

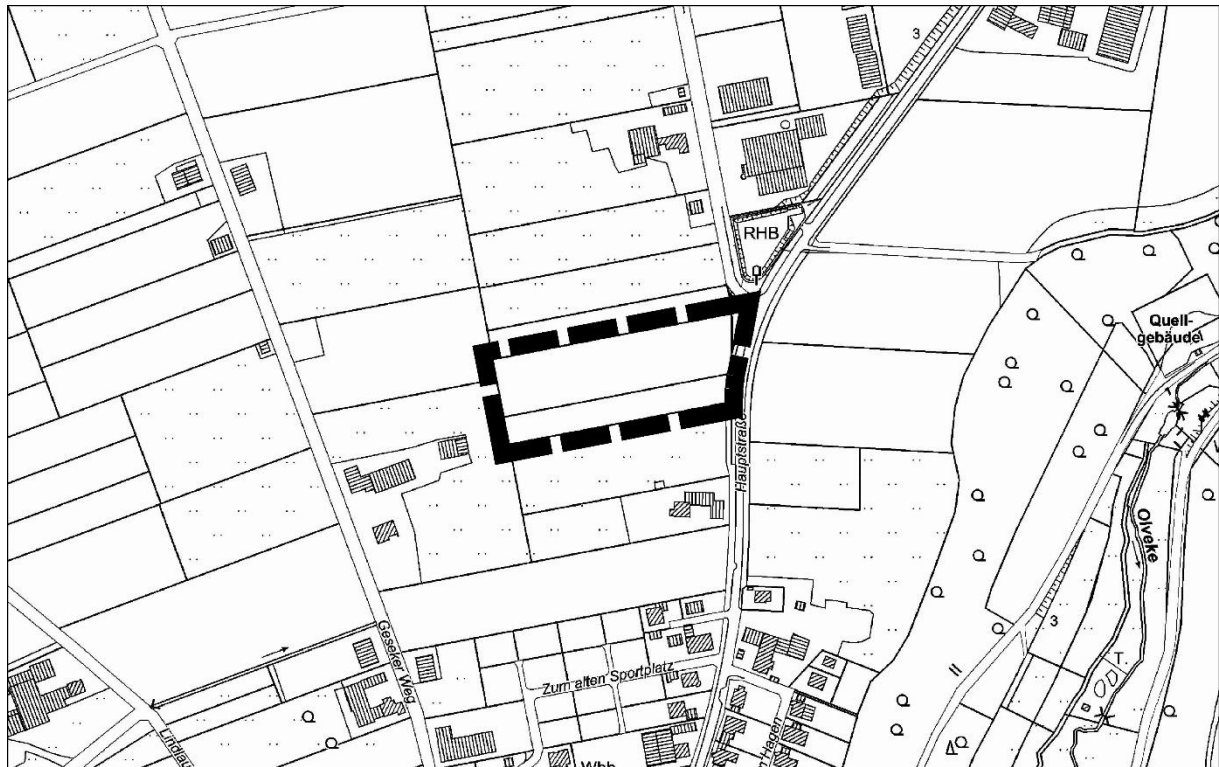
STADT BAD WÜNNENBERG

71. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ortsteil: Leiberg

Plangebiet: Westlich der Hauptstraße und östlich der Straße Geseker Weg



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

10.04.2024

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung	2
4	Situationsbeschreibung	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
6	Darstellung der Nutzung	4
7	Belange der Umwelt	5
7.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	5
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
7.3	Artenschutz.....	5
8	Belange der Ver- und Entsorgung	5
9	Auswirkungen der Planung	6
9.1	Immissionsschutz.....	6
9.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	6
9.3	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	6
9.4	Bodenschutz und Belange der Landwirtschaft.....	7
9.5	Belange des Denkmalschutzes	8
9.6	Altlasten und Kampfmittel.....	8

Begründung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Leiberg
Plangebiet: Westlich der Hauptstraße und östlich der Straße Geseker Weg

Verfahrensstand: **Entwurf**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Wünnenberg plant die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Stadtteil Leiberg.

Bisher ist das Feuerwehrgerätehaus der Löschgruppe Leiberg in der Dechant-Jürgens-Straße untergebracht. Aufgrund der gestiegenen technischen Anforderungen entspricht das bestehende Feuerwehrgerätehaus nicht mehr den heutigen Sicherheitsvorschriften und Standards. Um die zugewiesenen Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz erfüllen zu können, ist eine grundlegende Sanierung und Erweiterung notwendig. Zunächst wurde die Möglichkeit einer grundlegenden Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes geprüft. Ein Umbau oder Anbau ist weder wirtschaftlich noch aus Platzgründen am jetzigen Standort umsetzbar. Auf dem Grundstück des Feuerwehrgerätehauses bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten und es sind nicht ausreichend Stellplätze für die PKW von anrückenden Einsatzkräften vorhanden. Dieser Mangel führt zu einem entsprechenden Parkplatzdruck in der angrenzenden Verkehrsfläche und auf dem Grundstück selbst, welcher wiederum ein Unfallrisiko auslöst. Aufgrund dieser Umstände soll nunmehr ein Neubau an anderer Stelle erfolgen.

Um ein Feuerwehrgerätehaus zu errichten müssen vielseitige Anforderungen an den vorgesehenen Standort gegeben sein. Dazu gehört eine gute verkehrliche Anbindung da bei zeitkritischen Einsätzen die Feuerwehr vorgeschriebene Hilfsfristen einhalten muss, um schnell zum Einsatzort zu kommen. Darüber hinaus muss die Fläche für das Gerätehaus sowie den erforderlichen Außenbereich einschließlich der Stellplätze ausreichend Platz bieten. Ein an funktionalen Betriebsabläufen orientiertes und entsprechend optimiertes Gebäude ist deshalb von besonderer Bedeutung, weshalb ein kompakter Gebäudekomplex vorgesehen ist, um diesen Anforderungen zu entsprechen.

Das Planungsrecht für die geplante Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses wird durch die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung vorbereitet und parallel durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 12 „Feuerwehrgerätehaus“) geschaffen.

2 Verfahren

Die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Feuerwehrgerätehaus“ durchgeführt.

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

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

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Der rd. 1,06 ha große räumliche Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Leiberg in der Flur 3 und umfasst die Flurstücke 307, 308 und 309.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Der Änderungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (2) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Inhalte der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat), wird im weiteren Verfahren erstellt

4 Situationsbeschreibung

Das rd. 1,06 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Leiberg, unmittelbar westlich der Hauptstraße. Im Norden sowie im Süden grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen an, im Westen ist eine Wohnnutzung vorzufinden. Darüber hinaus schließt in nördliche Richtung ein Gewerbegebiet an. Das Plangebiet selbst ist landwirtschaftlich geprägt, es sind keine Gehölzstrukturen vorzufinden. Über die Hauptstraße ist das Plangebiet an das Zentrum von Leiberg sowie die umliegenden Ortsteile angebunden.



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

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter wird das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) zugeordnet (siehe Abbildung 2). Umliegend stellt der Regionalplan ebenfalls Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dar.

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. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden.

Die Stadt Bad Wünnenberg stellt im weiteren Verfahren eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Detmold.

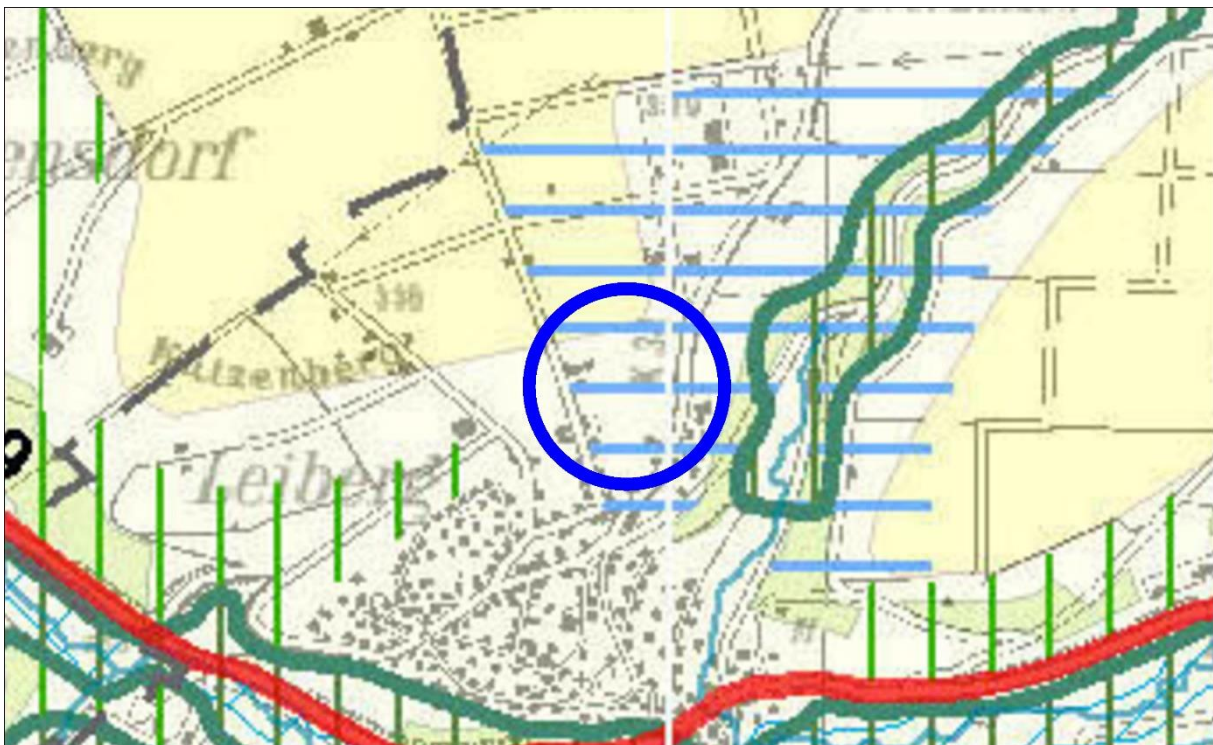


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Auszug ohne Maßstab

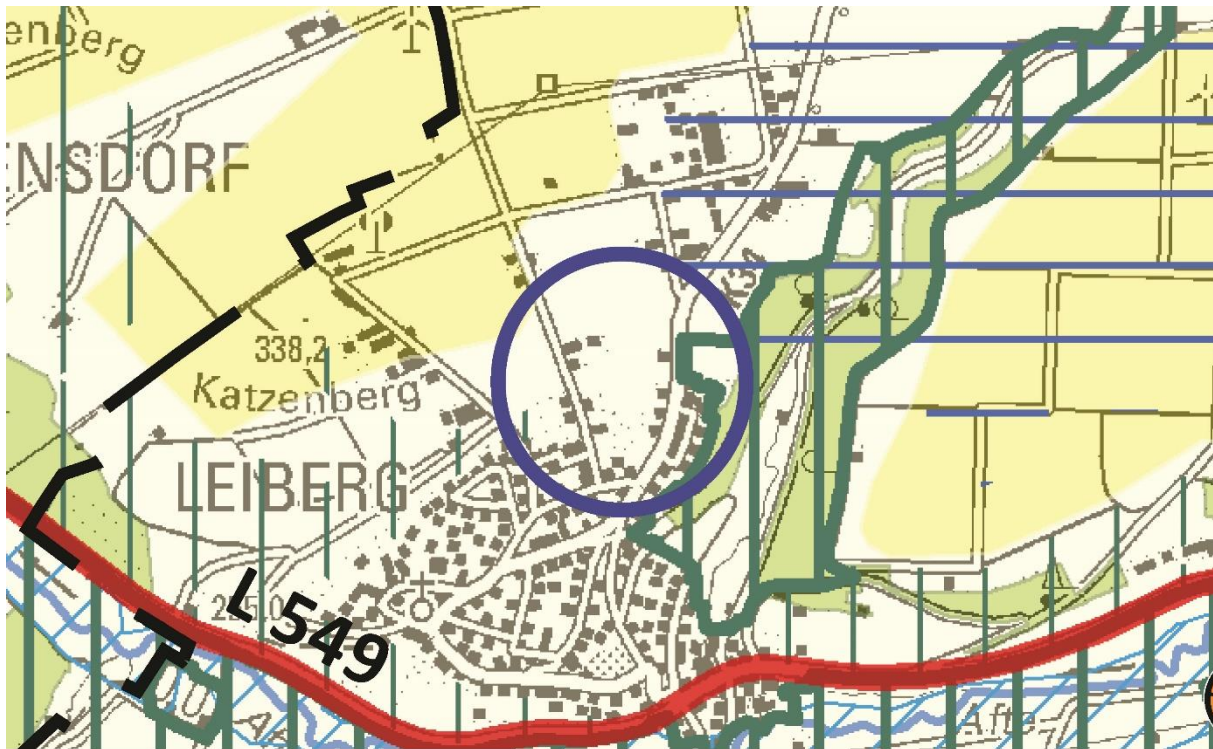


Abbildung 3: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Auszug ohne Maßstab

6 Darstellung der Nutzung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wünnenberg wird das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im südlichen, östlichen und westlichen Bereich grenzen ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft an, nördlich angrenzend sind gewerbliche Bauflächen sowie ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf) wird somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich der geplanten Feuerwehr sowie der zugehörigen Stellplätze und Zufahrten eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden. Die Zulässigkeit des Feuerwehrgerätehauses sowie der zugehörigen Anlagen wäre dem Grunde nach auch ausnahmsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet gegeben, jedoch soll mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf gezielt die Nutzung zugunsten der Feuerwehr forciert werden. Hiermit kann erreicht werden, dass der Standort zweifelsfrei für die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses gesichert wird. Vor allem kann hierdurch auf Ebene der Bauleitplanung bereits eine konkrete schalltechnische Beurteilung des geplanten Feuerwehrstandortes vorgenommen werden, da eine alternative Flächennutzung in dem Bereich damit ausgeschlossen werden kann.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB	1,06 ha	----
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB	----	1,06 ha
Gesamt	1,06 ha	1,06 ha

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes schafft auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Feuerwehrgerätehauses.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht – separater **Teil B** der Begründung (erfolgt im weiteren Verfahren).

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (wird im weiteren Verfahren erstellt).

7.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden (folgt im weiteren Verfahren).

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Hauptstraße erfolgen.

Elektrizität / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen, ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Hauptstraße erfolgen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

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

Ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Darüber hinaus ist auch die Niederschlagswasserentsorgung im weiteren Verfahren zu prüfen.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsfläche der Hauptstraße ist hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Feuerwehrgerätehauses zur Wohnnutzung ist die Verträglichkeit des Feuerwehrgerätehauses mit dieser schützenswerten Nutzung im Rahmen einer Schallimmissionsprognose im weiteren Verfahren zu untersuchen.

9.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange der Ver- und Entsorgung nicht betroffen. Die verkehrliche Erschließung ist über die Hauptstraße gesichert, welche ausreichend dimensioniert ist, um den Verkehr durch den Betrieb der Feuerwehr abwickeln zu können sowie alle erforderlichen Infrastrukturleitungen aufnehmen zu können. Die Versorgung des Plangebietes kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens in Form eines Erdbeckens vorgesehen. Das Niederschlagswasser kann so innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden und anschließend versickern.

9.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche.

Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar unter anderem im Fachinformationssystem Klimaanpassung: www.klimaanpassung-karte.nrw.de, zuletzt zugegriffen am 28.08.2023).

Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 Millimeter pro Stunde und Quadratmeter), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes im südöstlichen Bereich für extreme Starkregenereignisse Wasserstände von bis zu 0,28 m prognostiziert werden.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 den Bauantragsunterlagen beizufügen.

9.4 Bodenschutz und Belange der Landwirtschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung vor, die gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB zu begründen ist. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Braunerde“ an, die hinsichtlich der Schutzwürdigkeit nicht bewertet wurde. Da es sich bei Braunerde um regional weit verbreitete und häufig anzutreffende Bodentypen handelt und der Standort aufgrund der strategisch optimalen Lage an der Hauptstraße die idealen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses bietet, wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die angestrebte Siedlungsentwicklung Vorrang eingeräumt. Eine Flächenversiegelung und damit einhergehender Flächenverbrauch sowie der Verlust schutzwürdiger Bodenfunktionen ist damit unvermeidbar verbunden. Beeinträchtigungen des Bodens können über den multifunktionalen Ansatz der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (LANUV NRW) berücksichtigt und ersetzt werden.

Der Rat der Stadt Bad Wünnenberg hat bereits den Beschluss gefasst, ein neues Feuerwehrgerätehaus an anderer Stelle in Leiberg errichten zu lassen. Der jetzige Standort entspricht nicht mehr den gültigen Anforderungen. Ein Umbau oder Anbau ist weder wirtschaftlich, noch aus Platzgründen am jetzigen Standort umsetzbar.

Bei der Eignung und schließlichen Auswahl einer Fläche spielen die Kriterien Erreichbarkeit, Verkehrliche Anbindung sowie Verfügbarkeit eine entscheidende Rolle, die allesamt von der ausgewählten Fläche erfüllt werden. Darüber hinaus bietet diese Fläche mit einer Größe von rd. 10.600 m² eine Möglichkeit für eine langfristige Erweiterung.

Die Eignung der Fläche als Standort der Feuerwehr ist in diesem Fall mit der Verfügbarkeit der Fläche zusammengekommen, sodass das in Rede stehende Plangebiet das Ergebnis der Standortwahl ist.

9.5 Belange des Denkmalschutzes

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.6 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten sind nicht bekannt.

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

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

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de