

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.10.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.11.2016	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	17.11.2016	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 1701 tlw., Flur 54, Gemarkung Bielefeld im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

- Beschluss über Stellungnahmen

- Abschließender Beschluss zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/H23 "Halhof"

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

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

Entwurfsbeschluss: BV Heepen 16.06.2016; Drucksachen-Nr. 3271/2014-2020;

Drucksachen-Nr. 3271/2014-2020/1

StEA 28.06.2016; Drucksachen-Nr. 3271/2014-2020;

Drucksachen-Nr. 3271/2014-2020/1

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 werden gemäß **Anlage A** in der Planung berücksichtigt.

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

2.

Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage B Pkt. 2** gefolgt (Ifd. Nrn. 3, 4, 6). Eine Stellungnahme wird zurückgewiesen (Ifd. Nr. 8). Die sonstigen Stellungnahmen mit allgemeinen Hinweisen werden zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 1, 2, 5, 7, 9).

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß **Anlage B Pkt. 3** beschlossen.
4. Die 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird mit der Begründung abschließend beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
7. Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Halhof“ sind die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“ gemäß §§ 6 (5) und 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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

Zu 1.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB konnten die Unterlagen über 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 05.05.2014 bis zum 16.06.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu den beiden Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf die Erschließung von der Talbrückenstraße, Lärmimmissionen durch Straßen- und Bahnverkehr, die Reduzierung der Stellplatzanzahl, erhaltenen Baum- / Gehölzbestand, die Unzulässigkeit einer Bebauung im Überschwemmungsbereich der Johannisbachaue sowie die Zurücknahme der überbaubaren Fläche in Teilbereichen bezogen.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt insgesamt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen (siehe **Anlage A**) wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 sowie der 233. FNP-Änderung weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt und soweit städtebaulich begründet und vertretbar in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Erstellung der Entwürfe und des Umweltberichtes wurden

zudem die Ergebnisse der eingeholten Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schalltechnisches Gutachten) zugrunde gelegt.

Zu 2.

In den Sitzungen der Bezirksvertretung Heepen am 16.06.2016 und im Stadtentwicklungsausschuss am 28.06.2016 wurden die Entwurfsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. III/H 23 und die 233. FNP-Änderung gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Entwürfe zu den beiden Bauleitplanverfahren fand in der Zeit vom 22.07.2016 bis zu 29.08.2016 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 11.07.2016 bis zum 19.08.2016.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe erfolgten keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur FNP-Änderung keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden, die eine Anpassung der Planunterlagen erforderlich machten. In der Begründung der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden geringfügige redaktionelle Ergänzungen vorgenommen.

Die zum Bebauungsplan vorgetragenen Hinweise, Anregungen oder Bedenken bezogen sich im Wesentlichen auf die Vermeidung der Inanspruchnahme von Ackerflächen für Kompensationsmaßnahmen, eine eingeschränkte Löschwasserversorgung, die Darstellung von Versorgungstrassen sowie zum Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe **Anlage B.2**).

Zu 3.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Anpassungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan Nr. III/H 23 (siehe **Anlage B.3**) haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter oder betreffen Hinweise für die Umsetzung. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage oder eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Hauptpunkte der Änderungen sind die Ergänzung einer Zuordnungsfestsetzung für die externen Kompensationsmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen sowie die Darstellung von Ver- und Entsorgungstrassen.

Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

Zu 4. / 5. / 6. / 7.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 233. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbaufläche Halhof" abschließend und der Bebauungsplan Nr. III/H 23 "Halhof" als Satzung zu beschließen und nach Genehmigung der 233. FNP-Änderung die Bauleitpläne ortsüblich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Planungsanlass / Planungsziel / Planungsinhalt

Die Hofanlage des Halhofs an der Talbrückenstraße im Stadtbezirk Heepen wird 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. Der gemeinnützige Träger beabsichtigt seit längerer Zeit eine Intensivierung seiner Nutzungen sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit

Behinderung, die am Standort „Halhof“ sowohl Umnutzungen bestehender Gebäude als auch bauliche Ergänzungen erforderlich machen.

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.

Die 233. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche Halhof“ sowie die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ haben 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 Folgenutzungen und damit eine Bestandssicherung zu gewährleisten und
- in gewissen Umfang auch bauliche Erweiterung zulassen.

Die Plangebiete der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 sind identisch und umfassen eine Größe von ca. 4,3 ha.

Mit der 233. FNP-Änderung soll der bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassenes Grün dargestellte nördliche Teil und der als Landwirtschaftliche Fläche dargestellte südliche Bereich des Plangebietes künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 wird für den nördlichen, überwiegend bebauten Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Kinder- und Jugendbetreuungs- und –ausbildungseinrichtungen sowie Arbeitsstätten für Menschen mit Behinderung“ festgesetzt und die im Einzelnen zulässigen Nutzungen definiert. Des Weiteren werden Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen und zur Verkehrserschließung getroffen. Für den südlichen Bereich und am westlichen Plangebietsrand werden Grünflächen mit verschiedenen Ausprägungen sowie Flächen für die Erhaltung von Gehölzbeständen festgesetzt.

Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

Eine besondere Problematik des Plangebietes ist dessen starke Vorbelastung durch Verkehrslärm aus dem Bereich der Talbrückenstraße (L 779) und der Eisenbahnstrecke westlich des Geltungsbereichs sowie durch Sportlärm vom benachbarten Sportplatz. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Gesamtlärmbelastung ermittelt und daraufhin die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 vorgeschlagen worden. Die Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet und es wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das Überschwemmungsgebiet des Johannisbaches reicht im Nordwesten in das Plangebiet hinein. Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung in einem kleinen Teil im Randbereich des Überschwemmungsgebietes ermöglicht, da im Plangebiet - unter Berücksichtigung der Konzentration der Bauflächen, der Erhaltung möglichst großer zusammenhängender Freiflächen und Gehölzbestände sowie der Einschränkungen durch eine Altlastenfläche – kaum Flächen für eine bauliche Erweiterung des Halhof zur Verfügung stehen. Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde haben ergeben, dass eine Genehmigung gem. § 78 WHG in Aussicht gestellt werden kann, weil ein Gebäude in diesem Bereich des Überschwemmungsgebietes kein Abflusshindernis darstellt und der verlorene Retentionsraum vernachlässigbar klein ist. In diesem besonderen Einzelfall ist es auch möglich, auf den Ausgleich des Ausgleichsvolumens (57 m³) zu verzichten.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich die im Altlastenkataster verzeichnete Fläche AA402, die eine Vielzahl verüllter Bombenrichter beinhaltet. Die Fläche der Altlast wurde im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet und nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen. Durch die Festsetzung als „naturnahe Grünfläche“ sind damit Nutzungen, bei denen Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden können, unzulässig. Die Fläche verbleibt in ihrem derzeitigen Zustand.

Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ermittelt und dargestellt worden. Im Ergebnis ist festgestellt, dass durch die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H23 unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst werden.

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht als separater Teil der Begründung (siehe **Anlage F**) dargestellt. Danach gehen von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden aus, im geringen Umfang bestehen ferner Wirkungen auf das Landschaftsbild, die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Umweltbericht sind spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Für die nach Realisierung der Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ H 23 „Halhof“ ein Kompensationsbedarf von ca. 7.000 m² ermittelt worden. Für die Kompensation ist eine Fläche im Johannisbachtal vorgesehen, die zzt. als Grünlandfläche genutzt wird. Sie soll zu einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung entwickelt werden. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Clausen
Oberbürgermeister

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" sowie Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 "Halhof"

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

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

C

233. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbaufläche Halhof"

Abschließender Beschluss

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

D

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

Bebauungsplan Satzung

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

E

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

Begründung Satzung

F

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

Umweltbericht Satzung

G

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

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag