

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	31.10.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.11.2024	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	14.11.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“

- Stadtbezirk Mitte -

Vorkaufssatzung

Betroffene Produktgruppe

11.09.02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“:

Drucksachen-Nr. 9218/2014-2020

12.09.2019: Bezirksvertretung Mitte

17.09.2019: Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen, der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich des Betriebsgeländes des Umweltbetriebes, nördlich der Eckendorfer Straße und östlich der Feldstraße (Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss dieser Vorkaufssatzung entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Einsatzzahlen im Bereich des Rettungsdienstes sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Mit einer Unterbrechung dieser Entwicklung ist aufgrund vieler Einflussfaktoren (Sozialstruktur, Demografie, Altersstruktur in der Gesellschaft, usw.) auch zukünftig nicht zu rechnen. Perspektivisch ist daher von einem Zuwachs sowohl im administrativen, als auch im operativen Rettungsdienst auszugehen. Aufgrund des damit einhergehenden wachsenden Bedarfs an Flächen hat die Stadt Bielefeld die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Erweiterung und Optimierung der Hauptfeuer- und Rettungswache am bisherigen Standort der Feuerwache an der Straße „Am Stadtholz 18“ geprüft, allerdings ist die Ausgangslage für einen Neubau auf dem bisherigen Standort aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht ideal.

Sowohl im Bundesverkehrswegeplan als auch im Regionalplan ist die Trasse der B66n auf dem bisherigen Grundstück der Hauptfeuerwache Am Stadtholz 18 weiterhin enthalten. Die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche würde an diesem Standort somit dem Regionalplan widersprechen. Vor diesem Hintergrund wurde auch nach alternativen Standorten für eine Hauptfeuer- und Rettungswache in geeigneter Lage gesucht.

Aufgrund der ca. 2,4 ha großen zusammenhängenden öffentlichen Fläche und der Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz bietet sich der Standort an der Feldstraße zwischen Herforder und Eckendorfer Straße für die Errichtung der neuen Hauptfeuer- und Rettungswache an. Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet Bielefelds ist zudem eine gute Erreichbarkeit gegeben. Darüber hinaus können durch die direkte Nachbarschaft zu dem Hauptbetriebshof des städtischen Umweltbetriebs mit seinen bestehenden Einrichtungen Synergieeffekte wie z.B. die Mitnutzung der Werkstätten und der Tankstelle erzielt werden.

Perspektivisch ist mit einem Zuwachs sowohl im administrativen als auch im operativen Rettungsdienst zu rechnen. Da der Neubau der Hauptfeuer- und Rettungswache zukünftig Wartung, Hygiene, Service und Administration im Rettungsdienst vereint, ist auch hier die Wahrscheinlichkeit eines Zuwachses am größten.

Im Jahr 2026 folgt die Fortschreibung der Brandschutzbedarfsplanung der Feuerwehr Bielefeld. Perspektivisch ist auch hier davon auszugehen, dass im Bereich der kritischen Infrastruktur, der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr und der Notfallrettung mit weiterhin steigenden Einsatzzahlen und Zuständigkeiten für die Feuerwehr zu rechnen ist.

Die Feuerwehr Bielefeld muss sich wie alle anderen Behörden der kritischen Infrastruktur neuen Herausforderungen stellen, mit diesen Aufgaben sind zwangsläufig auch Raumbedarfe verbunden.

Aus diesem Grund ist die Einbeziehung der ca. 0,3 ha großen privaten Flächen im Bereich der Feldstraße und der Herforder Straße, insbesondere der bestehenden Wohngebäude, die derzeit für die Entwicklung der Hauptfeuer- und Rettungswache nicht zur Verfügung stehen, erforderlich. Dies dient dazu Anpassungen an zukünftige Entwicklungen und räumliche Anforderungen der Hauptfeuer- und Rettungswache zu ermöglichen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat aus den o.g. Gründen in seiner Sitzung am 17.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. III/3/104.00 - „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“ zusammen mit der 255. Änderung des Flächennutzungsplans „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache Bielefeld an der Eckendorfer Straße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Hauptfeuer- und Rettungswache zu schaffen und so den gestiegenen sowie zukünftig weiter steigenden Flächenbedarfen gerecht zu werden.

Die Vorkaufssatzung dient dazu, dieses städtebauliche Ziel umzusetzen bzw. die Umsetzung zu unterstützen. Sie ermöglicht die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung der betroffenen Flächen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“.

Der Geltungsbereich der Satzung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 im nordwestlichen Bereich geringfügig angepasst. Dieser folgt für die Satzung den Grenzen der vorhandenen Flurstücke, sodass eine geometrische Eindeutigkeit gewährleistet werden kann.

Um die hier angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bielefeld zu sichern, vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und um die Planung selbst sowie ihre Durchführung zu erleichtern, ist der Erlass einer Vorkaufssatzung gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 erforderlich. Somit wird es der Stadt Bielefeld im Falle eines Grundstücksverkaufs innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht, sich im Sinne des Nutzungszwecks als Gemeinbedarfsfläche den Erstzugriff auf die entsprechenden Grundstücke zu sichern. Da sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zum Teil in privater Hand befinden, ist das Instrument einer Vorkaufssatzung an dieser Stelle erforderlich.

Beigeordneter

Bielefeld, den

Moss

Anlagen:

1. Satzung über die Anordnung eines besonderen Vorkaufsrechtes
2. Abgrenzung der Vorkaufssatzung (Verkleinerung ohne Maßstab)

Anlage 1:**Satzung vom****über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“**

Aufgrund der §§ 7 und 41 Absatz 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), und des § 25 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 14.11.2024 folgende Vorkaufssatzung beschlossen:

§ 1**Zweck der Satzung**

Die Vorkaufssatzung ermöglicht die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung der betroffenen Flächen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“ (vgl. Drucksachenummer 9218/2014-2020). Die städtebauliche Maßnahme besteht aus der Schaffung einer neuen Hauptfeuer- und Rettungswache sowie der dazugehörigen Nutzungen wie z.B. Sportflächen, Werkstätten, etc.

§ 2**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich des Betriebsgeländes des Umweltbetriebes, nördlich der Eckendorfer Straße und östlich der Feldstraße.

Das Gebiet der Satzung ist in einem Abgrenzungsplan im Maßstab 1:1.000, der Bestandteil dieser Satzung ist, mit einer gestrichelten Linie umrandet. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung.

§ 3**Besonderes Vorkaufsrecht**

An den im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücken und Grundstücksteilen steht der Stadt Bielefeld zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Bebauungsplans Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“ ein Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB zu.

§ 4**Inkrafttreten**

Die Bekanntmachung erfolgt gemäß §§ 25 Absatz 1 Satz 4, 16 Absatz 2 Satz 1 BauGB. Die Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 2: Abgrenzungsplan (Verkleinerung ohne Maßstab)

