

**SUPA-39/2024**

- öffentlich -

## Beschlussvorlage

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 18.06.2024**

---

### **6. Änderung des Bebauungsplans „Valentinerallee“ (Nr. 84) Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

#### **Antrag:**

1. Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Valentinerallee“ (Nr. 84) für das Gebiet zwischen  
im Nordosten: Valentinerhof 39, Valentinerhof 5 und 7,  
im Südosten: Stellplatzanlage an der Eckernförder Landstraße,  
im Südwesten: Südwestliche Begrenzung der Eckernförder Landstraße,  
im Nordwesten: Nordwestliche Begrenzung der Zufahrt der DRK.  
  
wird in der Fassung vom 01.02.2024 als Entwurf beschlossen.  
Die Begründung in der Fassung vom 07.02.2024 wird gebilligt.
2. Der Geltungsbereich wird, im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss, um das Flurstück 287 ergänzt.
3. Der Planentwurf sowie die Begründung sind für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen sowie das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

#### **Begründung:**

##### **Zielsetzung/Messbarkeit:**

Für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Innenstadt soll Planrecht geschaffen werden.

##### **Ausgangssituation:**

Folgende Informationen stammen aus der FA-98/2020.

Die Freiwillige Feuerwehr Innenstadt ist in einem angemieteten Objekt in der Eckernförder Landstraße untergebracht.

Die Liegenschaft erfüllt grundsätzlich nicht mehr die Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus. Es gibt nur eine Ausfahrt für die drei dort stationierten Fahrzeuge, so dass das Ausrücken nur verzögert erfolgen kann. Die Umkleidebereiche sind für die aktiven Angehörigen und die Jugendfeuerwehr zu klein, insbesondere für die weiblichen Angehörigen der Wehr. Eine so genannte Schwa-

rz-weiß-Trennung ist nicht möglich. Auf dem zu kleinen Hofplatz ist ein sicherer Übungsbetrieb ebenfalls nicht möglich.

Ein Erwerb der Bestandsliegenschaft in der Eckernförder Landstraße durch die Stadt wurde aufgrund der vorliegenden baulichen Mängel, Denkmalschutzaspekten, einer unbefriedigenden Ausfahrtsituation und der Lage sowie der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten als unwirtschaftlich und nicht sinnvoll bewertet.

Aus diesen Gründen wurde im Feuerwehrbedarfsplan 2017 bereits die Anmietung eines anderen geeigneten Objektes bzw. ein Neubau angeregt.

Eine Lösung muss im Ausrückebereich der Freiwilligen Feuerwehr gefunden werden, also in einem Gebiet, das im Wesentlichen durch die Husumer Straße im Westen, die Westumgehung im Süden, die Osttangente im Osten und die Bahnlinie im Norden begrenzt wird. In 2019 und 2020 wurden 4 Gewerbeobjekte geprüft, für die die Stadt ein Vorkaufsrecht gelten machen konnte bzw. die der Stadt angeboten worden waren. Leider erwiesen sich die Objekte als nicht geeignet bzw. ein Angebot wurde wieder zurückgezogen.

Parallel zur Prüfung von anderen Objekten durch den FB KI wurde durch die Stadtplanung innerhalb des Ausrückebereiches nach potenziellen Flächen für einen Neubau gesucht. Für diese Option konnte nur eine Fläche identifiziert werden, die die Auswahlkriterien (min. 1.500 qm, Verfügbarkeit und gute Lage/verkehrliche Erreichbarkeit) aufweist. Die Fläche liegt an der Eckernförder Landstraße in der Nähe des heutigen Wachstandortes im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für diesen Bereich eine Grünfläche festsetzt.

Durch den Vorhabenträger wurde ein Architekt beauftragt, der die Anforderungen und Bedürfnisse der Freiwilligen Feuerwehr in mehreren Entwürfen ausgearbeitet hat (vgl. Begründung Kapitel 3.2). Die Entscheidung für einen Entwurf wurde durch den SUPA am 19.03.2024 (vgl. SUPA-28/2024) getroffen. Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit südlich angrenzender Stellplatzanlage, für 28 PKW- und 14 Velo-Stellplätzen sowie einem westlich angrenzenden Übungshof. Neben einem Gründach werden auch weitere EEG-Maßnahmen umgesetzt. Im Inneren des Gebäudes finden sich schwarz- und weiß Bereiche für Männer, als auch für Frauen. Umkleiden für die Jugendlichen (m und w) werden ebenfalls integriert. Durch einen Fahrstuhl ist das erste Obergeschoss barrierefrei zu erreichen, in welchem sich Sozial-, Schulungs-, Büro- und Jugendräume befinden. Im Prozess der Entwurfserarbeitung waren die Freiwillige Feuerwehr und die Berufsfeuerwehr beteiligt. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf muss vor dem Baugenehmigungsverfahren noch weiter ausgearbeitet werden (z.B. Technik im Gebäude). Darüber hinaus müssen die Eigentümer\*innen der, direkt an das Gebäude anschließenden, Grundstücke Baulasten zustimmen. Die Eigentümer\*innen können ohne Angabe von Gründen einer Baulast nicht zustimmen. Diese Verhandlungen liegen im Aufgabenbereich der Kommunalen Immobilien.

Mit den Vorhabenträgern der Freiwilligen Feuerwehr wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Inhalt sind der Knick- und Baumausgleich (vgl. Begründung Kapitel 6.6.1) sowie die Kostenübernahme bei der möglichen Verlegung der Straßenbeleuchtung für die Zufahrt der Privat-PKW (vgl. Begründung Kapitel 6.3.5).

Der Geltungsbereich wird, im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss, um das Flurstück 287 ergänzt. Dabei handelt es sich um eine private Zufahrt. Die zukünftige Erschließung für die Einsatzfahrzeuge soll über diese Zufahrt erfolgen, um den Knick entlang der Eckernförder Landstraße erhalten zu können. Die Zufahrt wird grundbuchlich, privatrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan wird das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Freiwilligen Feuerwehr ergänzt.

#### **Global-/Teilziel:**

-

#### **Alternativen:**

Ohne Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss kann das Bauleitplanverfahren nicht abgeschlossen werden. Die Planung wäre zu überarbeiten oder förmlich einzustellen.

#### **Beteiligung:**

Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.09.2023 eine öffentliche Versammlung angeboten; die Niederschrift ist als Anlage beigefügt. Die betroffenen Foren sind auf die Veranstaltung hingewiesen worden.

Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt eine Veröffentlichung der Entwurfsplanung, auf die die im Quartier tätigen Bürgerforen u.ä. schriftlich hingewiesen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden der Seniorenbeirat, der Stadtschülerrat und der Beauftragte für Menschen mit Behinderungen beteiligt.

Das Vorhaben wird auf der Vorhabenliste geführt.

### **Personal- und Finanzressourcen**

Die Darstellung erfolgte im Aufstellungsbeschluss [RV-1/2021](#) bereits für das gesamte Planverfahren. Kosten für fachliche Untersuchungen fließen in die Projektkosten der Kommunalen Immobilien ein.

### **Zeitpunkt der Umsetzung:**

Wegen der Bekanntmachungsfristen beginnt die Veröffentlichung innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung.

### **Klimawirksamkeit**

Eine bisher unversiegelte Fläche wird baulich genutzt werden. Es können Mikroklimatische Veränderungen entstehen. Viele Bäume können nicht erhalten werden. Der Ausgleich erfolgt an der Ringstraße.

### **Gleichstellung:**

Die Gender-Aspekte sind in Kapitel Nr. 8.1 der Begründung näher ausgeführt.

**Berichterstattung:**      Fachbereichsleitung

Henning Brüggemann  
Bürgermeister

Eiko Wenzel  
Stellv. Fachbereichsleitung

### Anlagen

Planentwurf  
Begründungsentwurf  
Niederschrift der Versammlung  
Baumkataster  
Schalltechnische Untersuchung