

Anlage

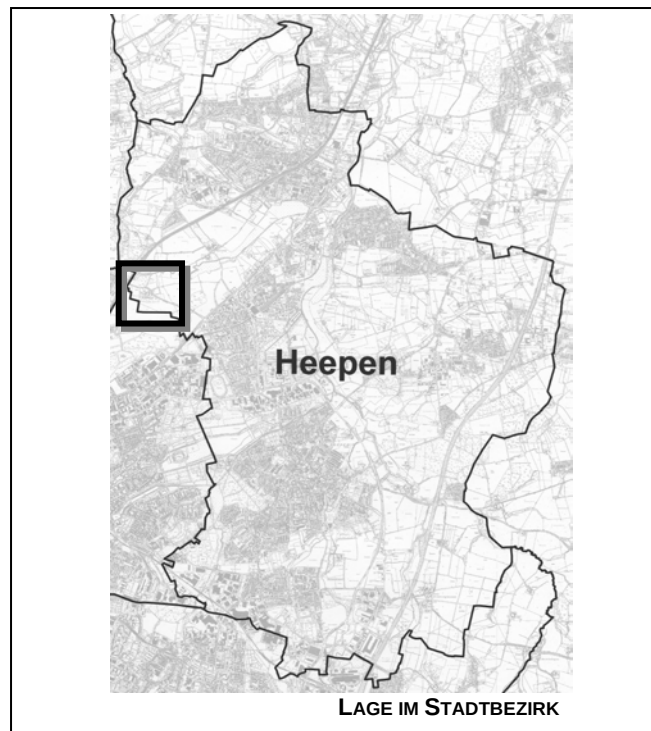
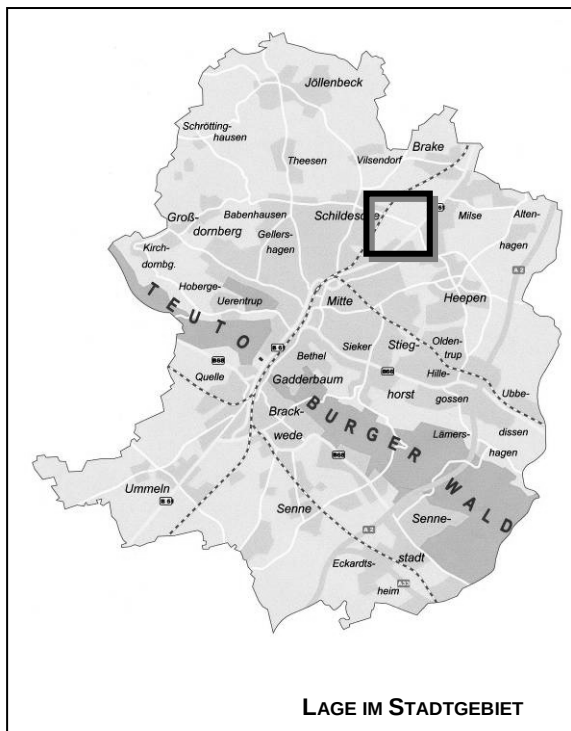
A	233. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche Halhof“ ▪ Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung ▪ Begründung ▪ Vorentwurf
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

233. Flächennutzungsplan- Änderung „Sonderbaufläche Halhof“

Verfahrensstand: Änderungsbeschluss
und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



Begründung zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen für den Standort des ehemals landwirtschaftlich bewirtschafteten Halhofes, der im Norden von der Talbrückenstraße und im Westen durch eine Sportanlage sowie im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die die Neudarstellung von „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“ zum Gegenstand hat.

Sie soll als 233. Änderung „Sonderbaufläche Halhof“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 „Halhof“ durchgeführt werden.

Planungsanlass und Planungsziel

Der heutige bauliche Bestand des Halhofes wird von der freien Bielefelder Kinder- und Jugendhilfe – einem anerkannt gemeinnützigen Träger – im Rahmen der Kinder- und Jugendbildung vielseitig genutzt.

Der Gebäudekomplex umfasst derzeit acht größere Gebäude, darunter auch wohnbauliche Nutzungen, die ein aufgelockertes Hofensemble bilden.

Neben einer Holzwerkstatt, Verkaufs- und Lagerräumen für Naturprodukte sowie Verwaltungsnutzungen auf der östlichen Seite des Hofensembles, einer Kantine, Indoor-Spielflächen, einem Pferdestall und einer Imkerei im südlichen Bereich bestehen wohnbauliche Nutzungen (Wohnheim) sowie eine Stallanlage und ein Gewächshaus im Westen.

Weitere Nutzungen umfassen u. a. eine Scheune (Ostseite), ein Heuhotel, eine Reithalle sowie weitere Ställe im Westen. Das Nutzungskonzept wird durch Gebäude für die Tierhaltung sowie einen Reitplatz im nahen Umfeld der Hofanlage vervollständigt.

Auf dem Halhof werden durch den o. a. gemeinnützigen Träger Jugendliche an Arbeitsprozesse herangeführt, die mit landwirtschaftlichen Prozessen zusammenhängen (Produktion und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (z. B. Honig, Apfelsaft), Bewirtschaftung eines Heuhotels usw.). Der Standort Halhof umfasst somit eine ganz spezielle Nutzungsmischung. Die im Bereich des Halhofes heute vorhandenen Nutzungen wurden von der Stadt Bielefeld nach § 35 BauGB genehmigt.

Der o. a. Träger beabsichtigt seit längerer Zeit eine Intensivierung seiner Nutzungen am Standort Halhof, die sowohl 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. Innerhalb der Freiflächen im Süden des eigentlichen Hofareals sind mehrere kleine untergeordnete Nebengebäude, wie z. B. ein Kinderbauernhof, ein Bienenhaus und ein Erdstall vorgesehen.

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

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 gewissen Umfang auch bauliche Erweiterung zulassen.

Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/H 23 „Halhof“ als

- Allgemeiner Freiraum -und Agrarbereich,
- Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE),
- Regionaler Grünzug (großräumige Ausweisung; südlich und nördlich der Talbrückenstraße).

dargestellt.

Entsprechende Darstellungen des Regionalplanes erstrecken sich des Weiteren über den gesamten Talraum des Johannisbaches und finden eine Begrenzung durch die Herforder Straße im Osten, die Bahnstrecke Bielefeld – Herford im Westen und den Siedlungsraum Brake im Nordosten. Auch südlich der Talbrückenstraße bestehen entsprechende Darstellungen des Regionalplanes.

Nördlich der Talbrückenstraße definiert der Regionalplan – im Nahbereich der Herforder Straße gelegen – eine Fläche mit „Zweckbindung für Ferienanlagen und Freizeiteinrichtungen“.

Lage im Stadtgebiet und verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Bielefeld – Herford.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1581 tlw. und 1669 tlw. in der Gemarkung Bielefeld, Flur 54.

Das Areal umfasst die Hofstelle des ehemals landwirtschaftlich genutzten Halhofes, dessen Bestandsbebauung sich U-förmig um einen größeren Hof, der sich nach Norden zur Talbrückenstraße öffnet, orientiert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der betreffenden Straße über eine Zufahrt, die erst vor wenigen Jahren mit Abbiegespuren zum Halhof versehen wurde. Im fußläufigen Nahbereich der Zufahrt besteht eine Bushaltestelle ("Heepen Halhof", Linie 27 (Baumheide – Schildesche – Hohes Feld – Pauluskirche – Jahnplatz – Siegfriedplatz Richtung Schildesche) an der Talbrückenstraße, über die eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz sichergestellt ist.

Ein Großteil des Plangebietes ist nicht versiegelt. Zur Talbrückenstraße, wie auch nach Westen, Süden und Osten bestehen Eingrünungen des Hofareals durch Baum- und Strauchpflanzungen bzw. Gehölzgruppen.

Die Flächen nördlich und südlich des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebietes grenzt eine Sportplatzanlage an.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

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 gesamträumlichen Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren und mögliche gesamträumliche 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" (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt werden, da sich die vorhandene Nutzungsmischung wesentlich von den Nutzungskategorien der in der Baunutzungsverordnung benannten übrigen Baugebietstypen unterscheidet.

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 auch hier 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, da der betreffende Talraum zum einen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und gemäß Zielkonzept Naturschutz über eine hohe Schutzfunktion verfügt.

Für wesentliche – insbesondere nördlich der Talbrückenstraße gelegene – Bereiche des Johannisbachtalraums, auch für den Standort des Halhofes, definiert der Landschaftsplan darüber hinaus das Entwicklungsziel "Ausbau der Landschaft für die Erholung". Die planungsrechtliche Absicherung der maßgeblichen Jugendeinrichtungen im Bereich des Halhofes steht somit nicht im Widerspruch zu den betreffenden landschaftsplanerischen Vorgaben.

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.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigegeführten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Grünfläche	2,3 ha	0,0 ha
Landwirtschaftliche Fläche	1,9 ha	0,0 ha
Sonderbaufläche	0,0 ha	4,2 ha
Gesamt	4,2 ha	4,2 ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Im Rahmen der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes kann mit Verweis auf die rechtlich zulässige Abschichtung auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich, da auf Grund der Vorhabenbezogenheit und Standortgebundenheit des Vorhabens keine Alternativen gegeben sind.

Hinweise

Die 233. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“.

Änderungen der Teilpläne „Ver- und Entsorgung“ und „Spielflächen“ sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

233.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

„Sonderbaufläche Halhof“

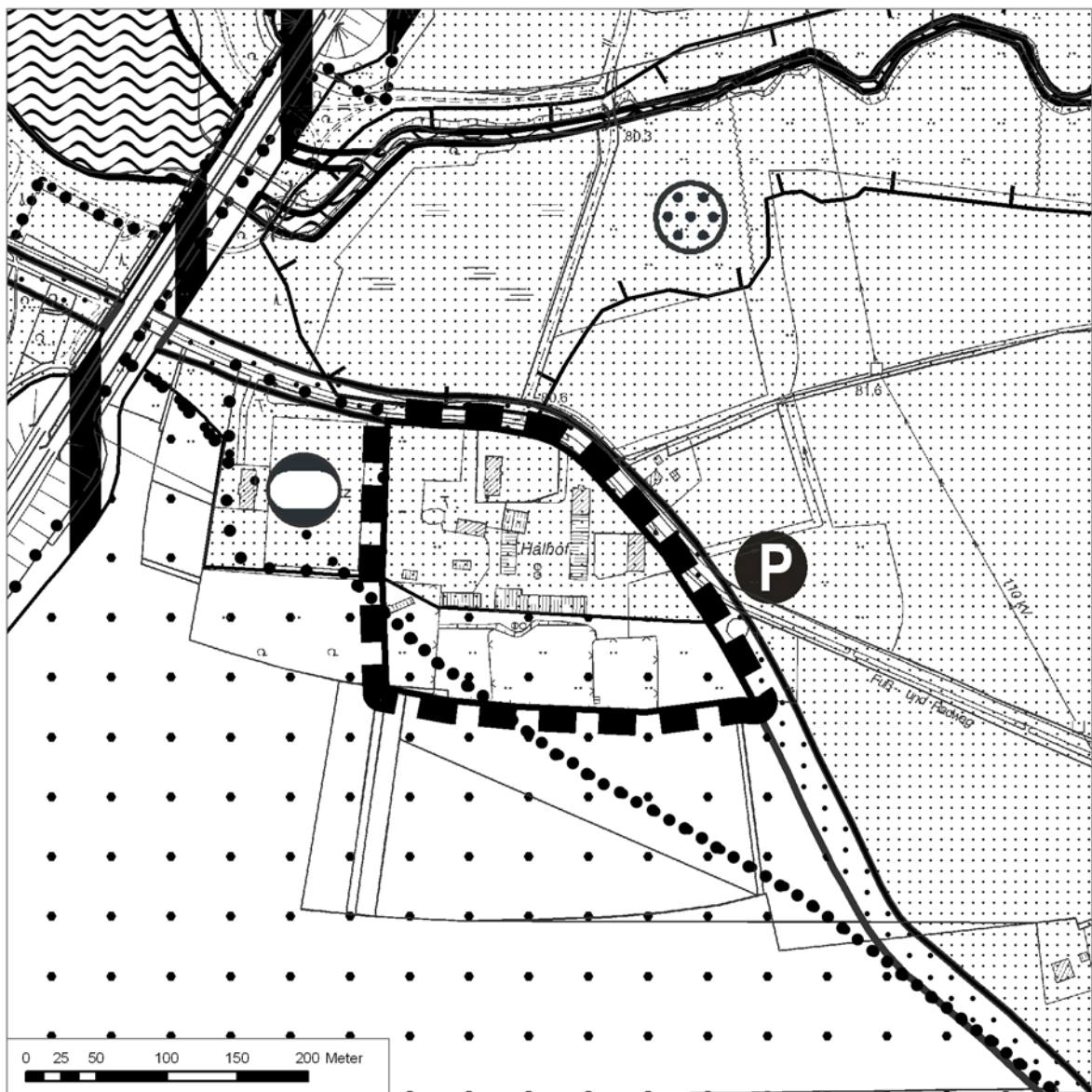
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 233. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

233.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

„Sonderbaufläche Halhof“

PLANBLATT 2

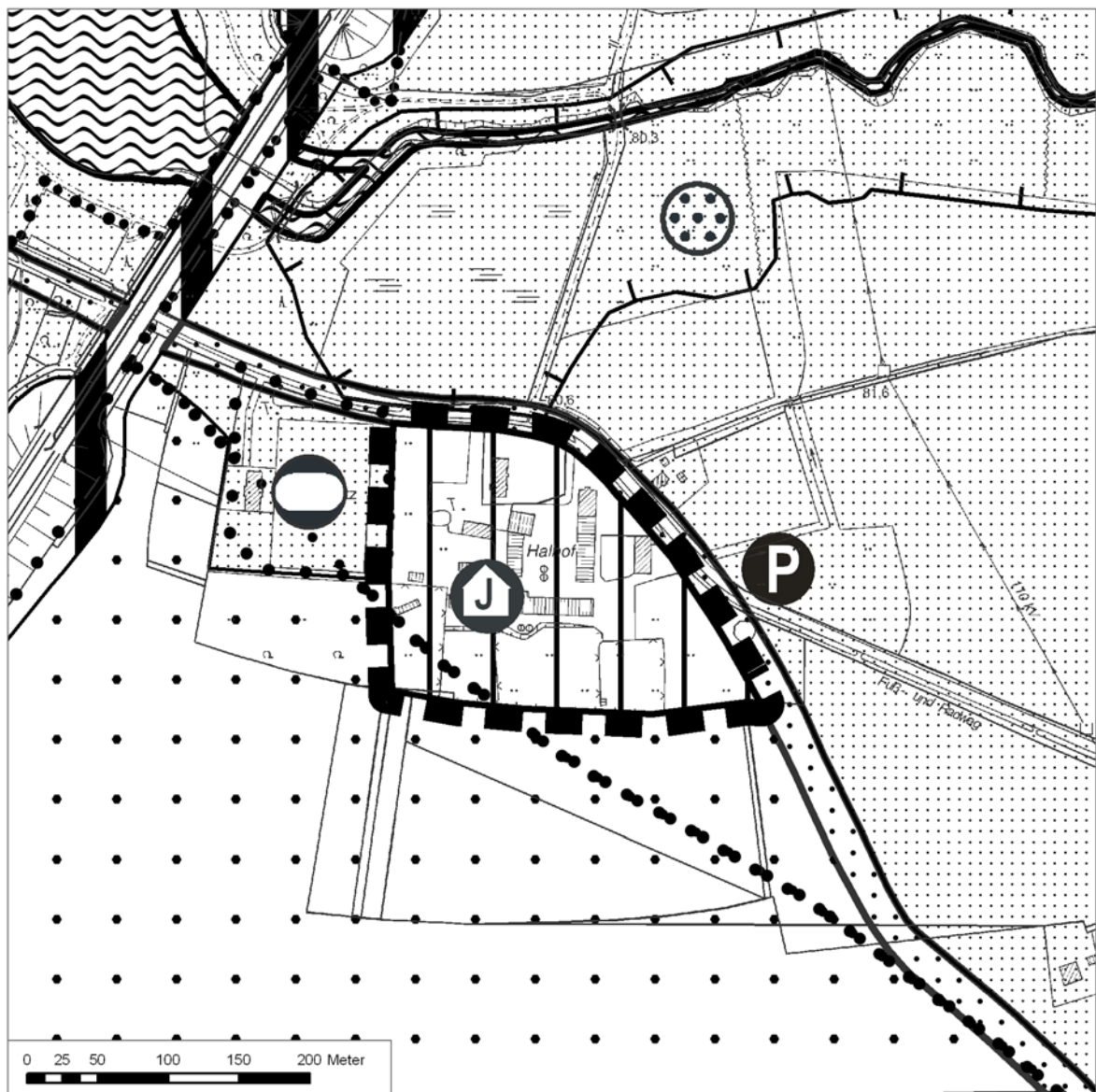
ÄNDERUNG

Teilplan Flächen

Vorentwurf

Geltungsbereich
der 233. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

233.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

PLANBLATT 3

ZEICHENERKLÄRUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BIELEFELD

Flächen

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Sonderbauflächen
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
	Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
	Trassenverlauf unbestimmt
	Bundesbahn
	Stadtbahn mit Station
	Flächen für den ruhenden Verkehr
	Grünflächen
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes- Immissionsschutzfläche
	Landwirtschaftliche Flächen
	Flächen für Wald
	Naturbestimmte Fläche
	Wasserflächen
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Vorrangflächen für Windenergieanlagen
	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für die Wasservirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Planzeichen

	von Bodelschwingh'sche Anstalten		Verkehrsübungsplatz
	Universität		Wochenendhausgebiet
	Hochschuleinrichtung		Campingplatz
	Post		Hesse, Ausstellung, Beherbergung
	Verwaltung		Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
	Polizei		Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
	Feuerwehr		Warenhaus
	Zivilschutz		Höbelmarkt / Einrichtungshaus
	Krankenhaus		Sonstiges Sondergebiet
	Kindergarten		Baumarkt
	Schule		Gartencenter
	Jugendeinrichtung		Sportanlage
	Fürsorgeeinrichtung		Freibad
	Altenheim		Einzelstandort für Windenergieanlage
	Freizeiteinrichtung		Hüllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfäche verbleibt)
	Dienstleistungseinrichtung		Parkanaloge
	Kirchliche Einrichtung		naturbelassenes Grün
	Kulturelle Einrichtung		Kleingärten
	Sporthalle		Friedhof
	Hallenbad		
	Forstamt		
	Landeplatz Windelsbleiche		
	Parkfläche		
	Golfplatz		

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung

Nachrichtliche Übernahmen

	Sanierungsgebiet nach StBauFG
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Überschwemmungsgebiet
	Hochwasserabflussgrenze
	Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
	Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB