

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	24.09.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.11.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**242. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Rücknahme Sonderbaufläche Lutherhof"
für den Bereich westlich der Wilhelmsdorfer Straße, nördlich des Pettenkoferweges
sowie östlich der Bundesautobahn A 2
- Stadtbezirk Sennestadt -**

Änderungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 Generelle Räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der Sonderbaufläche „Lutherhof“ westlich der Wilhelmsdorfer Straße, nördlich des Pettenkoferweges sowie östlich der Bundesautobahn A 2 gemäß Anlage A geändert. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
2. Dem Vorentwurf der 242. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Vorentwurf des Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechen diesem Vorentwurf.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchzuführen. Sie sollen auf der Grundlage der in Anlage A und B beigefügten Planunterlagen, erfolgen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten ergeben sich für die Stadt Bielefeld im Zusammenhang mit der Umweltprüfung im Rahmen der 242. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) nicht. Die Planung beruht auf einer privaten Initiative, der Eigentümer hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten des Umweltberichtes zu tragen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu1:

Die von Bodelschwingh'schen Stiftungen Bethel regen die Rücknahme einer im FNP der Stadt Bielefeld ausgewiesenen Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh'schen Stiftungen Bethel“ im Westen des Ortsteils Eckardtsheim (Stadtbezirk Sennestadt) an.

Die Grundstücksflächen innerhalb der Sonderbaufläche umfassen überwiegend Flächen im Eigentum der Stiftung Bethel. Die bestehenden Immobilien der baulich genutzten Grundstücke sind ebenfalls überwiegend im Eigentum der Stiftung Bethel.

Der Lutherhof, der 1959 durch die von Bodelschwingh'schen Stiftungen errichtet und zunächst bis Mitte der 70er Jahre für die Jugenderziehung genutzt wurde, ist seit 2010 ungenutzt bzw. leerstehend. Da keine Nachnutzungen für den Gebäudebestand gefunden werden konnten und eine Veräußerung scheiterte, plant der Eigentümer nunmehr den Abbruch der zum Teil bereits beschädigten Gebäudesubstanz. Ende 2014 wurde ein Abrissantrag für den baulichen Bestand bei der Stadt Bielefeld eingereicht.

Eine bauliche Nutzung kann in diesem Zusammenhang für das Areal des Lutterhofes dauerhaft ausgeschlossen werden, daher soll die bisher im Flächennutzungsplan verzeichnete Darstellung einer Sonderbaufläche, Zweckbestimmung "von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel", für diesen Bereich zurückgenommen werden.

Darüber hinaus sollen auch im Zusammenhang mit den westlich der Wilhelmsdorfer Straße im Bereich des Pettenkoferweges sowie des Eichhofweges vorhandenen (Sozial-)einrichtungen und Werkstätten umfangreiche bauliche Entwicklungen zukünftig grundsätzlich unterbleiben, da in der Ortslage Eckardtsheim vergleichsweise umfangreiche Bauflächenreserven innerhalb der im FNP dargestellten Sonderbauflächen mit Zweckbindung für die "von Bodelschwingh'schen Stiftungen" vorhanden sind.

Potenzielle bauliche Entwicklungen sollen sich daher zukünftig auf die Ortslage Eckardtsheim im weiteren Umfeld der Eckardtsheimer und Verler Straße konzentrieren.

Weitere bauliche Bedarfe im betreffenden Bereich von anderen Sozialeinrichtungsträgern sind nicht erkennbar.

Die bisherige Darstellung der Sonderbauflächen westlich der Wilhelmsdorfer Straße kann somit entfallen.

Eine Einstufung der vorstehend beschriebenen z.T. baulich genutzten Standorte im Geltungsbereich der beabsichtigten 242. Änderung des FNP als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB" ist nicht gegeben, auch wurde in der Vergangenheit kein verbindliches Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen.

Daher waren/ sind Vorhaben im Geltungsbereich des Plangebietes in der Vergangenheit und auch zukünftig nach § 35 BauGB (planungsrechtlicher Außenbereich) zu beurteilen.

Mit der 242. Änderung des Flächennutzungsplans soll daher die Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh'schen Stiftungen Bethel“ im Westen von Eckardtsheim, die im

Nord- bzw. Südosten von der Wilhelmsdorfer Straße sowie im Süden vom Pettenkoferweg begrenzt wird, während sich zur westlich gelegenen Bundesautobahn A 2 zum Teil Waldflächen, zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, zurückgenommen werden. Die Rücknahme der bisherigen Sonderbauflächen soll zugunsten einer Darstellung von Waldflächen sowie landwirtschaftlicher Flächen erfolgen.

Im Regionalplan ("Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld") ist der Geltungsbereich der 242. Änderung des FNP – anders als die Ortslage Eckardtsheim im weiteren Umfeld der Eckardtsheimer und Verler Straße, für die der Regionalplan Ausweisungen als Allgemeiner Siedlungsbereich bzw. Allgemeiner Siedlungsbereich der Zweckbestimmung Einrichtungen des Gesundheitswesens vorsieht – nicht als Siedlungsbereich, sondern teilweise als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich bzw. teilweise als Waldreich dargestellt.

Der Bachlauf des Hasselbaches ist als Bereich zum Schutz der Natur (BSN) ausgewiesen. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich der 242. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Regionalplan darüber hinaus als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) definiert.

Die geplante Darstellung mit der Aufhebung der bisherigen Sonderbauflächen entspricht daher voraussichtlich der regionalplanerischen Zielsetzung.

Mit der Rücknahme der maßgeblichen Sonderbauflächen zugunsten einer Darstellung landwirtschaftlicher Flächen bzw. Waldflächen ergeben sich auch Änderungen bezogen auf die ermittelten Potenzialflächen für die Nutzung der Windenergie im Süden des Lutterhofes.

Die Ausweisung von Konzentrationszonen für die Nutzung der Windenergie ist Gegenstand der 230. Änderung des FNP der Stadt Bielefeld. Am 23.06.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Entwurf der FNP-Änderung mit einer Flächenkulisse bestehend aus insgesamt sechs Potenzialflächen im Stadtgebiet von Bielefeld beschlossen.

Die Potenzialfläche G1 weist eine Lage östlich der Autobahn A 2 an der Stadtgebietsgrenze zu Verl im Stadtbezirk Sennestadt auf.

Der Flächenzuschnitt der Potenzialfläche G1 resultiert im Bereich der nördlichen Abgrenzung aus der Einhaltung eines Abstandsmaßes von 500 m zwischen den schutzwürdigen Sonderbauflächen im Bereich des Pettenkofer- bzw. Eichhofweges einerseits und potenziellen Standorten für Windenergieanlagen andererseits.

Mit der vorgesehenen Rücknahme der Sonderbauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan würde dieses Abstandsmaß entfallen, die Potenzialfläche wäre in nördlicher Richtung erweiterbar.

Eine Anpassung der Flächenkulisse für die Nutzung der Windenergie im Sinne des vorstehend dargelegten Sachverhalts wäre allerdings Gegenstand eines separaten Bauleitplanverfahrens mit einer Beteiligung der Anwohner unter dem Vorbehalt eines entsprechenden politischen Beschlusses. In diesem Zusammenhang ergäben sich darüber hinaus weitergehende Prüferfordernisse u. a. hinsichtlich von Immissionswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung sowie artenschutzrechtlicher Belange.

Zu 2:

Auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sollen für die 242. Änderung des FNPs die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Zu 3:

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung umfasst – wie bei dem in Rede stehenden Planverfahren – auch Verfahren mit dem Ziel der vorgesehenen Rücknahme von Bauflächen. Hierzu wird auf die entsprechenden Ausführungen in Anlage B verwiesen.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld,

Anlagen:

A	242. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rücknahme Sonderbaufläche Lutherhof“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung/ Begründung• Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende (Vorentwurf)
B	Umweltbericht zur 242. Änderung des Flächennutzungsplanes <ul style="list-style-type: none">• Umweltbericht (Vorentwurf), einschließlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung