

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	10.06.2021	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	22.06.2021	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ für das Gebiet südlich der Straße Kahler Krug und westlich der Jöllenbecker Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB</b>	
<b>- Stadtbezirk Jöllenbeck –</b>	
<b>Entwurfsbeschluss</b>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Schaffung von Planungsrecht	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
Ca. 11.700 € für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Budget des ISB) und Kosten für Fachgutachten (Budget des ISB).	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
BV Jöllenbeck, 27.06.2019, nicht öffentlich – TOP 16.2	
Aufstellungsbeschluss: BV Jöllenbeck, 23.01.2020, öffentlich – TOP 7 StEA, 28.01.2020, öffentlich – TOP 18.1 Drucksachen-Nr.: 9834/2014-2020	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bebauungsplan Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“ für das Gebiet südlich der Straße Kahler Krug und westlich der Jöllenbecker Straße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.</li> <li>2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.</li> <li>3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.</li> </ol>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

### **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.

### **Baulandstrategie:**

Da es sich um eine Fläche für den Gemeinbedarf handelt, fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/T10 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

### **Stadtklimaverträglichkeit:**

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet einen Siedlungsbestand ohne Sanierungsbedarf aus. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### **zu 1.**

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 A** der Vorlage dargelegt.

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

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen.  
**zu 2. und 3.**

Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich auszulegen. Gründe, für eine längere öffentliche Auslegung sind derzeit nicht ersichtlich. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

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 um ein Gebäude mit einer Fahrzeughalle für 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 Geschossigkeit 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.

Eine Objektplanung des Neubaus liegt gegenwärtig noch nicht vor. Der Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld plant den Auftrag zeitnah auszuschreiben und an ein Architekturbüro zu vergeben.

Der geplante 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.

### **Umweltprüfung**

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. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten.

Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 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.

Kaschel  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10  
„Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“****Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2  
BauGB**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Planungsstand: Entwurf; April 2021

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10  
„Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“**

- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Planungsstand: Entwurf; April 2021

**C****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10  
„Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“**

- Begründung

Planungsstand: Entwurf; April 2021