

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.02.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof" sowie Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 "Halhof" für das Gebiet südlich der Talbrückenstraße, östlich des Sportplatzes für die Flurstücke 1581 tlw. und 1669 tlw. Gemarkung Bielefeld, Flur 54 im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss

Beschluss zur Prüfungsdichte der Umweltprüfung

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

110901 Gesamträumliche Planung und 11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht / Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 233. FNP-Änderung Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“ wird für das Gebiet südlich der Talbrückenstraße, östlich des Sportplatzes für die Flurstücke 1581 tlw. und 1669 tlw. Gemarkung Bielefeld, Flur 54, gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt (Anlage B).
3. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan M 1:1.000 (im Original) in blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den Ausführungen in dieser Beschlussvorlage (Anlage C) festgelegt.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes bzw. der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro ist in Vorbereitung.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet der beabsichtigten 233. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ befindet sich am westlichen Rand des Stadtbezirks Heepen, nahe der Grenze zu den Bezirken Mitte und Schildesche. Das Plangebiet liegt südöstlich des Obersees in der freien Landschaft und wird im Norden von der Talbrückenstraße (L 779) begrenzt. Westlich erstreckt sich ein Bahnviadukt über das Johannesbachtal. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1581 tlw. und 1669 tlw. in der Gemarkung Bielefeld, Flur 54. Die Fläche des Geltungsbereiches der Erstaufstellung beträgt ca. 4,3 ha.

Das Areal umfasst die Hofstelle eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs, des Halhofs, und befindet sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Die Hofanlage besteht aus einer Vielzahl landwirtschaftlicher Gebäude, die inzwischen umgenutzt worden sind durch Einrichtungen für soziale Zwecke und teilweise auch Vereine (z. B. Reitverein).

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gibt es bislang keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Planungsziele

Die Hofanlage wird heute durch einen anerkannten gemeinnützigen Träger der freien Bielefelder Kinder- und Jugendhilfe genutzt, der die Bildung junger Menschen fördert und in vielen pädagogischen Tätigkeitsfeldern an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet aktiv ist.

Auf dem Halhof werden durch den Träger Jugendliche an Arbeitsprozesse herangeführt, die mit landwirtschaftlichen Prozessen zusammenhängen; u. a. produzieren und vermarkten landwirtschaftliche Produkte (z. B. Honig, Apfelsaft), bewirtschaften ein Heuhotel usw. Der Standort Halhof umfasst somit eine ganz spezielle Nutzungsmischung.

Die im Bereich des Halhofs bis dato vorhandenen Nutzungen wurden von der Stadt Bielefeld nach § 35 BauGB genehmigt. Eine weitere Entwicklung des Standortes im Außenbereich kann aber nur über die Bauleitplanung erfolgen.

Der o. a. Träger beabsichtigt seit längerer Zeit eine Intensivierung seiner Nutzungen am Standort Halhof, die Umnutzungen bestehender Gebäude als auch bauliche Ergänzungen erforderlich machen. So sollen z. B. in vorhandenen Gebäuden Unterrichtsräume und als Ausbildungsbetrieb

die Erweiterung des Hofcafés entstehen. Des Weiteren soll ein neues Gebäude für eine Kindertagesstätte sowie ein Geräteschuppen nebst Paddock errichtet werden.

In diesem Zusammenhang sind zum einen die planerischen Rahmenbedingungen des vorbereitenden Bauleitplanes (Flächennutzungsplan) als Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen bzw. gesamtträumlichen Entwicklung anzupassen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 „Halhof“ sind zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen und bezüglich städtebaulicher Detailspekte zu konkretisieren.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 „Halhof“ hat zum Ziel,

- die von dem gemeinnützigen Träger der Kinder- und Jugendhilfe beabsichtigte Ergänzung der Einrichtungen zur Kinder- und Jugendbetreuung sowie zur Kinder- und Jugendausbildung zu ermöglichen,
- den geplanten Nutzungsmix des Standortes „Halhof“ planungsrechtlich zu sichern,
- für die vorhandenen baulichen Anlagen im Außenbereich Folgenutzungen und damit eine Bestandssicherung zu gewährleisten und
- in diesem Zusammenhang in gewissem Umfang auch bauliche Erweiterung zulassen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassenes Grün und den südlichen Teil als Landwirtschaftliche Fläche dar. Auf Grund der derzeit gegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht entwickelbar.

Um im Rahmen der gesamtträumlichen Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren und mögliche gesamtträumliche Nutzungskonflikte im Rahmen der beabsichtigten Standortentwicklung auszuschließen, ist für den Flächennutzungsplan ein Änderungsverfahren notwendig. In diesem Zusammenhang ist mit der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof" gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 „Halhof“ durchzuführen.

Mit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Planbereich in Gänze als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Jugendeinrichtung" dargestellt werden.

Der vordringlich für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmende Bereich wird im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendbetreuungs- und -ausbildungseinrichtungen festgesetzt. Eine Zuordnung zu anderen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung scheidet aus. Südlich und östlich des Sondergebietes angrenzende Teilflächen sollen als Grünfläche festgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bezweckt neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung ergänzender baulicher Nutzungen in erster Linie eine planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzung.

Eine Ausdehnung der baulichen Nutzungen über den beabsichtigten Rahmen hinaus u. a. in den Talraum des Johannisbaches ist auf Grund der vorgesehenen Planungsvorgaben somit nicht Gegenstand der Planung.

Diese o.g. Zielsetzung entspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist in diesem Zusammenhang sichergestellt.

Im Rahmen der vorgesehenen 233. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ ergeben sich ggf. Prüfbedarfe im Zusammenhang mit der gleichfalls geplanten Ausweisung von Konzentrationszonen für die Nutzung der Windenergie im Rahmen der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß Vorentwurf der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich eine Suchfläche für die potenzielle Nutzung der Windenergie in näherer Umgebung des Standortes des Halhofes. Im Zuge der beabsichtigten planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden baulichen Nutzungen im Bereich des Halhofes können sich ggf. erhöhte Abstandserfordernisse zu Lasten einer potenziellen Windenergienutzung ergeben. Dieses ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

- Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Übersicht der Beschlussvorlage**A****233. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Halhof“**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende
- Begründung
- Vorentwurf

B**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

C**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ sowie 233. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Halhof“**

- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs

