

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	16.06.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof" sowie Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 "Halhof" für das Gebiet südlich der Talbrückenstraße, östlich des Sportplatzes für die Flurstücke 1581 tlw. und 1701 tlw., Flur 54, Gemarkung Bielefeld im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

- Entwurfsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Heepen 27.02.2014, Drucksachen-Nr. 6991/2009-2014
StEA 18.03.2014, Drucksachen-Nr. 6991/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/H 23 "Halhof" für das Gebiet südlich der Talbrückenstraße, östlich des Sportplatzes für die Flurstücke 1581 tlw. und 1701 tlw., Flur 54, Gemarkung Bielefeld wird gemäß §§ 2 und 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit den Begründungen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des Bebauungsplanes und der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuholen.

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 wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. III/H 23 und die 233. Änderung des Flächennutzungsplans wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen – am 18.03.2014 gefasst.

Im Mai 2014 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 05.05.2014 bis zum 23.05.2014 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 15.05.2014 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum vom 05.05. bis zum 16.06.2014 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu den beiden Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Zu den vorgebrachten Anregungen wurden Abwägungsvorschläge erarbeitet; soweit städtebaulich vertretbar, wurden die vorgebrachten Belange in den vorliegenden Planungen berücksichtigt.

Neben der Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung berücksichtigen die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 und der 233. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der Umweltprüfung (Umweltbericht) sowie des schalltechnischen Gutachtens.

Der Bebauungsplan und die 233. Änderung des Flächennutzungsplans liegen nunmehr als Entwurf vor. Die Planunterlagen sollen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Parallel sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingeholt werden.

Bestandssituation

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. Es liegt südöstlich des Obersees und wird von der Talbrückenstraße (L 779) begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,3 ha und befindet sich im Eigentum der Stadt Bielefeld.

Das Areal umfasst die Hofstelle eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs – des Halhofs. Die Hofanlage besteht aus einer Vielzahl landwirtschaftlicher Gebäude, die inzwischen durch Einrichtungen für soziale Zwecke und teilweise auch Vereine (z. B. Reitverein) umgenutzt worden sind. Die Flächen im Umfeld des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt eine Vereinssportanlage – ein Fußballplatz – an. Ca. 200 m westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Hamm-Hannover in Dammlage sowie auf einem Viadukt über das Johannisbachtal.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich derzeit um Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Anlass der Planung

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 landwirtschaftlicher Produkte (z. B. Honig, Apfelsaft), bewirtschaften eines Heuhotels 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 sollen einige kleine Ställe für einen Kinderbauernhof, ein Geräteschuppen und mittelfristig auch eine Kindertagesstätte 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 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 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof" erfolgen.

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. 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.

Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die Auswertung wird in der Anlage E „Umweltbericht - Entwurf“ zusammengefasst dargestellt.

Laut des Umweltberichtes gehen von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden aus. Im geringen Umfang sind Wirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit und Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Ein Ausgleich für diese Auswirkungen erfolgt im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen.

Ein Monitoring ist nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

Artenschutzprüfung

Um die Belange des Artenschutzes im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erfassen, fand im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Überprüfung der Bestandsgebäude sowie der Freiflächen statt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist herausgestellt, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H23 „Halhof“ unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen zu den Bauleitplanverfahren wurden die Gesamtlärmbelastung durch den Straßen- sowie Schienenverkehr und auch die Geräuschemissionen durch den Sportplatz ermittelt.

Das Plangebiet ist vor allem nachts durch den Verkehrslärm (Schienen- und Kfz-Verkehr) stark belastet. Im Gutachten wird daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 vorgeschlagen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****233. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbaufläche Halhof" sowie Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 "Halhof"****Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

- Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

B**233. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbaufläche Halhof"****Entwurf**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

C**Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 "Halhof"****Bebauungsplan Entwurf**

- Nutzungsplan / Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

D**Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 "Halhof"**

- Begründung Entwurf

E**Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 "Halhof"**

- Umweltbericht Entwurf