Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	06.04.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.04.2017	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)

- Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Sennestadt 24.09.2015, TOP 12, Stadtentwicklungsausschuss 03.11.2015, TOP 23.1, Drucksachen-Nr. 2017/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die 242. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rücknahme der Sonderbaufläche Lutherhof" für den Bereich westlich der Wilhelmsdorfer Straße, nördlich des Pettenkoferweges sowie östlich der Bundesautobahn A 2 (Stadtbezirk Sennestadt) wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der 242. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Begründung sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen.

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 weder im Zusammenhang mit der 242. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) noch mit der Umweltprüfung zur Bauleitplanung. 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:

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, war seit 2010 ungenutzt bzw. leerstehend. Da keine Nachnutzungen für den Gebäudebestand gefunden werden konnten und eine Veräußerung scheiterte, plante der Eigentümer daraufhin den Abbruch der zum Teil bereits beschädigten Gebäudesubstanz. Nach Genehmigung des Abrissantrags sind die Abrucharbeiten zwischenzeitlich abgeschlossen worden.

Eine bauliche Nutzung kann in diesem Zusammenhang für das Areal des Lutherhofes dauerhaft ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen westlich der Wilhelmsdorfer Straße im Bereich des Pettenkoferweges sowie des Eichhofweges 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.

Mit der 242. Änderung des FNP 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.

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.

Im Regionalplan "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld") ist der Geltungsbereich der 242. Änderung des FNP – im Unterschied zur Ortslage Eckardtsheim, für die der Regionalplan eine Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich bzw. Allgemeiner Siedlungsbereich der Zweckbestimmung Einrichtungen des Gesundheitswesens trifft – nicht als Siedlungsbereich, sondern teilweise als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich bzw. teilweise als Waldbereich dargestellt.

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

Entsprechend wurde die landesplanerische Anfrage der Stadt Bielefeld seitens der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 17.02.2016 positiv beschieden. Gegen die beabsichtigte Bauleitplanung bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

Der Vorentwurf der 242. Änderung des FNP hat im Zeitraum vom 07.12. bis zum 23.12.2015 sowie vom 04.01. bis zum 08.01.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Einsicht in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld sowie im Bezirksamt Sennestadt ausgelegt und war darüber hinaus im Internet unter www.bielefeld.de veröffentlicht.

Die öffentliche Unterrichtung – Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung – erfolgte am 17.12.2015 im Vortragssaal des Sennestadthauses. Aus der Öffentlichkeit wurden in diesem Zusammenhang weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Auch darüber hinaus gingen im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zur Planung ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.12.2015 bis zum 08.01.2016.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 242. Änderung des FNP wurde seitens verschiedener Träger öffentlicher Belange auf fachplanerische Gesichtspunkte hingewiesen. Für die beabsichtigte Änderung der Darstellungen des FNP ergaben sich daraus jedoch keine Modifizierungsbedarfe – somit entspricht die Entwurfsfassung der Flächennutzungsplan-Änderung der Vorentwurfsfassung des Bauleitplanes. Hinweise der Fachbehörden bzw. -ämter wurden in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen.

Mit der 242. Änderung des Flächennutzungsplanes, d. h. mit der Rücknahme der maßgeblichen Sonderbauflächen zugunsten einer Darstellung von landwirtschaftlicher bzw. Waldfläche ergeben sich auch Änderungen bezogen auf das theoretisch nutzbare Flächenpotenzial für die Nutzung der Windenergie im Süden des Lutherhofes.

Die Steuerung der Windenergie erfolgt im Stadtgebiet von Bielefeld durch die im Rahmen der 230. Änderung des FNP festgelegten Konzentrationszonen. Diese Bauleitplanung erlangte mit Bekanntmachung am 21.07.2016 Wirksamkeit.

Die Konzentrationszone G1 umfasst eine Fläche östlich der Autobahn A 2 an der Stadtgebietsgrenze zu Verl im Stadtbezirk Sennestadt.

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

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

Der Entwurf der 242. Änderung des FNP ist einschließlich Begründung sowie der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Parallel zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld,

Anlagen:

A	<p>242. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rücknahme Sonderbaufläche Lutherhof“</p> <ul style="list-style-type: none">• Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf, einschließlich Stellungnahmen der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB
----------	--

B	<p>242. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rücknahme Sonderbaufläche Lutherhof“</p> <ul style="list-style-type: none">• Begründung
----------	--

	<ul style="list-style-type: none">• Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende (Entwurf)
C	Umweltbericht zur 242. Änderung des Flächennutzungsplanes <ul style="list-style-type: none">• Umweltbericht (Entwurf)