

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	12.10.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.10.2017	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	08.11.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>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)</p> <p>- Beschluss über Stellungnahmen - Abschließender Beschluss</p>	
Betroffene Produktgruppe	
110901 Gesamträumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
<p>BV Sennestadt 24.09.2015, TOP 12, Stadtentwicklungsausschuss 03.11.2015, TOP 23.1, Drucksachen-Nr. 2017/2014-2020; BV Sennestadt 06.04.2017, TOP 13, Stadtentwicklungsausschuss 25.04.2017, TOP 29.3, Drucksachen-Nr. 4495/2014-2020</p>	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 242. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend Anlage A zur Kenntnis genommen sowie abgewogen. 2. Die im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß Anlage B zur Kenntnis genommen bzw. mit Blick auf die Stellungnahmen des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld (Geschäftsbereich Stadtentwässerung) bzw. des Landesbetriebs Wald und Holz NRW abgewogen. 3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung der 242. Änderung des Flächennutzungsplanes werden beschlossen. 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

4. Die 242. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rücknahme Sonderbaufläche Lutherhof" wird mit der Begründung abschließend beschlossen.
5. Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur 242. Änderung des Flächennutzungsplanes "Rücknahme Sonderbaufläche Lutherhof" ist die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 6 (5) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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

zu 1.

Die Bezirksvertretung Sennestadt sowie der Stadtentwicklungsausschuss fassten am 24.09.2015 bzw. am 03.11.2015 den Beschluss zur Änderung des FNP sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligungsschritte.

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 07.12. bis zum 23.12.2015 sowie vom 04.01. bis zum 08.01.2016 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 17.12.2015 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum vom 04.12.2015 bis zum 08.01.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein. Seitens verschiedener Träger öffentlicher Belange wurde auf fachplanerische Gesichtspunkte hingewiesen.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt insgesamt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen (siehe Anlage A) wurden die Entwurfsunterlagen der 242. Änderung des FNP ausgearbeitet. Dabei ergaben sich mit Blick auf die beabsichtigten zukünftigen Darstellungen des FNP sich keine Modifizierungsbedarfe. Hinweise der Fachbehörden bzw. -ämter wurden in die vorliegende Begründung aufgenommen.

zu 2.

In den Sitzungen der Bezirksvertretung Sennestadt am 06.04.2017 und im Stadtentwicklungsausschuss am 25.04.2017 wurde der Entwurfsbeschluss für die 242. Änderung des FNP gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 23.06.2017 bis zum 31.07.2017 statt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 08.06.2017 bis zum 24.07.2017.

Im Zeitraum der Auslegung erfolgten seitens der Öffentlichkeit keine Äußerungen zur 242. Änderung des FNP.

Zum Entwurf der 242. Änderung des FNP wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW lediglich Anregungen sowie durch den Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld Hinweise vorgebracht (siehe Anlage B), die keine Modifizierungen des FNP-Entwurfs erforderten.

zu 3.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Anpassungen und Ergänzungen in der Begründung der 242. Änderung des FNP 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 zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

zu 4. und 5.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 242. Änderung des FNP "Rücknahme Sonderbaufläche Lutherhof" mit Begründung sowie Umweltbericht abschließend zu beschließen und nach Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

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 Abbrucharbeiten 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.

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

Die Rücknahme der bisherigen Sonderbauflächen soll zugunsten einer Darstellung von Waldflächen sowie landwirtschaftlichen 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 zur 242. Änderung des FNP seitens der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 17.02.2016 positiv beschieden. Gegen die beabsichtigte Bauleitplanung bestehen aus landesplanerischer Sicht somit keine Bedenken.

Sonstige gesamträumliche Zusammenhänge

Mit der 242. Änderung des FNP, 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 ehemaligen 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.

Mit der beabsichtigten Rücknahme der Sonderbaufläche "von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel" wäre eine Erweiterung der Konzentrationszone G1 für die Nutzung der Windenergie in Richtung Norden planerisch potenziell vorstellbar.

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.

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen; dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Umweltbericht zur 242. Änderung des FNP ist herausgestellt, dass durch die geplante FNP-Änderung keine negativen und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten. Für die 242. Änderung des FNP werden gemäß Umweltbericht ausschließlich positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter prognostiziert.

Da keine nachteiligen Auswirkungen der Planung zu erkennen sind, sind auch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen von bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind gemäß Umweltbericht gleichfalls entbehrlich, da wiederum keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter gegeben sind.

Eine gesonderte Artenschutzprüfung wird im Rahmen der 242. Änderung des FNP nicht erforderlich, da gemäß Umweltbericht zur 242. Änderung des FNP artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten" sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich, da die Rücknahme der Sonderbauflächen eine Standortgebundenheit aufweist.

Aus Sicht des Umweltamtes der Stadt Bielefeld sowie der umweltfachlichen Beurteilung anderer Fachbehörden bestehen zur 242. Änderung des FNP keine grundsätzlichen Bedenken.

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 Vor-entwurf, 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"> • Auswertung der im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 242. Änderung des Flächennutzungsplanes
C	<p>242. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rücknahme Sonderbaufläche Lutherhof“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung • Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende (abschließender Beschluss/ Feststellungsbeschluss)
D	<p>Umweltbericht zur 242. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht (abschließender Beschluss/ Feststellungsbeschluss)
E	<p>Zusammenfassende Erklärung zur 242. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemäß § 6 Abs. 5 BauGB