

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                             | Sitzung am | Beratung   |
|-------------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b> | 20.01.2022 | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b>   | 01.02.2022 | öffentlich |
| <b>Rat der Stadt Bielefeld</b>      | 10.02.2022 | öffentlich |

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**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**

**- Stadtbezirk Jöllenbeck –  
Beschluss über Stellungnahmen**

### Satzungsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Ca. 11.700 € für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Budget des ISB) und Kosten für Fachgutachten (Budget des ISB).

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

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

Entwurfsbeschluss: BV Jöllenbeck, 10.06.2021, öffentlich – TOP 4  
StEA, 22.06.2021, öffentlich – TOP 17.2  
Drucksachen-Nr.: 1524/2020-2025

### Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 / Pkt. 2 zur Kenntnis genommen.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage A2 / Pkt. 3 beschlossen.

4. 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 den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

### **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.

### **Geförderter Wohnungsbau:**

Das Bauleitplanverfahren hat ausschließlich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zum Inhalt. Demzufolge ist der politische Beschluss zum öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht anzuwenden.

### **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.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/T10 weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren soweit erforderlich berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Äußerungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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.

### **zu 2. und 3.**

Der Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 22.06.2021 (vgl. Drucksachen-Nr. 1524/2020-2025) nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 15.04.2021 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen allgemeine Hinweise vorgetragen. Durch die Stellungnahme der Gesamträumlichen Planung erfolgte im Hinblick auf die derzeit stattfindende Neuaufstellung des Regionalplans eine redaktionelle Anpassung.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, falls erforderlich, in die Planunterlagen aufgenommen. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anpassungen nicht gefolgt. Das Ergebnis im Einzelnen ist aus der Anlage A2 / Pkt. 3 ersichtlich. Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben ausschließlich einen klarstellenden bzw. redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassungen nicht berührt. Es war daher kein erneuter Beteiligungsschritt erforderlich.

### **Zu 4.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan 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 als Satzung zu beschließen.

### **zu 5.**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

### **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 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 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 hat den Auftrag bereits an ein Architekturbüro 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.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

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