

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

| Gremium                           | Sitzung am              | Beratung   |
|-----------------------------------|-------------------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Heepen</b>   | Dringlichkeitsbeschluss | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b> | Dringlichkeitsbeschluss | öffentlich |

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi / 10/2 "Feldmühle MPB" für das Teilgebiet Dingerdisser Straße -Niedernholz - Südgrenze der Flurstücke 879 und 1552 -Ostring (L787) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

**- Stadtbezirk Heepen -**

**Änderungsbeschluss**  
**Entwurfsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

**Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Keine

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

Keine

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. III / Hi 10/2 „Feldmühle MPB“ ist für das Teilgebiet Dingerdisser Straße – Niedernholz – Südgrenze der Flurstücke 879 und 1552 – Ostring (L787) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern (2.Änderung). Für die Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.
2. Gleichzeitig wird die 2. vereinfachte Änderung als Entwurf beschlossen.
3. Die Aufstellungs- und Entwurfsbeschlüsse sind gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung soll gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen werden.
5. Der Entwurf zur 2. Änderung soll gemäß §§ 13 (2) und § 3 (2) mit Text und Begründung öffentlich ausgelegt werden. Die Auslegung ist öffentlich bekannt zu machen mit dem Hinweis gemäß § 13 (3) BauGB, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
6. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Bielefeld fallen durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes – bis auf die interne B-Plan Bearbeitung – keine Kosten an.

Weitere finanzielle Rahmenbedingungen für eine zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) sind der Ratsvorlage vom 23.06.2015 mit der Drs.-Nr. 1729 zu entnehmen.

### Begründung zum Beschlussvorschlag:

Da die vereinfachte Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt, soll zur Verfahrensbeschleunigung gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss auch der Entwurfsbeschluss gefasst werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Durchführung einer Umweltprüfung soll abgesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll parallel zur Offenlage erfolgen – auch hier im Hinblick auf eine Verfahrensbeschleunigung.

### Kurzbegründung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung :

#### 1. Planerfordernis

Im Plangebiet existiert entlang der von Norden hereinführenden Straße Niedernholz ein größerer Hotelkomplex mit zugehöriger Parkplatzfläche. In diesem Hotelkomplex soll künftig eine zentrale Unterbringungseinrichtung für 500 Flüchtlinge etabliert werden.

Dies lassen die derzeit geltenden Festsetzungen des seit dem 22.08.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weder allgemein noch ausnahmsweise zu. Die an diesem Standort geplante zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Flüchtlinge müsste daher im Wege einer Befreiung zugelassen werden.

Die nun verfolgte 2. vereinfachte Änderung bezieht sich lediglich auf eine kleinere nördliche Teilfläche des B-Planes mit dem Hotelbestand. In dem hier festgesetzten Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> soll künftig die Nutzungsart „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausnahmsweise zugelassen werden können.

#### 2. Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Am 16.03.2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss eine noch laufende 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet. Ziel ist insbesondere die Schaffung von neuen zusammenhängend nutzbaren Bauflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen.

Die 2. Änderung soll in dem hier festgesetzten GE<sub>1</sub> den Zulassungskatalog der Nutzungsarten um die Ausnahme „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ergänzen. Der entsprechende bisherige Ausschluss in den Teilgebieten GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub> soll auf die Teilgebiete GE<sub>2</sub> bis GE<sub>4</sub> begrenzt werden.

Diese rein textliche Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die geplante Änderung bezieht sich lediglich auf ein kleines Teilgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplangebietes

(1,4 ha) und darüber hinaus lediglich auf die Ergänzung einer Nutzungsart des gem. § 8 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums.

Dies ermöglicht die Durchführung einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB mit den entsprechend möglichen Verfahrenserleichterungen, wie Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Durchführung einer Umweltprüfung.

Die Genehmigungsvoraussetzung für die Zulassung einer zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) ist durch die 2. vereinfachte Änderung für den geplanten Standort gemäß des neuen § 246 (10) BauGB erfüllt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld den 14. Juli 2015

## Anlagenübersicht

**A**

### 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 10/2 „Feldmühle MPB“

- Übersichtsplan
- Abgrenzungsplan
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nutzungsplan)

**B**

### 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 10/2 „Feldmühle MPB“

- Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet (rechtsverbindlicher B-Plan)
- Geänderte textliche Festsetzung zum Gewerbegebiet (2. vereinfachte Änderung)
- Begründung zur 2. vereinfachten Änderung

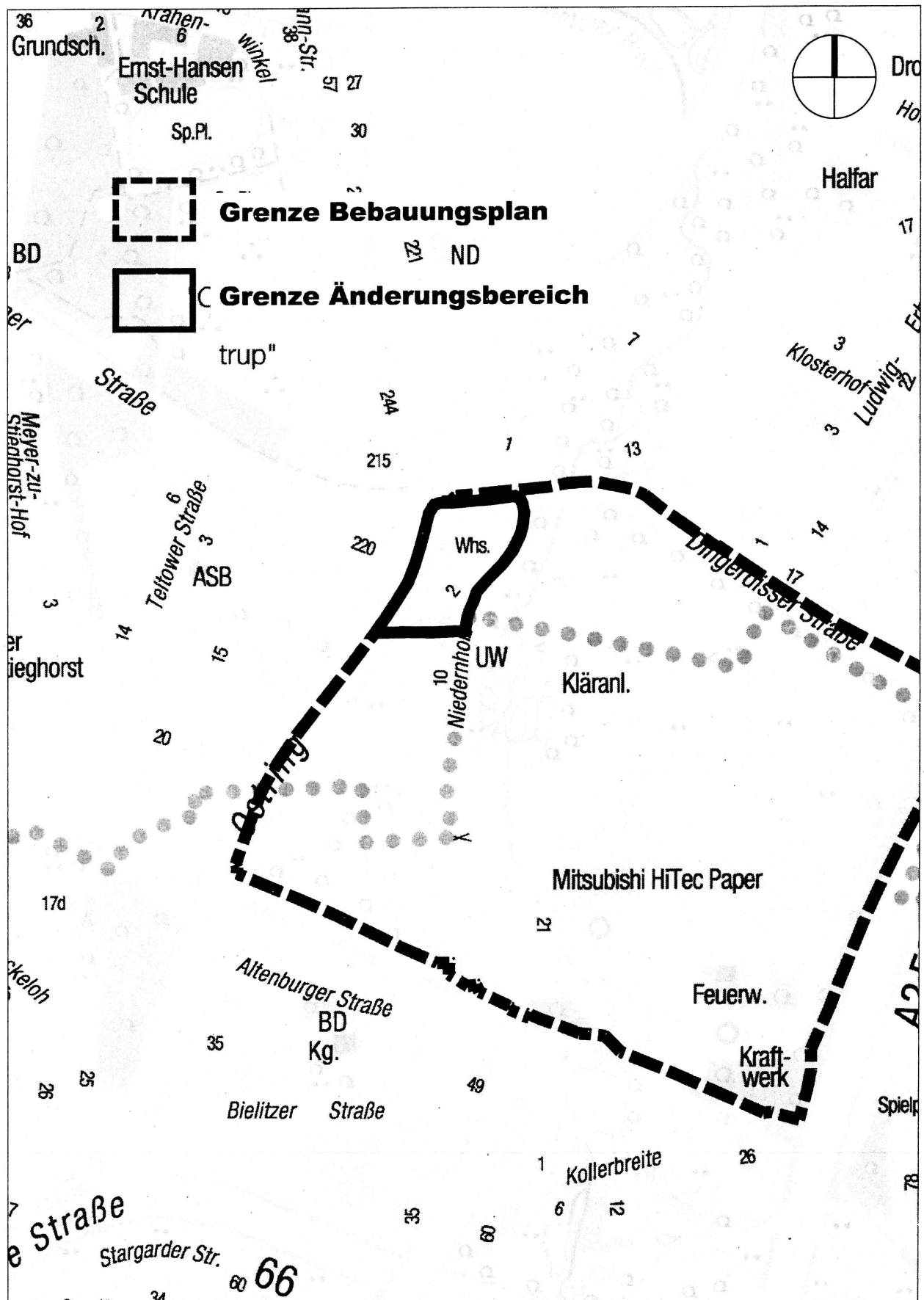
## **Anlage**

**A**

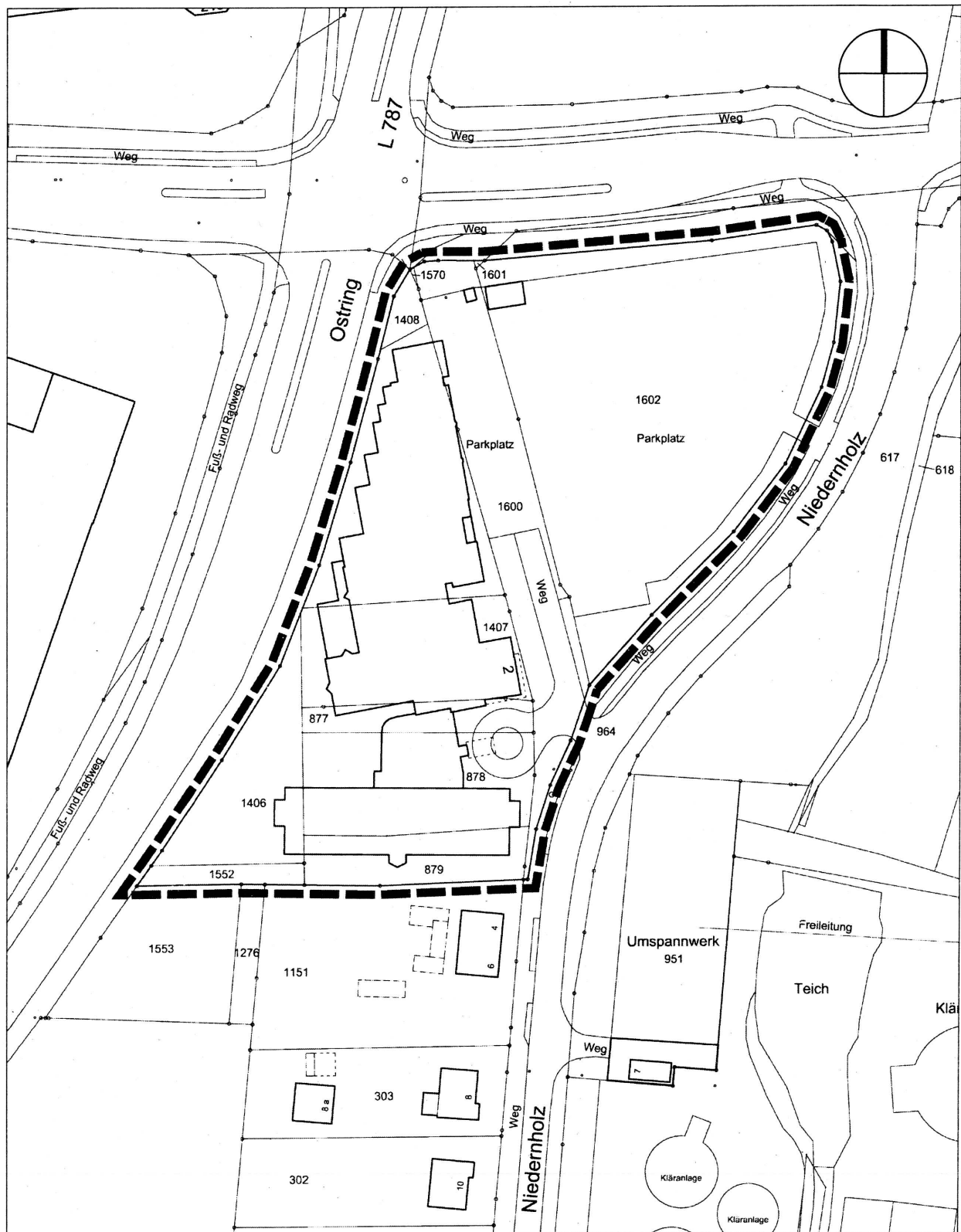
### **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 10/2 „Feldmühle MPB“**

- Übersichtsplan.
- Abgrenzungsplan
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nutzungsplan)

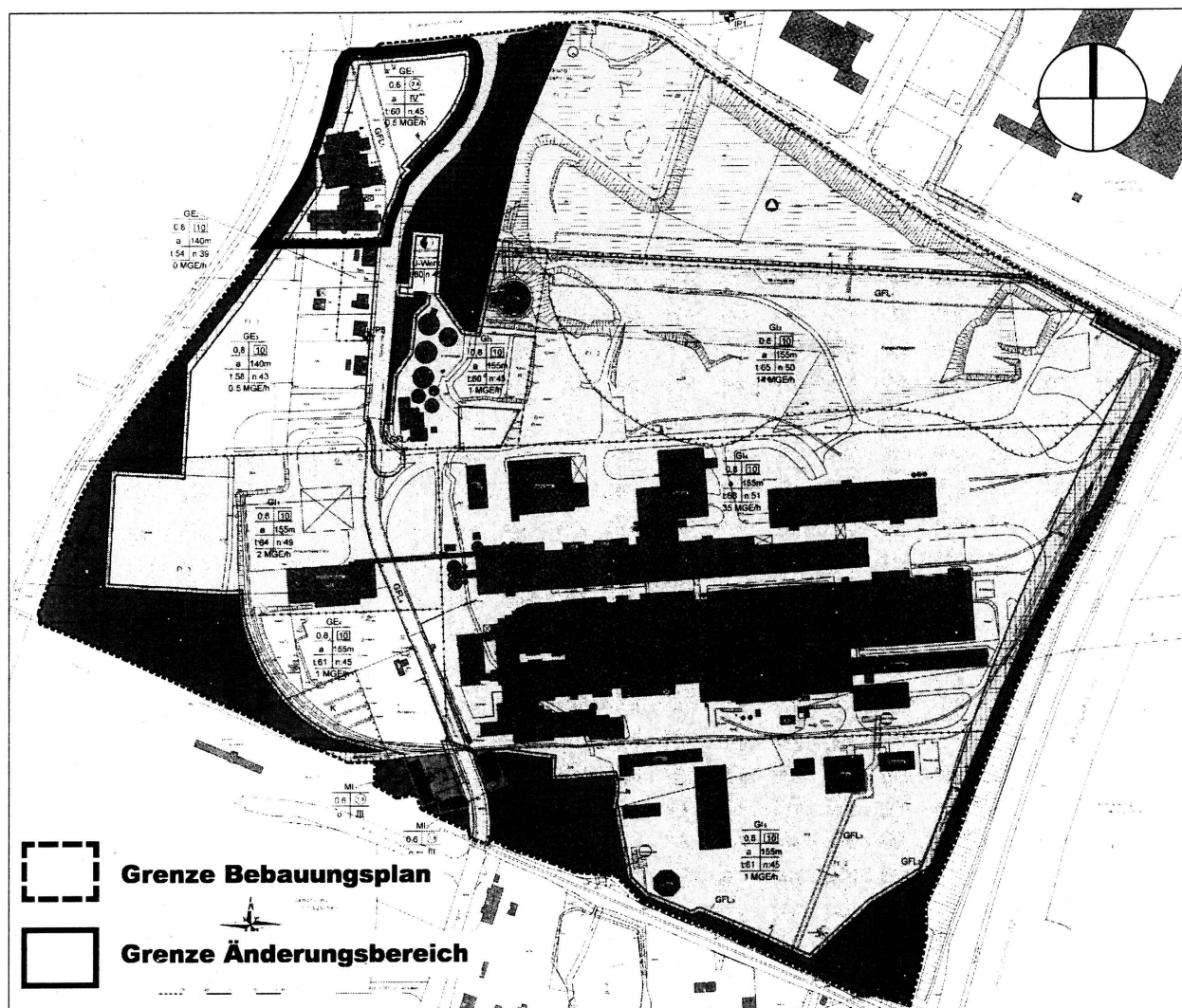
**Übersichtsplan**  
(ohne Maßstab)



**Abgrenzungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 10/2**  
(ohne Maßstab)



**Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/Hi 10/2 (Nutzungsplan)**  
(ohne Maßstab)



## Anlage

**B**

### **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 10/2 „Feldmühle MPB“**

- Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet (rechtsverbindlicher B-Plan)
- Geänderte textliche Festsetzung zum Gewerbegebiet (2. vereinfachte Änderung)
- Begründung zur 2. vereinfachten Änderung

## Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet (rechtsverbindlich)



### Gewerbegebiete - GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub>

(§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub> ist die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

"Tankstellen"

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub> sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

"Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" und

"Vergnügungsstätten"

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE<sub>3</sub> und GE<sub>4</sub> ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

"Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaß untergeordnet sind"

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> ist die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren für die Wohnnutzung bei Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Gewerbegebiet selber und in den angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten auszugehen. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

In dem Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> sind bauliche Änderungen oder geringfügige Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Erweiterungen und Änderungen der genannten Anlagen setzt voraus, dass keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden und die Zahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird.

## Geänderte textliche Festsetzung zur 2. vereinfachten Änderung

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)



### Gewerbegebiete - GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub>

(§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub> ist die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

"Tankstellen"

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE<sub>2</sub> bis GE<sub>4</sub> ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

„Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke“

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub> ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

„Vergnügungsstätten“

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE<sub>3</sub> und GE<sub>4</sub> ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

"Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaß untergeordnet sind"

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> ist die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren für die Wohnnutzung bei Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Gewerbegebiet selber und in den angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten auszugehen. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

In dem Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> sind bauliche Änderungen oder geringfügige Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Erweiterungen und Änderungen der genannten Anlagen setzt voraus, dass keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden und die Zahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird.

## Begründung zur 2. vereinfachten Änderung

Mit Beschluss vom 25.06.2015 hat der Rat der Stadt Bielefeld mit einem Dringlichkeitsbeschluss (TOP 24.2) der Unterbringung von max. 500 Asylbewerbern im Hotel Oldentruper Hof am Ostring einstimmig zugestimmt. Das Land NRW beabsichtigt, das Gebäude kurzfristig anzumieten, um dort eine sogenannte Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE) einzurichten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Vorlage Drs.-Nr. 1729/2014-2020 verwiesen, in der auf die aktuell stark anwachsende Zahl der Flüchtlinge, die Verteilungsmodalitäten auf die verschiedenen Standorte in Bielefeld, die Qualitätsstandards in der geplanten Einrichtung sowie die zu erwartende finanzielle Entlastung für den städtischen Haushalt umfassend eingegangen wird.

Die Änderung der Nutzung von einem Hotelbetrieb in eine Flüchtlingsunterkunft bedarf einer Baugenehmigung. Eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit ist, dass das Vorhaben den Festsetzungen des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes III/Hi 10/2 entspricht.

Dieser Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück ein Gewerbegebiet fest, in dem die nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausgeschlossen worden ist. Dieser Ausschluss wurde für alle 4 Gewerbegebiete getroffen, von denen 3 Gewerbegebiete nur über die Straße Niedernholz erschlossen werden können. In der Begründung zum Satzungsbeschluss wird ausgeführt, dass damit erreicht werden soll, die Straße Niedernholz nicht übermäßig mit Verkehr zu belasten. Es wurde befürchtet, dass das Straßenkreuz an der Dingerdisser Straße den durch die o.g. Nutzungen ausgelösten Verkehr nicht bewältigen könne.

Der Ausschluss der Nutzungen für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgte damit insbesondere zur Sicherung der Verkehrsbelastung. Andere inhaltliche Argumente, die einen Ausschluss begründen könnten, wurden seinerzeit nicht aufgeführt.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Hotelbetrieb in seinem derzeitigen Ausbauzustand durch den Bebauungsplan mit einem Gewerbebetrieb überplant wurde, in welchem diese Nutzung als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig ist. Damit wurde das durch das Hotel ausgelöste Verkehrsaufkommen als verträglich eingestuft und könnte damit als Bezug- und Vergleichsgröße zur Beurteilung für andere Nutzungen herangezogen werden.

Durch die nun geplante 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll zukünftig auch nur in diesem kleinen nördlichen GE<sub>1</sub>-Gebiet (1,4 ha) unmittelbar südlich der Dingerdisser Straße die bislang ausgeschlossene Nutzungsart „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. In den übrigen Gewerbegebieten GE<sub>2</sub> bis GE<sub>4</sub> bleibt sie - u.a. im Hinblick auf das angrenzende Industriegebiet, in dem derartige Anlagen noch weniger geeignet und daher auch ausgeschlossen sind - unzulässig.

Für die künftige ausnahmsweise zulassungsfähige Umnutzung des Hotelbetriebs durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – ist vorhabenbezogen im Rahmen des nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen, daß das jeweils durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen im Rahmen der vorgegebenen Erschliessungssituation verträglich abgewickelt werden kann.

Die 2. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. III Hi / 10.2 entspricht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für die an diesem Standort aktuell geplante zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge ist in jedem Fall mit weniger Verkehrsaufkommen zu rechnen, gegenüber der hier derzeit ausgeübten Hotelnutzung. Die Genehmigungsvoraussetzung der hier geplanten zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge ist damit gemäß des neuen § 246 (10) BauGB erfüllt.