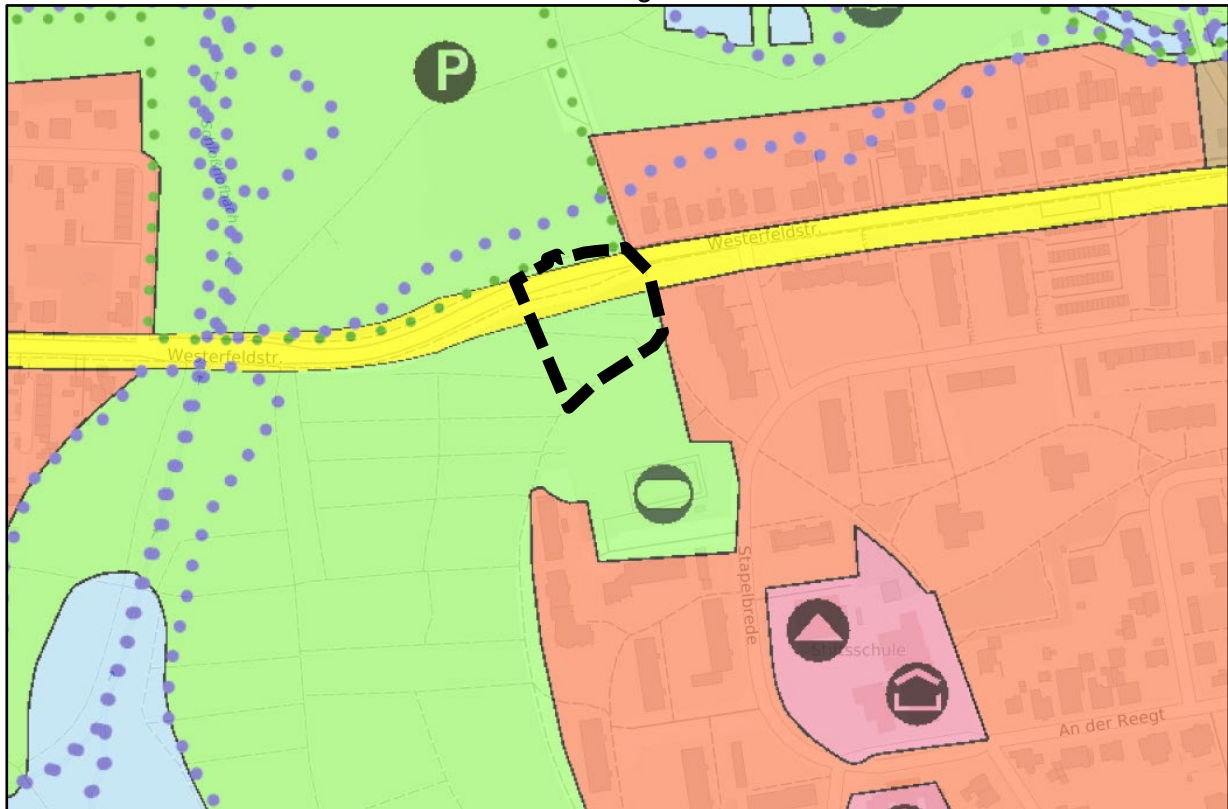


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan | Grenze des Geltungsbereiches, o. M.

Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“ befindet sich innerhalb des seit 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/27.00 „Schloßhofbach - Stapelbreite - Difturthstraße - Bultkamp – Schnellstraße“, für den das Bundesbaugesetz (BBauG) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1960 als Rechtsgrundlage dienen. Dieser Bebauungsplan setzt die Fläche des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland fest.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit die Neuauflage eines Bebauungsplanes erforderlich. Zukünftig soll der Bebauungsplan das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus sowie im nördlichen Teil eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzen.

Stand: Vorentwurf; Juni 2023



Abbildung 7: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/2/27.00 "Schloßhofbach – Stapelbreite – Difturthstraße – Bultkamp - Schnellstraße" (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

Brandschutzbedarfsplan:

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 Schildesche der Lage des Grundstücks eine besondere Bedeutung zu. Wesentlich ist dabei, dass die Erreichbarkeit des Gerätehauses durch die anfuhrnden, 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 zugeteilte Einsatzgebiet möglichst vollflächig innerhalb der verbleibenden Fahrtzeit von 3:30 min anfahren können. Dafür muss das Grundstück geografisch gesehen günstig im zugewiesenen Einsatzgebiet liegen und vor allem über eine zentrale Verkehrsanbindung verfügen.

Nachstehend ist das primäre Einsatzgebiet der Löschabteilung Schildesche dargestellt. Der Bestandsstandort des aktuellen Feuerwehrgerätehauses ist in Grün dargestellt, der neue in Gelb.



Abbildung 8: Einsatzgebiet der Löschabteilung Schildesche; Quelle: Begründung zum Standort des Feuerwehrgerätehauses in Schildesche aus Sicht des Feuerwehramtes

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.

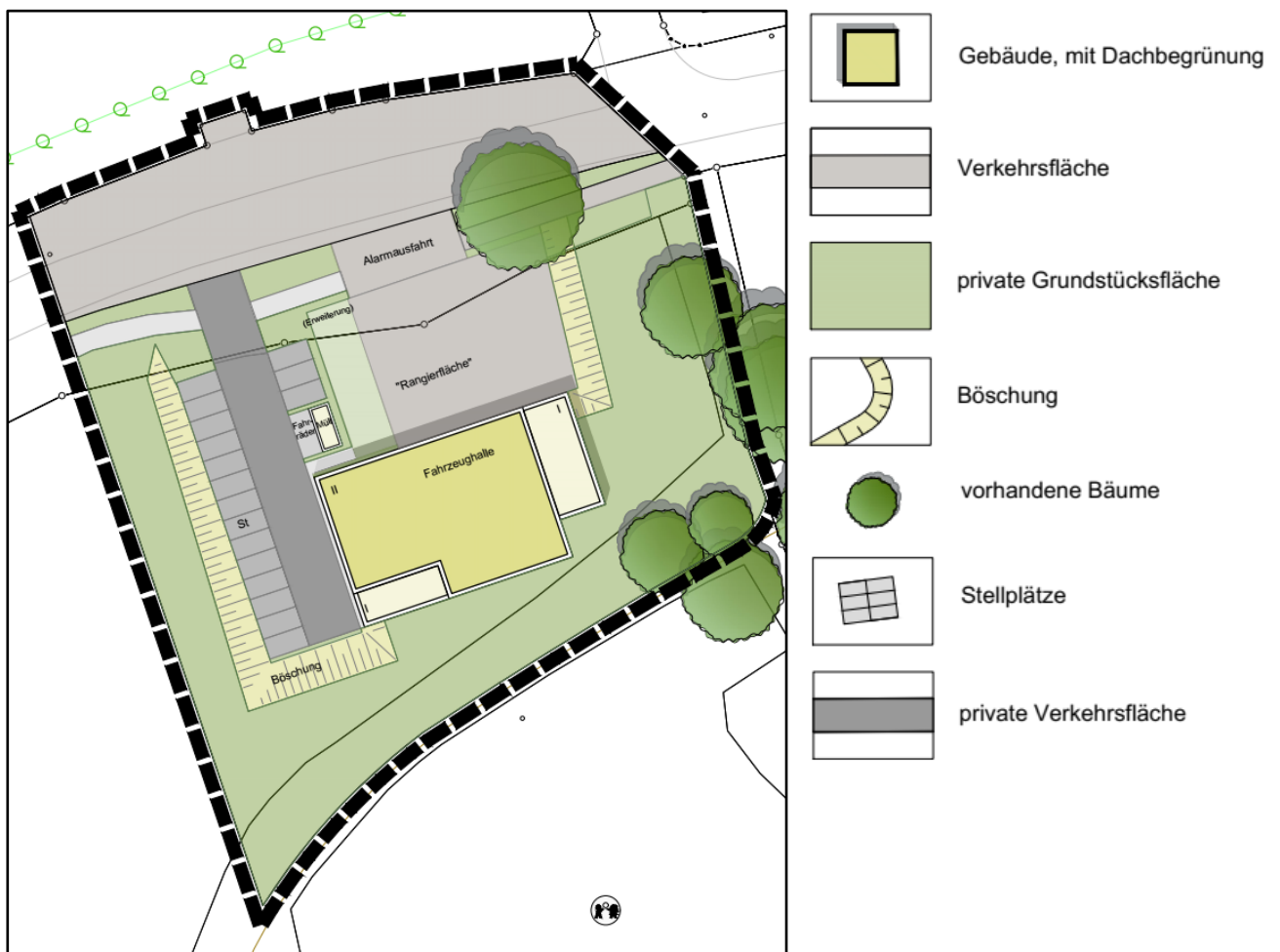
Mit der Vorhabenfläche ist sowohl die Erreichbarkeit der aktiven Mitglieder als auch die schnelle Erreichbarkeit des Einsatzgebietes gewährleistet. Dadurch entspricht der neue Standort an der Westerfeldstraße im vollen Umfang der Sicherstellung der Schutzziele gemäß dem Brandschutzbedarfsplan. Aus einsatztaktischer Sicht ergibt sich keine Alternative.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Ziel der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Die gestiegenen Anforderungen an die Aufgaben der Freiwilligen Feuerwehr Bielefeld, Löschabteilung Schildesche, die Zunahme von Baugebieten im Einzugsgebiet und die allgemeine technische Entwicklung führen zu einem erhöhten Bedarf an Fahrzeugen, der sich innerhalb des aktuellen Bestandsgebäudes an der Niederfeldstraße nicht mehr bewältigen lässt. Um die Leistungsfähigkeit der Löschabteilung Schildesche zu sichern, ist daher der Neubau eines größeren Feuerwehrgerätehauses erforderlich. Dieses soll am neuen Standort an der Westerfeldstraße umgesetzt werden.

Die derzeitigen Planungen sehen den Neubau eines zweigeschossigen Feuerwehrgerätehauses mit Platz für drei Großfahrzeuge vor. Außerdem sind ein Sozialtrakt mit Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräume, ein Schulungsraum sowie Büros und Aufenthaltsräume geplant. Über zwei Zufahrten über die Westerfeldstraße sollen das Feuerwehrgerätehaus und die erforderliche Stellplatzanlage angefahren werden. Dabei soll der vorhandene Baumbestand entlang der Westerfeldstraße sowie auf der Vorhabenfläche soweit möglich gesichert und teilweise zum Erhalt festgesetzt werden. Dabei ist auch das von Norden nach Süden ansteigende Gelände zu berücksichtigen, das Erdarbeiten erfordert. Außerdem sollen Eingriffe in den südlich angrenzenden Grünzug samt Wegeverbindung vermieden werden.



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.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Plangebiet über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fixiert. Die für die geplante Nutzung zur Verfügung gestellte Fläche orientiert sich am Platzbedarf einer Freiwilligen Feuerwehr und schafft geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft. Infolge der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstückfläche 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 großen Anteil an der gesamten Vorhabenfläche ein.

Angesichts der sensiblen Lage des Grundstücks in unmittelbarer Umgebung zu Wohnnutzungen werden insbesondere Festsetzungen zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Auf Grundlage einer durchgeführten Vermessung von Höhen-Bezugspunkten wird eine **maximale Höhe von baulichen Anlagen** mit 100 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. 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

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Westerfeldstraße. Um den Erhalt von Bäumen entlang der Westerfeldstraße zu sichern, wird ein bestimmter Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Damit ein sicherer Verkehrsablauf in Einsatzfällen gegeben ist, wird im Baugenehmigungsverfahren voraussichtlich die Installation eines Wechselverkehrszeichens geregelt. Nach erster Einschätzung des Amtes für Verkehr ließe sich ein Wechselverkehrszeichen am Standort grundsätzlich realisieren und wäre ausreichend im Hinblick auf die Verkehrssicherheit.

Ruhender Verkehr:

Die vorhabenbedingten Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Nach der derzeitigen Planung sind mindestens 14 Stellplätze erforderlich.

Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Bushaltestelle „Schildesche Altes Freibad“. Über die Buslinie 31 und 68 besteht eine direkte Verbindung in Richtung Universität Zentrum, Schildesche, Babenhausen Süd und in Richtung Steinhagen, über Werther und Halle (Westf.). Wegen der Planung des Feuerwehrgerätehauses wird die Bushaltestelle ca. 50 m in Richtung Osten verlegt. Dadurch rückt die neue Haltestelle näher in den Siedlungszusammenhang.

Fußgänger und Radfahrer:

Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind nicht betroffen.

5.3 Immissionsschutz

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird eine Zulässigkeit von Nutzungen begründet, die relevante Lärmimmissionen an den Umfeldnutzungen verursacht. Vor diesem Hintergrund wurde für eine erste Planung eines Feuerwehrgerätehauses eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 04.05.2022 durch das Fachbüro AKUS GmbH, Auftragsnummer GEN-22 105601, wurden die von dem geplanten Betrieb des Feuerwehrgerätehauses ausgehenden und auf die vorhandene Nachbarschaft einwirkenden Immissionen ermittelt und bewertet.

Als Grundlage für die Untersuchung diente die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die hiernach einzuhaltenden Immissionsrichtwerte ergeben sich durch die zulässige Gebietsart. Im gefragten Bereich wird die Gebietsart durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/27.00 wie folgt geregelt: Für die nordöstliche Bebauung mit der Adresse Westerfeldstraße 86 gelten Schutzansprüche eines Mischgebiets und für die östlich angrenzende Bebauung mit der Adresse Stapelbreite 42, 42a und 42b sind Immissionsrichtwerte eines reinen Wohngebiets zugrunde zu legen. Die westlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses befindlichen Schrebergärten stellen im Sinne der TA Lärm nur tagsüber Immissionsorte dar. Unter Berücksichtigung der Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zur Auslegung der TA Lärm sind für Schrebergärten Immissionsrichtwerte wie für Mischgebiete in Ansatz zu bringen.

Durch die Schallimmissionsprognose wurde für die erste Vorplanung gezeigt, dass – sofern kein Einsatz des Martinshorns auf dem Anlagengelände erfolgt – sowohl im Regelbetrieb als auch im Einsatzfall überall im baulichen Umfeld gesundes Wohnen im Sinne des Baugesetzbuches gewährleistet ist.

Im Detail werden die Immissionsrichtwerte im Regelbetrieb tags als auch nachts an allen Immissionsorten eingehalten und teilweise deutlich unterschritten. Auch im Einsatzfall werden die Immissionsrichtwerte tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten und um mindestens 18 dB(A) unterschritten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte bis auf einen Immissionsort eingehalten. An dem Ort I2 wird der Richtwert um 2 dB(A) überschritten. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist nachts bis hin zu Beurteilungspegeln von 45 dB(A) gegeben. Dieser Wert wird an dem Immissionsort I2 – trotz nächtlicher Überschreitungen des Richtwertes – eingehalten. Auch der nächtliche Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 40 dB(A) wird an dem Immissionsort I2 um 3 dB(A) unterschritten.

Vor diesem Hintergrund ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob auf Ebene des Bebauungsplanes konkrete Festsetzungen, die Einfluss auf den Lärmschutz der Umgebungsbebauung nehmen, zu treffen sind.

5.4 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung:

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser soll das Plangebiet an das umliegende Bestandsnetz an der Westerfeldstraße angebunden werden.

Entwässerungssystem:

Der geplante Standort ist an die Trennkanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird an der E 3/86 unterhalb der Westerfeldstraße in den Schloßhofbach eingeleitet. Rückhalteeinrichtungen wurden bisher seitens des Fachamtes nicht gefordert, weil der Schloßhofbach im Einleitungsbereich umfangreich ausgebaut werden soll.

Da die Fläche weiter nicht für eine Versickerung geeignet ist, wird auf Ebene des Bebauungsplanes eine Dachbegrünung festgesetzt, wodurch ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann und sich dadurch das Volumen für die Regenrückhaltung reduziert.

5.5 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

5.6 Gemeinbedarf

Es ist beabsichtigt, die Fläche des Geltungsbereiches südlich der Westerfeldstraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrrätehaus gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festzusetzen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen wird. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich geringfügig genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Zivil- und Katastrophenschutzes (Errichtung eines modernen Feuerwehrrätehauses) Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Im weiteren Verfahren ist die natur-

schutzrechtliche Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren, um einen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“ soll eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich nur in Teilen um bereits baulich genutzte / versiegelte Flächen. Für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses kommt es auf dem Grundstück im weiteren Verlauf zu einer Veränderung der baulichen Nutzung. Die Neuplanung des Feuerwehrgerätehauses berührt auch die Grabelandanlage „Bultkamp-Westerfeldstr.“ mit ca. 80 Grabelandparzellen. Die dafür vorgesehene bzw. erforderliche Fläche macht voraussichtlich die Inanspruchnahme von ca. 20 Grabelandparzellen erforderlich.

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

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

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

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

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

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Photovoltaik

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategische Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“ festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

- als Dachform wird Flachdach/Pultdach 0-7° festgesetzt

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet. Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld bestehen im Plangebiet zusätzlich gute Potenziale zur Nutzung von Solarenergie.

Stadtklima und Klimaanpassung

Die Planungshinweiskarte Stadtklima der Stadt Bielefeld stellt für das Plangebiet ein Kaltluftquellengebiet mit Anschluss an Kaltluftleitbahnen dar. Darüber hinaus ist für das nordöstliche Plangebiet die Einstufung „1. Schutzpriorität von Frei- und Grünflächen“ und im Norden „2. Schutzpriorität von Frei- und Grünflächen“ vorgenommen worden.

Darüber hinaus bildet der Planbereich eine Teilfläche einer Schneise für den Flurwind, die sich von Norden Richtung Süden erstreckt. Der Flurwind transportiert die über den Grün- und Freiflächen gebildete Kaltluft nach Süden in die dort gelegenen Siedlungsbereiche.

Im Nordwesten kragt das Gebiet zudem in die Belüftungsbahn für den übergeordneten Wind entlang der Westerfeldstraße hinein, der je nach Windrichtung die östlich oder westlich gelegenen Siedlungsbereiche an der Westerfeldstraße belüftet und damit klimatisch begünstigt. Insbesondere aufgrund der Funktion als klimatischer Ausgleichsraum und als Teil der Flurwindachse wird das Plangebiet gutachterlich für eine Bebauung nicht empfohlen.

Planbedingt wird eine Fläche überbaut, die bereits heute aufgrund der Kleingartennutzung in Teilbereichen versiegelt ist. Durch das geplante Feuerwehrgerätehaus wird unversiegelte Fläche (Garten und Ackerland) zusätzlich versiegelt. Die von Norden aus Richtung der Grün- und Freiflächen nördlich der Westerfeldstraße hereinströmende Kaltluft kommt planbedingt im Bereich der Planfläche zum Erliegen und erreicht zudem die südlich gelegenen Siedlungsbereiche im Umfeld der Stapelbreite (= Gebiet mit klimatischem Sanierungsbedarf 2. Priorität und klimawandelbedingt künftig sehr ungünstigem Bioklima) nicht mehr.

Die Flurwindschneise wird in ihrer Breite planbedingt deutlich reduziert. Der Flurwind wird durch das geplante Feuerwehrgebäude aus seiner Richtung nach Süden abgelenkt, und zwar

voraussichtlich mehr nach Südwesten. Folglich bleiben die günstigen Belüftungseffekte im Norden des Wohngebietes im Bereich Stapelbreite aus.

Darüber hinaus wird der geplante Neubau auch bei einem übergeordneten Wind aus Westen diese Luftströmung kleinräumig in der Geschwindigkeit abbremmen und aus der Windrichtung ablenken. Insgesamt ist aber insbesondere aufgrund der vergleichsweise geringen Gebäudehöhe von einer nur geringfügigen Beeinträchtigung der Belüftung durch den Westwind für die östlich angrenzenden Grundstücke an der Westerfeldstraße auszugehen. Dahingehend ist auch zu berücksichtigen, dass infolge des nach Süden ansteigenden Geländes Abtragungen von Nöten sein werden, wodurch der Neubau weniger hoch ausfallen wird.

Um die geschilderten klimatischen Nachteile gering zu halten bzw. ein Stück weit zu kompensieren werden folgende klimatisch wirksame Maßnahmen festgesetzt: Um das örtliche Kleinklima zu schützen, wird für bauliche Hauptanlagen ein Flach- bzw. Pultdach geregelt, das zwingend mit einer Dachbegrünung und PV-Anlagen zu versehen ist. Weiterhin werden die zulässige Grundfläche und eine helle Oberflächengestaltung zur Albedo Erhöhung und damit Vermeidung einer zu starken Erwärmung des Gebäudes reguliert. Außerdem wird die Begrünung des Plangebietes mit Baumneupflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen vorgegeben. Auf Grundlage der konkreten Festsetzungen werden im Rahmen der Gesamtabwägung daher die Belange des Stadtklimas und der Klimaanpassung gegenüber den Belangen des Gemeinbedarfes zurückgestellt.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet: Gesamt:	ca. 0,52 ha
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 0,36 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,16 ha

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohneinheiten.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

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

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Neuaufstellung sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 "Schloßhofbach – Stapelbreite – Dittfurthstraße – Bultkamp - Schnellstraße" innerhalb des Aufstellungsbereiches ersetzt werden.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Stand: Vorentwurf; Juni 2023

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/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“ für eine Teilfläche südlich der Westerfeldstraße, westlich der Stapelbreite 42 und nördlich des Fußweges, aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02 „Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“ im Normalverfahren mit Umweltprüfung erfolgen.

Auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

8. Vorliegende Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung vom 04.05.2022 durch das Fachbüro AKUS GmbH, Auftragsnummer GEN-22 105601

Bielefeld, im Juni 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.31

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: info@hempel-tacke.de