



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0507/2018/1</b>		Datum: 14.06.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
<b>Betreff:</b>			
<b>Bebauungsplan Nr. 327 "Neubau Feuerwache Niederberg"</b>			
<b>- Konzeptionsbeschluss -</b>			
Gremienweg:			
19.06.2018	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

### Beschlussentwurf:

Der Fachbereichsausschuss IV –FBA IV– beschließt die vorgelegte Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 327 „Neubau Feuerwache Niederberg“ und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### Begründung:

In der Sitzung des Stadtrates am 15.03.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 327 „Neubau Feuerwache Niederberg“ gefasst (BV/0064/2018).

Gemäß den Planungszielen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden einen neuen Feuerwehrstandort – bestehend aus einer Fahrzeughalle mit 8 Stellplätzen, einer Waschhalle, einem Sozialtrakt und einem außenliegenden Übungsgelände einschließlich der erforderlichen Stellplätze für die Bediensteten – errichten zu können. Die Fahrzeughalle soll eingeschossig und der Sozialtrakt zwei- bzw. in Teilbereichen ggf. auch dreigeschossig ausgeführt werden. Ferner sehen die Planungen für die Höhengsicherungsgruppe auf dem Übungsgelände einen bis zu ca. 12 m hohen, in filigraner Bauweise ausgeführten Übungsturm vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll auch die Zufahrtssituation zu den umliegenden Grundstücken neu geordnet bzw. planungsrechtlich gesichert werden.

Der Standort ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen – insofern erfordert die Umsetzung der beschriebenen Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Teilfläche und die umliegenden Bereiche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die Planungsziele entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans – eine parallele Änderung des FNPs ist somit nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele wurden zwischenzeitlich zwei Variantendarstellungen für den künftigen Feuerwehrstandort entworfen. Variante 1 – Hauptausrichtung der Feuerwache parallel zur L 127 – stellt nach den bisherigen Planungen die Vorzugsvariante dar. Bei dieser Variante verbleiben künftig ausreichend Reserveflächen für eine etwaige Sportplatzvergrößerung. Lediglich ein weiteres, mit dem bestehenden Sportplatz vergleichbares Fußballspielfeld wäre in West-Ost-Ausrichtung auf dem verbleibenden städtischen Grundstück nicht mehr realisierbar.

In Variante II ist die Feuerwache um ca. 90° gedreht und senkrecht zur L 127 angeordnet. Die Gebäudestellung ermöglicht einen weiteren Fußballplatz auf dem städtischen Grundstück. Allerdings ist bei Variante II zu berücksichtigen, dass in Bezug auf den Arten- und Naturschutz im südlichen Bereich in Gehölzbestände eingegriffen wird und hierfür entsprechende Ersatz- bzw. Ausgleichsflächen

bereitzustellen wären. In Variante I werden diese Gehölzbestände nicht tangiert.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Planung ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll, den neuen Feuerwehrstandort errichten zu können. Die in der Variante II dargestellte, mögliche Sportplatzenerweiterungsfläche veranschaulicht lediglich die ausreichenden Flächenreserven für ein zweites Fußballfeld. Die Überlegungen zur Sportplatzenerweiterung sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

In Abhängigkeit der Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsprozesses, der noch durchzuführenden Untersuchungen (u.a. Fachbeitrag Natur- und Artenschutz, Lärmschutz) und der Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ist eine der beiden Varianten festzulegen, auf deren Grundlage das Bauleitplanverfahren (Ausarbeitung der Bebauungsplanzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, Umweltbericht für den förmlichen Beteiligungsprozess) weitergeführt wird. Soweit die Planung für die Variante II weiterverfolgt wird, ist zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzupassen.

**Anlagen:**

- Lageplan
- Variantendarstellung
- Beschlussvorlage Aufstellungsbeschluss