

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-------------------|------------|------------|
| Landschaftsbeirat | 24.06.2014 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/He 23 "Halhof" und 233. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

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

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt südöstlich des Obersees in der freien Landschaft und wird im Norden von der Talbrückenstraße (L 779) begrenzt. Westlich erstreckt sich der Bahnviadukt über das Johannisbachtal. Die Fläche des Geltungsbereiches der Erstaufstellung beträgt ca. 4,3 ha. Das Areal umfasst die Hofstelle eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs, des Halhofs, und ca. 1,7 ha Freifläche südlich des Hofes. Eigentümerin ist die Stadt Bielefeld.

Die Hofanlage wird heute überwiegend durch einen anerkannten gemeinnützigen Träger der freien Bielefelder Kinder- und Jugendhilfe genutzt. Auf dem Halhof werden durch den Träger Jugendliche an Arbeitsprozesse herangeführt, die mit landwirtschaftlichen Prozessen zusammenhängen; u. a. 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 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.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost und ist als temporäres Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Johannisbach -Unterseebereich“ festgesetzt. Ziel der Schutzgebietsausweisung ist der Erhalt eines weitgehend un bebauten Freiraumes für die Erholung.

Planungsziele- Bebauungsplan

Der 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 die Erweiterung des Hofcafés als Ausbildungsbetrieb entstehen. Des Weiteren soll ein neues Gebäude für eine Kindertagesstätte sowie ein Geräteschuppen nebst Paddock errichtet werden. Innerhalb der privaten Grünfläche sollen u. a. ein Streichzoo, ein Abenteuerspielplatz sowie ein Kinderbauernhof ausgebaut werden

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.

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. Um dies zu erreichen soll die Hofstelle einschließlich Mädchenwohnheim sowie geplanter Kita als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kinder-, Jugendbetreuungs- und Ausbildungseinrichtungen festgesetzt werden. Eine zentrale Stellplatzanlage soll an der Talbrückenstraße entstehen und die zum Hof gehörende Freiflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. 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.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP ist als Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen bzw. gesamtträumlichen Entwicklung anzupassen.

Der wirksame FNP 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.

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

Die vorgesehene 233. Änderung des FNP und die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ stehen in Konkurrenz zum Vorentwurf der 230. Änderung des FNP zur Ausweisung von Konzentrationszonen für die Nutzung der Windenergie. Ein Suchraum für Windenergie befindet sich südlich des Halhofs. Im Außenbereich wird von einem 300 – m - Abstand zur Wohnbebauung ausgegangen. Bei Bebauungsplangebieten kann der Schutzanspruch größer sein. Im Rahmen der Abarbeitung des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.03.2012 zur Fortschreibung der Vorranggebiete für Windenergieanlagen im FNP muss zunächst geklärt werden, ob südlich des Halhofs eine Vorrangfläche auf Grundlage des Status Quo für den Bereich des Halhofs möglich ist. Wenn dies positiv beantwortet wird, ist zu prüfen, ob die Vereinbarkeit mit dem Bebauungsplan „Halhof“ hergestellt werden kann.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten.

Anlagen:

Anlage 1: Flächennutzungsplanänderung

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf

Hinweis: Der vollständige Text zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann unter http://www.bielefeld01.de/geodaten2/bplan/bplan.php?nr=3_h23 eingesehen werden.

Beigeordnete

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Anja Ritschel

