

Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 05.09.2022, 51- 3223

Drucksachen-Nr.

**4668/2020-2025****Beschlussvorlage der Verwaltung**

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	29.09.2022	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	25.10.2022	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	03.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40 „Kombibad Jöllenbeck“ für das Gebiet östlich des Wörheider Weges und südlich der Straße Naturstadion sowie 259. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kombibad Jöllenbeck“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB**

**- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

**Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan  
Abschließender Beschluss Flächennutzungsplanänderung**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Jöllenbeck, 10.06.2021, TOP 3, öffentlich  
StEA, 22.06.2021, TOP 17.1, öffentlich, Drucks.- Nr. 1424/2020-2022  
Entwurfsbeschluss: BV Jöllenbeck, 17.03.2022, TOP 6, öffentlich  
StEA, 29.03.2022, TOP 24.1, öffentlich, Drucks.- Nr. 3274/2020-2025

Beschlussvorschlag:

- 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.
- Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit 1 (Ifd. Nr. 1), der Öffentlichkeit 2 (Ifd. Nr. 2) und der Öffentlichkeit 3 (Ifd. Nr. 3) sowie den Stellungnahmen des Umweltamt Bielefelds / Untere Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 1.4), des Polizeipräsidiums Bielefeld (Ifd. Nr. 2.1b) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A 2** nicht gefolgt.

3. Die Stellungnahmen des Umweltamt Bielefelds / Untere Wasserbehörde (Ifd. Nr. 1.4), der Bezirksregierung Detmold (Ifd. Nr. 2.7) und der Stadtwerke Bielefeld (Ifd. Nr. 2.12) zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2** zur Kenntnis genommen.  
Der Stellungnahme des Umweltamt Bielefelds / Untere Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 1.4) und der moBiel Bielefeld (Ifd. Nr. 2.13) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A 2** teilweise gefolgt.
4. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40 „Kombibad Jöllenbeck“ für das Gebiet östlich des Wörheider Weges und südlich der Straße Naturstadion wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
5. Gleichzeitig wird die 259. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kombibad Jöllenbeck“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung abschließend beschlossen.
6. Nach Eingang der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes sind diese Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung sind gemäß §§ 10 (3) und 6 (5) BauGB bereitzuhalten.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Bauleitplanung wird auf Initiative der Bielefelder Bäder und Freizeit GmbH (BBF) eingeleitet. Die BBF -als Investorin- hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, der Investorin und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Es fallen keine Kosten und keine Folgekosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen an. Es ist keine zusätzliche Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Drittel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/J40 „Kombibad Jöllenbeck“ entsteht keine Wohnbebauung, sondern es wird ausschließlich die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Kombibades geschaffen. Demzufolge ist der politische Beschluss zum öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nicht anzuwenden.

### **Baulandstrategie**

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fallen Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von neuem Baurecht für Wohn- und Gewerbenutzung unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Im Bebauungsplan Nr. II/J40 „Kombibad Jöllenbeck“ soll die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kombibad“ getroffen werden, sodass die Planung damit nicht der Baulandstrategie unterliegt.

### **Stadtklimaverträglichkeit:**

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet die Einstufung „3. Schutzpriorität von Frei- und Grünflächen“ 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 der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 22.06.2021 (nach vorheriger positiver Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 10.06.2021) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/J40 „Kombibad Jöllenbeck“ und die 259. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kombibad Jöllenbeck“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 09.07.2021 bis einschließlich dem 23.08.2021 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 16.08.2021 bis einschließlich dem 10.09.2021 statt.

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 A1** der Vorlage dargelegt.

#### **Zu 2.:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.03.2022 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 17.03.2022 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022 sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Der Anregung, auf der bebaubaren Fläche des bestehenden Umkleide- und Verwaltungsgebäudes zukünftig eine ein- und zweigeschossige Bauweise zuzulassen, wird nicht gefolgt (Öffentlichkeit 1). Ebenso wird den Bedenken in Bezug auf den Standort des geplanten Kombibades (Öffentlichkeit 2 und 3), der vorgesehenen Bodenauffüllungen (Öffentlichkeit 2 und 3), den voraussichtlichen Immissionen (Öffentlichkeit 2), der versperrten Aussicht (Öffentlichkeit 2), eines fehlenden 3D-Modells (Öffentlichkeit 2), die geplante Energieversorgung (Öffentlichkeit

2), der verkehrlichen Auswirkungen, Parkplatzsituation und Erschließung (Öffentlichkeit 2 und 3) nicht gefolgt.

Den Anregungen des Umweltamtes (Kürzung der artenschutzrechtlichen Festsetzungen, Austausch der Festsetzung zur Minderung des Risikos von Vogelschlag, Entfall von Anpflanzungsfestsetzungen und Vorgaben zur Energieversorgung) und den Bedenken des Polizeipräsidiums Bielefeld (Erschließung und verkehrliche Auswirkungen) wird ebenfalls nicht gefolgt.

### **Zu 3.:**

Die Stellungnahmen des Umweltamt Bielefelds / Untere Wasserbehörde (Ifd. Nr. 1.4), der Bezirksregierung Detmold (Ifd. Nr. 2.7) und der Stadtwerke Bielefeld (Ifd. Nr. 2.12) zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2** zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme des Umweltamt Bielefelds / Untere Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 1.4) und der moBiel Bielefeld (Ifd. Nr. 2.13) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A 2** gefolgt.

### **Zu 4.:**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40 „Kombibad Jöllenbeck“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und dieses öffentlich bekannt zu machen.

### **Zu 5. und 6.:**

Der im Parallelverfahren geänderte Flächennutzungsplan ist ebenfalls mit Änderungsplan und Begründung zu beschließen sowie gem. § 6 (1) BauGB bei der Bezirksregierung Detmold zur Genehmigung vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung und der Bebauungsplanbeschluss sind ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

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

### Anlass und Ziele der Planung:

Die BBF - Bielefelder Bäder und Freizeit GmbH beabsichtigt auf dem Gelände des heutigen Freibades in Jöllenbeck (östlich des Wörheider Weges, südlich der Straße Naturstadion) ein Hallenbad als „Kombibad“ zu errichten.

Bauplanungsrechtlich wird die Fläche heute als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB betrachtet, sodass aufgrund der Planungen des Kombibades ein Planerfordernis entsteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 40 „Kombibad Jöllenbeck“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Kombibades geschaffen werden.

Das geplante Kombibad soll sowohl dem Schul- und dem Vereinssport als auch der Öffentlichkeit dienen. In den 90er Jahren wurden diverse Hallenbäder in Bielefeld aufgrund des technischen Zustandes der Objekte und teilweise der Kostensituation geschlossen. Seitdem verlassen immer mehr Kinder die Grundschule ohne Schwimmkompetenzen, was zum Teil auch an zu geringen Hallenbadkapazitäten und zu knappen Wasserflächen liegt. Mit der Errichtung des Kombibades

wird ein wichtiger Beitrag zur Abdeckung des Schul- und Vereinsschwimmens in Bielefeld geleistet. Das geplante Kombibad ist witterungsunabhängig und kann daher ganzjährig genutzt werden, was insbesondere dem Schulsport einen Vorteil bietet.

Planungsanlass für die Errichtung des Kombibades ist unter anderem der Beschluss des Schul- und Sportausschusses vom 26.02.2019 (TOP 3.7, Drsnr. 7648/2014-2020) aus dem hervorgeht, dass alle Kinder in ihrer Grundschulzeit die Möglichkeit haben sollen, schwimmen zu lernen.

Dementsprechend erfolgte die Feststellung des Bedarfs für ein weiteres Hallenbad zur Abdeckung des Schul- und Vereinsschwimmens in Bielefeld.

Der Standort des Freibades Jöllenbeck hat bei der Untersuchung die optimalsten Voraussetzungen für die Errichtung eines Kombibades hervorgebracht. Die politische Standortentscheidung für den Bau des Kombibades auf der Fläche des heutigen Freibades in Jöllenbeck erfolgte im September 2019 (vgl. Rat der Stadt Bielefeld 26.09.2019, TOP 7, Drsnr. 9217/2014-2020).

#### Entwurfsplanung/ städtebauliches Konzept

Das Kombibad soll im nordöstlichen Teil des Baugrundstückes angeordnet werden, während an der südwestlichen Seite des Baukörpers, im Bereich der heutigen Liegewiese, die notwendigen Stellplätze geplant sind. Vorgesehen sind derzeit 29 Stellplätze, 2 Stellplätze mit E-Ladestation und 2 Behindertenparkplätze. Die Fahrradstellplätze sind unmittelbar südlich des Eingangsbereiches untergebracht. Mit Blick auf den vorhandenen Gehölzbestand ist die Planung dahingehend ausgelegt einen möglichst geringen Eingriff vorzunehmen.

Das Baukonzept für das geplante Hallenbad gliedert sich in einen zentral angeordneten Schwimmhallenbereich sowie hieran nord- und südöstlich angrenzende niedrigere Gebäudeteile. Der Eingangsbereich ist zur südwestlich gelegenen Stellplatzfläche angeordnet und soll über eine Vordachgestaltung entsprechend betont werden.

Das heutige Verwaltungs- und Umkleidegebäude soll zukünftig vollständig der östlichen Sportplatznutzung zugeordnet werden, sodass die Nutzungen unabhängig vom Badebetrieb stattfinden können. Hierfür soll die Immobilie in den Besitz der Stadt Bielefeld übergehen.

#### Umweltbelange

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40 und die 259. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Umweltprüfungen gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Auswertung wird in den **Anlagen E1 und E2** zusammengefasst dargestellt.

Durch die vorliegende Planung wird ein Kompensationsflächenbedarf von 1.323 m<sup>2</sup> erzeugt. Die Kompensation des Eingriffs soll nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine Ersatzfläche aus dem Flächenpool der Stadt Bielefeld erfolgen. Die Ersatzfläche (047/006) befindet sich auf dem Flurstück 148 der Flur 5 in der Gemarkung Heepen. Auf der Ersatzfläche erfolgt eine ökologische Aufwertung in Form einer Ackerextensivierung, welche durch die Stadt Bielefeld durchgeführt und im Anschluss dauerhaft gepflegt wird.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Moss

## Anlagen zur Beschlussvorlage

**A1****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40  
„Kombibad Jöllenbeck“  
sowie 259. Änderung des Flächennutzungsplanes**

- 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

Stand: Satzung; August 2022

**A2****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40  
„Kombibad Jöllenbeck“  
sowie 259. Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Satzungsbeschluss

Stand: Satzung; August 2022

**B****Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II / J40  
„Kombibad Jöllenbeck“**

- Abgrenzungsplan
- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Satzung; August 2022

**C****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40  
„Kombibad Jöllenbeck“**

- Begründung

Stand: Satzung, August 2022

**D****259. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Kombibad Jöllenbeck“**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Stand: Abschließender Beschluss, September 2022

**E1****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40 „Kombibad Jöllenbeck“**

- Umweltbericht

Stand: Satzung; August 2022

**E2****259. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Kombibad Jöllenbeck“**

- Umweltbericht

Stand: Abschließender Beschluss, August 2022

**F1****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40 „Kombibad Jöllenbeck“**

- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Stand: Satzung, August 2022

**F2****259. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Kombibad Jöllenbeck“**

- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

Stand: Abschließender Beschluss, August 2022

**G**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J40  
„Kombibad Jöllenbeck“**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Satzung, August 2022