

Anlage

D

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“

- Begründung Entwurf

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

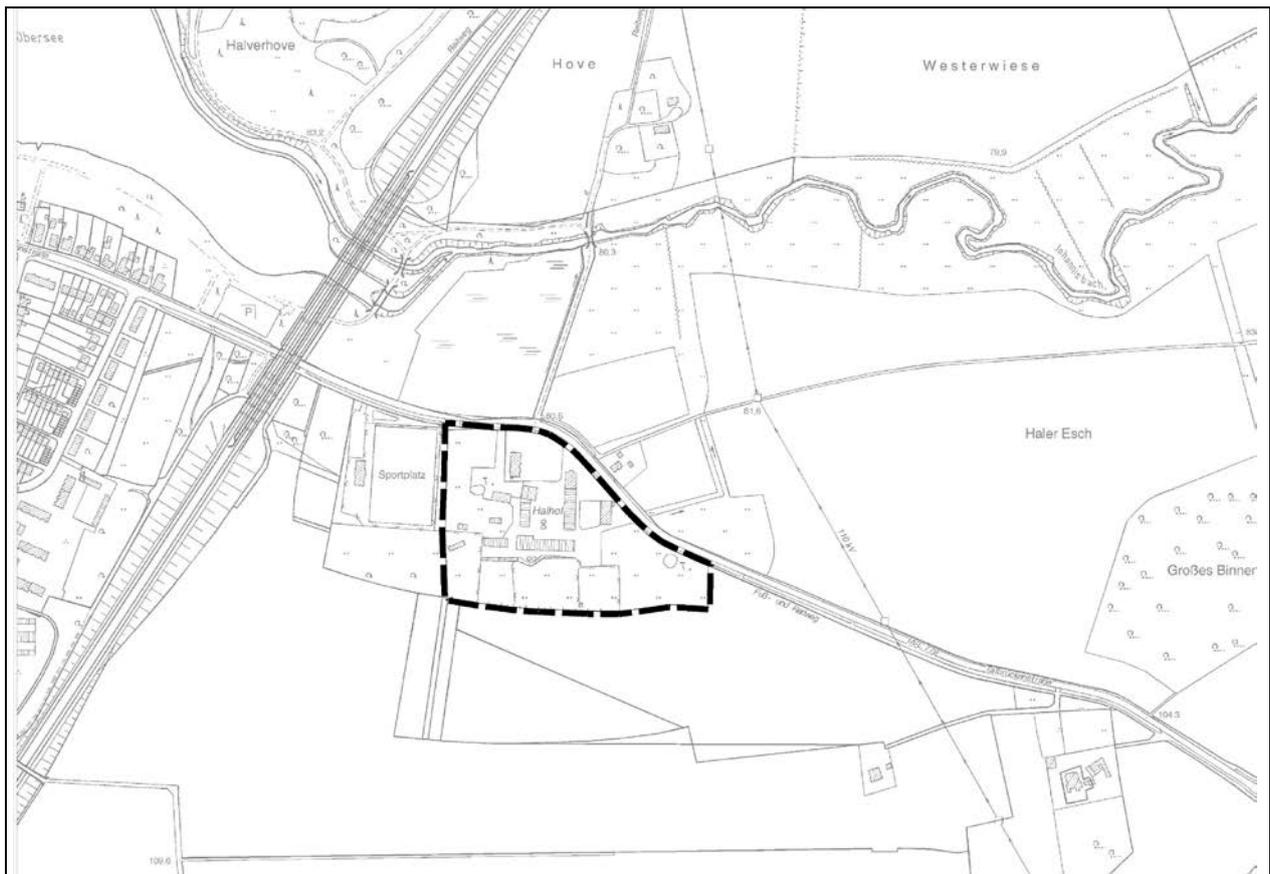
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23

„Halhof“

Begründung

- Entwurf - (Stand Mai 2016)

Übersichtsplan



Bauamt 600.5

Hempel + Tacke GmbH

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	4
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	6
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	9
4.1 Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der jungen Menschen sowie Belange des Bildungswesens	9
4.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	10
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	11
4.4 Belange des Verkehrs	12
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	13
4.6 Belange des Umweltschutzes	13
4.7 Belange des Hochwasserschutzes	18
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	19
4.9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	20
4.10 Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen	20
5.....Bodenordnung	21
6.....Erschließungsanlagen	21
7.....Flächenbilanz	21
8.....Kostenschätzung	21
9.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan	21

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“

für das Gebiet südlich der Talbrückenstraße, östlich des Sportplatzes (Flurstücke 1581 tlw. und 1701 tlw.), Flur 54, Gemarkung Bielefeld.

- Stadtbezirk Heepen -

Verfahrensstand: Entwurf

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) soll der Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“ für das Gebiet südlich der Talbrückenstraße, östlich des Sportplatzes (Flurstücke 1581 tlw. und 1701 tlw.), Flur 54, Gemarkung Bielefeld, aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Hofstelle eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs, den Halhof. Die Hofanlage 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 am Standort Halhof, die sowohl Umnutzungen bestehender Gebäude als auch bauliche Ergänzungen erforderlich machen, um sein Gesamtangebot an diesem Standort abrunden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die im Plangebiet bis dato vorhandenen Nutzungen wurden von der Stadt Bielefeld nach § 35 BauGB genehmigt. Eine weitere Entwicklung des Standortes im Außenbereich kann nur über die Bauleitplanung erfolgen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ befindet sich am westlichen Rand des Stadtbezirks Heepen, nahe der Grenze zu den Bezirken Mitte und Schildesche. Das Plangebiet liegt südöstlich des Obersees in der freien Landschaft und wird im Norden von der Talbrückenstraße (L 779) begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 1581 tlw. und 1701 tlw., Flur 54, in der Gemarkung Bielefeld.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Erstaufstellung beträgt ca. 4,3 ha.

Das Areal umfasst die Hofstelle eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs, des Halhofs.

Die Hofstelle befindet sich auf dem Areal des mittelalterlichen Halhofs, der 1244 erstmalig erwähnt wurde. Er erhielt seinen Namen von Dietmar von Hale, einem der Dienstleute eines nahegelegenen Stiftes, dem der Hof als Lehen übertragen worden war. Der Halhof hatte früher eine besondere Bedeutung, die sich auch darin dokumentierte, dass das Hauptgebäude ehemals von einem Graben umgeben war.

Heute befindet sich der Halhof im Eigentum der Stadt Bielefeld, und die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude werden zum Teil durch Einrichtungen für soziale Zwecke (Wohnheim) und teilweise auch durch Vereine (z. B. Reitverein, Marine-Regatta-Verein) genutzt.

Die Bestandsbebauung orientiert sich U-förmig um einen Hof, der sich nach Norden zur Talbrückenstraße öffnet. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und weisen überwiegend Satteldächer auf.

Die Bestandsbebauung und die Nutzungen stellen sich zzt. wie folgt dar:

- Auf der östlichen Seite des Hofes befinden sich in einem langgestreckten Gebäude u. a. die Verwaltung, einer Holzwerkstatt, Verkaufs- und Lagerräume für Naturprodukte.
- Das Gebäude an der Südseite beinhaltet z. B. die Kantine, Indoor-Spielflächen, einen Pferdestall und eine Imkerei.
- Die Westseite des Hofes wird von zwei Bauten gebildet, die ein Wohnheim beherbergen sowie eine Stallanlage, der ein Gewächshaus angeschlossen ist.
- Im Hof selbst steht ein Kletterturm und in der Hofmitte existiert ein Bauerngarten.
- Um die den Hof begrenzenden Bauten gruppieren sich eine Scheune, die das Bootshaus und Vereinsräume des Regatta-Vereins Bielefeld beherbergt (Ostseite), ein Heuhotel, eine Reithalle und Ställe (Westseite). Weitere Gebäude für Tierhaltung sowie ein Reitplatz vervollständigen die Hofanlage im weiteren Umfeld.

Das Plangebiet ist zum Großteil unversiegelt. Gegenüber der Talbrückenstraße wird es teilweise durch eine Baumreihe und durch Strauchpflanzungen abgeschirmt. Im Westen und Süden befinden sich größere Gehölzgruppen.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab.

Ein Graben (Gewässer Nr. 11.04) verläuft östlich der Bestandsbebauung und entwässert in den Johannesbach. Von den beiden kleinen Teichen im Plangebiet ist der östliche ein geschütztes Biotop (GB 3917-260) gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von der Talbrückenstraße aus. Die Hauptzu-/ -ausfahrt liegt an der Nordostseite des Areals und sie ist vor wenigen Jahren für den aus südöstlicher Richtung kommenden Kfz-Verkehr mit einer Linksabbiegespur zum Halhof versehen worden. Ca. 100 m südöstlich besteht eine Nebenzu-/ -ausfahrt, die im Wesentlichen für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge erforderlich ist und auch der Erschließung des vom Regatta-Verein Bielefeld genutzten Gebäudes (Scheune) dient.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestelle „Heepen Halhof“ an der Talbrückenstraße direkt vor dem Plangebiet gewährleistet. Die Haltestelle wird von der Buslinie 27 (Baumheide - Schildesche - Hohes Feld - Pauluskirche - Jahnplatz - Siegfriedplatz) angefahren, die eine Verbindung zur Innenstadt herstellt. Die Buslinie verkehrt werktags im 30-Minuten-Takt, an Sonn- und Feiertagen stündlich und zu eingeschränkten Tageszeiten.

In Schildesche besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie 1 und weitere Buslinien u. a. in Richtung Universität, Vilsendorf, Jöllenbeck. In Baumheide besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie 2 und Buslinien in Richtung Innenstadt, Brake sowie Heepen - Stieghorst – Sennestadt. Die Schulbuslinie 133 (Sieker - Stieghorst - Heepen - Baumheide - Schildesche) verkehrt dreimal täglich an Schultagen.

Die Flächen im Umfeld des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Im Westen grenzt eine Vereinssportanlage, ein Fußballplatz, an.

Nur ca. 200 m westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Hamm-Hannover in Dammlage sowie auf einem Viadukt über das Johannesbachtal.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, Stand Luftbild: 2014

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/H 23 „Halhof“ dargestellt als

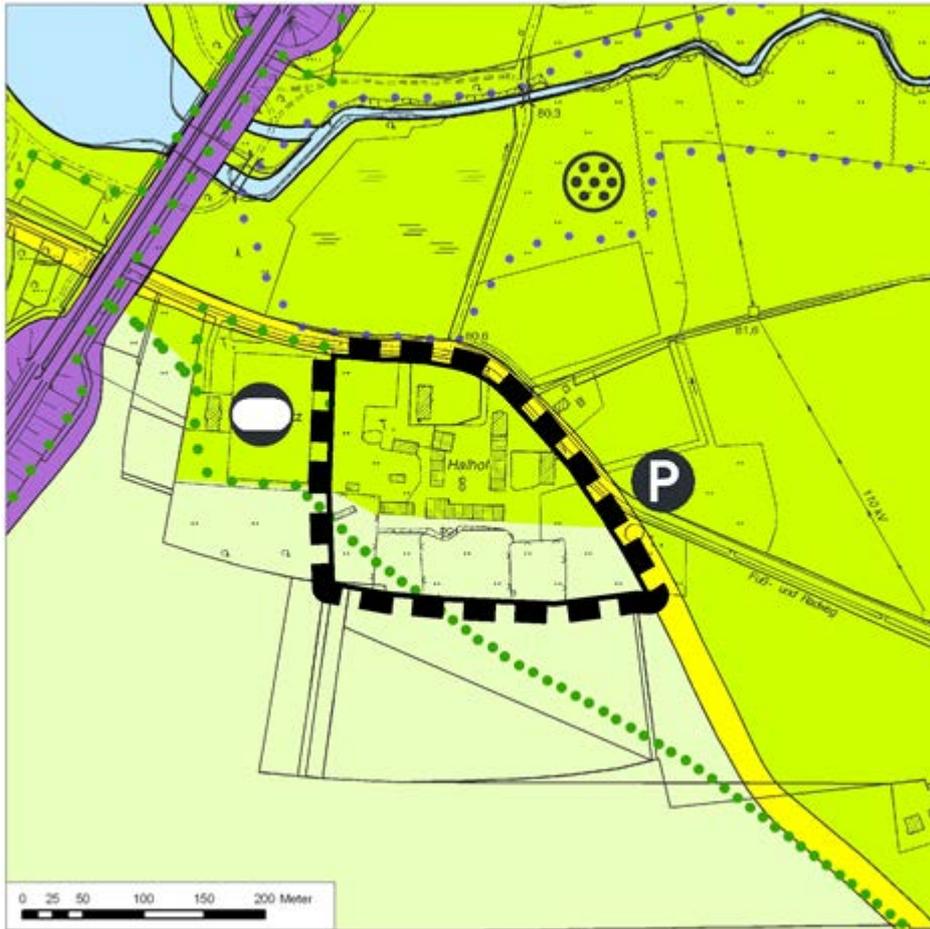
- Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich,
- Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE),
- Regionaler Grünzug (großräumige Ausweisung; südlich und nördlich der Talbrückenstraße).

Entsprechende Darstellungen des Regionalplanes erstrecken sich des Weiteren über den gesamten Talraum des Johannisbaches und finden eine Begrenzung durch die Herforder Straße im Osten, die Bahnstrecke Bielefeld – Herford im Westen und den Siedlungsraum Brake im Nordosten. Auch südlich der Talbrückenstraße bestehen entsprechende Darstellungen des Regionalplanes.

Nördlich der Talbrückenstraße definiert der Regionalplan – im Nahbereich der Herforder Straße gelegen – eine Fläche mit „Zweckbindung für Ferienanlagen und Freizeiteinrichtungen“.

Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst: 2014

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturbelassenes Grün" und den südlichen Teil als Landwirtschaftliche Fläche dar. Auf Grund der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht entwickelbar. Daher wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 „Halhof“ die 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof" durchgeführt.

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

Der für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmende Bereich wird im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendbetreuungs- und –ausbildungseinrichtungen" festgesetzt. Eine Zuordnung zu anderen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung scheidet aus. Südlich und östlich an das Sondergebiet angrenzende Teilflächen sollen als Grünfläche festgesetzt werden.

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. Eine Ausdehnung der baulichen Nutzungen über den beabsichtigten Rahmen hinaus u. a. in den Talraum des Johannisba-

ches ist auf Grund der vorgesehenen Planungsvorgaben somit nicht Gegenstand der Planung.

Diese o. g. Zielsetzung entspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist in diesem Zusammenhang sichergestellt.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

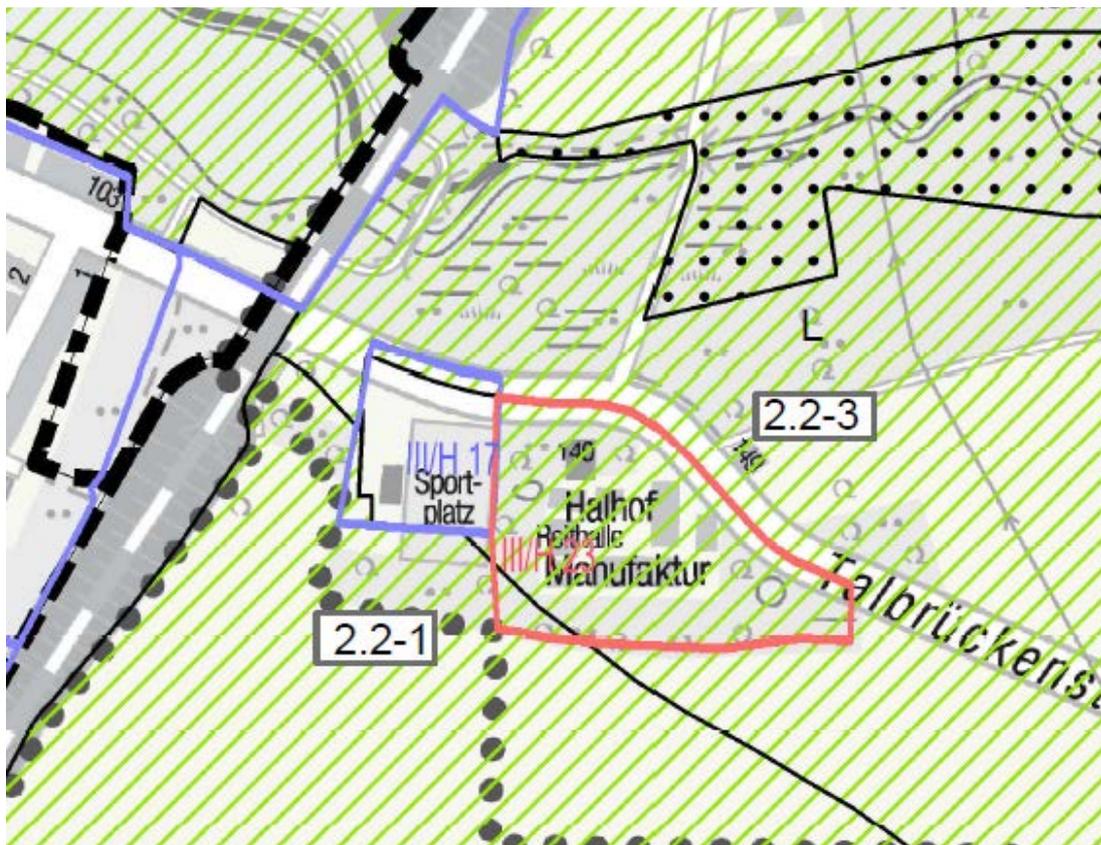
Westlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans III/H 17 „Sportplatz“.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes. In der Karte „Schutzgebiete“ des Landschaftsplans ist das Bebauungsplangebiet als Bestandteil des temporären Landschaftsschutzgebietes 2.2-3 Johannisbach-Untersee gemäß § 21 Landschaftsgesetz NRW dargestellt. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 Ravensberger Hügelland an.

Als Entwicklungsziel ist für den Landschaftsraum gemäß Landschaftsplan Bielefeld-Ost ein "Ausbau der Landschaft für die Erholung" vorgesehen (Entwicklungsziel 4).

Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan, Karte Schutzgebiete, mit Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Stadt Bielefeld

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 „Halhof“ hat zum Ziel,

- den vorhandenen baulichen Bestand im Außenbereich zu sichern und Nachnutzungen zu ermöglichen,
- die Einrichtungen zur Kinder- und Jugendbetreuung sowie Kinder- und Jugendausbildung planungsrechtlich zu sichern und
- in diesem Zusammenhang in gewissem Umfang bauliche Erweiterung des Standortes Halhof zu ermöglichen.

4.1 Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der jungen Menschen sowie Belange des Bildungswesens

Die Hofanlage des Halhofs wird heute 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.

Auf dem Halhof werden durch diesen gemeinnützigen Träger Jugendliche an Arbeitsprozesse herangeführt, die mit landwirtschaftlichen Prozessen zusammenhängen (Produzieren und Vermarkten landwirtschaftlicher Produkte, wie z. B. Honig, Apfelsaft, Bewirtschaftung eines Heuhotels usw.). Des Weiteren betreibt der gemeinnützige Träger ein Wohnheim für betreutes Wohnen. Der Standort Halhof umfasst somit eine ganz spezielle Nutzungsmischung und schließt auch eine besondere Wohnnutzung ein.

Der o. a. Träger beabsichtigt seit längerer Zeit eine Intensivierung seiner Nutzungen am Standort Halhof, die Umnutzungen bestehender Gebäude als auch bauliche Ergänzungen (z. B. Gerätehaus) erforderlich machen. So sollen z. B. in vorhandenen Gebäuden Unterrichtsräume entstehen und durch die Erweiterung des Hofcafés als hier ein Ausbildungsbetrieb ermöglicht werden. Ferner soll das bestehende Heuhotel vergrößert und im Westen des Hofes ein Kinderbauernhof mit kleinen Ställen für verschiedene Tiere, einem Backhaus und einer Grillhütte entstehen. Langfristig ist im Nordwesten des Plangebietes eine Kindertagesstätte vorgesehen. Diese Nutzungen sollen das Gesamtangebot des gemeinnützigen Trägers am Standort abrunden.

Auch die Freiflächen sollen zum Teil neugestaltet und -genutzt werden. So soll am südwestlichen Rand des Plangebietes ein Abenteuerspielplatz entstehen und im Südosten des Hofes für den Reitbetrieb soll ein Paddock angelegt werden.

Die Kindertagesstätte ist eine Einrichtung, die das Gesamtangebot des gemeinnützigen Trägers an diesem Standort in einem mittelfristigen Zeitraum abrunden soll. Die Kita wird zwar entfernter von den nächsten Wohnsiedlungsbereichen liegen, aber aufgrund ihrer geplanten besonderen Ausrichtung – Kita auf dem Bauernhof – könnte sie auch gar nicht in einem Wohn- oder Mischgebiet realisiert werden. Aufgrund der speziellen Ausrichtung wird davon ausgegangen, dass eine Nachfrage nicht allein aus der näheren Umgebung generiert werden kann, sondern aus einem größeren Umfeld.

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.

Der oben beschriebene geplante Nutzungsmix unterscheidet sich wesentlich von dem Nutzungsartenkanon der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO. Daher soll für die betreffenden Bauflächen im Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Kinder- und Jugendbetreuungs- und -ausbildungseinrichtungen“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt werden. Die zulässigen Nutzungen werden auf folgende begrenzt:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sofern sie der Kinder- und Jugendbetreuung- und –ausbildung dienen,
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung und Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohngebäude für Kinder und Jugendliche mit Betreuungsbedarf.

Im Plangebiet existieren zudem noch ältere Nutzungen, die Bestandschutz genießen. Dies sind ein Regatta- Verein und ein Ruderverein im östlichen Teil der Hofanlage.

4.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist bestimmt durch seine Lage inmitten von landwirtschaftlichen Flächen. Auch die Bebauungsstruktur resultiert aus der landwirtschaftlichen Nutzung: Gruppierung der Gebäude um einen großen Innenhof, niedriggeschossige Gebäude mit tlw. größeren Gebäudedimensionen (Ställe, Scheunen, sonstige landwirtschaftliche Nebengebäude).

Die typische Baustruktur wird im Bebauungsplan erhalten und weiterentwickelt, denn die Baugrenzen sichern die U-förmige Hofanlage und halten den Innenhof größtenteils von Bebauung frei. Der teilweise stark verspringende Verlauf der Baugrenzen an den Rändern der Hofanlage trägt der Erhaltung von prägenden Einzelbäumen und Baumgruppen, einer Teichanlage und offenen Gräben sowie eines starken Böschungskante im Plangebiet Rechnung.

Für die künftige Entwicklung des Halhofs sind Flächen für bauliche Erweiterungen erforderlich. Neue Gebäude sollen - zur Konzentration der Bauflächen, zur Erhaltung der typischen Hofanlage sowie zur Sicherung von Gehölzbeständen und möglichst großen zusammenhängenden Freiflächen - nur in unmittelbarer Nähe der Bestandsbebauung entstehen. Obwohl die festgesetzte Baufläche einen gewissen Gestaltungsspielraum bezüglich der Anordnung von Neubauten ermöglicht, ergeben sich aufgrund der bestandsgeprägten Situation sowie einer Altlastenfläche (s. Kapitel 4.6) lediglich im Nord- und Südwesten sowie im Südosten der Hofanlage geringe Erweiterungsmöglichkeiten. Aus diesen Gründen ist auch eine Fläche in die überbaubaren Flächen einbezogen, die im Überschwemmungsgebiet des Johannisbachs liegt (s. Kapitel 4.7).

Entsprechend des Bestandes wird im mittleren Bereich des Sondergebietes eine abweichende Bauweise zugelassen, die Gebäude mit einer Länge von bis zu 70 m ermöglicht. Im Westen und Osten des Sondergebietes befindet sich eine kleinteiligere Bebauung, die – als Übergang zur freien Landschaft - auch künftig beibehalten werden soll. Daher wird für diese Teilbereiche eine offene Bebauung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzungen wird über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse fixiert. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Diese Festsetzung berücksichtigt die Versiegelung, die einerseits durch die erforderlichen Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten entstehen, andererseits aufgrund der Hofnutzung bereits vorhandenen versiegelten Fahr- und Wegeflächen. Bei der

Festsetzung der Geschossflächenzahl ist daher eine GFZ von 1,0 ausreichend. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit (maximal II Vollgeschosse) und Dachform (Sattel- und Walmdächer mit max. 45° Neigung) sind am Bestand orientiert.

Im Südwesten des Sondergebietes wird die Errichtung mehrerer kleiner Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht. Bei diesen Gebäuden handelt es sich Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig wären, wenn sie nicht wie im vorliegenden Fall teilweise innerhalb von Flächen mit zu erhaltenden Baum- / Gehölzbestand liegen würden.

Durch die Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen N sowie die Begrenzung der Anzahl und Größe der zulässigen Gebäude (eingeschossige Gebäude mit einer Größe von jeweils max. 20 m²), wird eine kleinteilige Bebauung ermöglicht, die sich auch zwischen den vorhandenen Bäumen realisieren lässt. Auf eine Festsetzung der Dachform für die kleinen Gebäude sowie von Anbauten wird verzichtet.

Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung von Gehölzbeständen und zur Anpflanzungen von Gehölzen (z. B. im Bereich der geplanten zentralen Stellplatzanlage), wird einerseits die eine Umrahmung der Hofanlage als Übergang zur freien Landschaft und andererseits eine abschirmende Gehölzkulisse insbesondere gegenüber der Talbrückenstraße gesichert.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im Plangebiet sind verschiedene Freizeit-, Erholungs- und Sportangebote vorhanden bzw. geplant: Reitmöglichkeiten, Abenteuerspielplatz usw. Diese Nutzungen sind Teil des Gesamtkonzeptes für das Gelände.

Die Freiflächen an Rand sowie der Garten inmitten der Hofanlage werden, da sie nicht allgemein für die Öffentlichkeit zugänglich sind, als private Grünflächen festgesetzt und bezüglich der Zweckbestimmung spezifiziert. Die Differenzierung der Zweckbestimmung der Grünflächen berücksichtigt einerseits die vorhandenen Qualitäten (z. B. Baumbestand) und Ausprägungen sowie die Schutzwürdigkeit der Freiflächen, andererseits die dort vorhandenen und geplanten Nutzungen und Nutzungsintensitäten.

Das Areal im Südosten des Plangebietes wird als „naturnahe Grünfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzung trägt insbesondere folgenden Aspekten Rechnung:

- Die mit Gehölzen - vor allem Weiden - bestandene Fläche mit einem ehemaligen, mit Wasser gefüllte Bombenrichter (Kleingewässer) ist ein wichtiger Lebensraum für gefährdete Tierarten und daher als geschütztes Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW kartiert. Das Umfeld des Kleingewässers ist ein wichtiger Teillebensraum für diese an das Gewässer gebundenen Tierarten. Daher soll diese Fläche wie vorhanden erhalten bleiben und keine intensive Nutzung erfahren.
- Der Teilbereich beinhaltet eine Vielzahl verfallener Bombenrichter und ist daher als Altlastenfläche AA402 verzeichnet. Für eine Untersuchung des Areals, die nur in Verbindung mit dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung erfolgen kann, müsste ein großer Teil des Geländes abgeräumt werden.

Die Festsetzung „naturnahe Grünfläche“ wird auch für das westlich anschließende Areal mit Pferdekoppeln getroffen sowie für eine Teilfläche westlich angrenzend, die mehrere Kleingewässer beinhaltet.

Der Garten in der Mitte der Hofanlage wird entsprechend der vorhandenen und als typische Nutzung zu erhaltende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bauerngarten“ festgesetzt.

Die Freiflächen am Westrand erhalten entsprechend der dort geplanten Nutzungen die Zweckbestimmungen „Kinderbauernhof“ und „Abenteuerspielplatz“.

4.4 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll weiterhin über die vorhandene Zufahrt von Talbrückenstraße aus erfolgen (Haupterschließung). Die südöstlich existierende Nebenerschließung soll erhalten bleiben, um die Erreichbarkeit insbesondere für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu sichern und für Notfälle eine zweite Erschließungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Da das Plangebiet in einer Innenkurve der Talbrückenstraße liegt, sind die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt vor allem nach links sehr schlecht. Um diesem Tatbestand Rechnung zu tragen, werden

- durch ein Verbot der Zu- und Ausfahrt die Erschließungsmöglichkeiten von der Talbrückenstraße auf zwei Zu- und Abfahrten beschränkt,
- zur Sicherung der Ausfahrten die notwendigen Sichtdreiecke für die Talbrückenstraße und den begleitenden Radweg dargestellt und für die Sichtdreiecke wird die Freihaltung von Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung festgesetzt.

Die interne Grundstückserschließung wird über ein ringförmiges Wegesystem gewährleistet. Eine Festsetzung als private Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da das interne Erschließungssystem bereits besteht und für Neubaumaßnahmen lediglich geringfügig erweitert werden muss.

Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll im Plangebiet selbst nachgewiesen werden.

Aus der im Plangebiet vorgesehenen Erweiterung vorhandener Nutzungen (z. B. Hofcafé, Heuhotel) und der Ansiedlung neuer Nutzungen (z. B. Kindertagesstätte), resultiert ein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

An der Hauptzufahrt des Halhofs ist eine zentrale Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 50 Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplatzanlage gliedert sich in zwei Teile. Ein Teil grenzt unmittelbar an die Hauptzufahrt an, der andere erstreckt sich westlich der Zufahrt entlang der Talbrückenstraße (Stichwort Verkehr zu Verkehr). Damit wird ein ausreichender Abstand zu den Gebäuden mit Wohnnutzung eingehalten. Des Weiteren kann ein großer Teil der im Eingangsbereich vorhandenen Bäume und die parkähnliche Struktur weitgehend erhalten werden. Des Weiteren wird Parksuchverkehr innerhalb des von Kindern stark genutzten Hofbereiches weitgehen vermieden.

Die zentrale Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Einzelne Stellplätze, die den verschiedenen Gebäuden zugeordnet sind, werden aber innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Eine im Geltungsbereich vorhandene Trafostation wird als Fläche für mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ planungsrechtlich gesichert.

Die Möglichkeiten einer Solarenergienutzung ist im Plangebiet unter Berücksichtigung von Geländetopographie, Baumbestand sowie bestehenden Gebäuden begrenzt. Eine energetische Nutzung der Dachflächen kann vorwiegend im südlichen Hofbereich erfolgen.

Bei der Neubebauung im nordwestlichen und südöstlichen Hofbereich ergeben sich aufgrund der geplanten Ost-West-Ausrichtung ungünstige Rahmenbedingungen zur Solarenergienutzung

Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über eine private Druckrohrleitung zum Hauptsammler Nord gepumpt und dem Klärwerk „Brake“ zugeleitet. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Regenwasser des Plangebietes wird über private Kanäle gesammelt und über das Nebengewässer 11.25, das nördlich des Plangebietes verläuft, in den Johannesbach eingeleitet. Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis für diese private Gewässerbenutzung. Die Erlaubnis wurde unbefristet erteilt.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie IIa (schwach belastetes Niederschlagswasser). Da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss, kann von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers abgesehen werden.

Eine Verlegung neuer öffentlicher Regenwasserkanäle ist nicht erforderlich.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen eines geplanten Vorhabens darzustellen und gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Nach dem Umweltbericht¹ zum Bebauungsplan Nr. III/H 23 gehen von den Vorhaben vielfältige Wirkungen auf die Umweltschutzgüter aus. Dies sind

- die Entfernung anstehender Biotopstrukturen durch
 - Umwandlung von Gehölzbeständen, Pferdeweiden und Rasenflächen in ein Sondergebiet,
 - Entfernung von Gehölzen,
- eine dauerhafte Versiegelung von Flächen im Bereich der geplanten Gebäude, Stellplätze und Zufahrten,
- die Anpflanzung von Bäumen südlich der Talbrückenstraße,
- der Erhalt von Gehölzen, Hochstaudenfluren, Grünlandflächen, eines Stillgewässers innerhalb privater Grünflächen,
- eine Nutzungsintensivierung innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Abenteuerspielplatz“, „Kinderbauernhof“ und „Bauergarten“.

Laut des Umweltberichtes gehen von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden aus. Im geringen Umfang sind Wirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit und Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf Klima und Luft, Wasser, sowie biologische Vielfalt und Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Für einzelne Schutzgüter werden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind (vgl. Kapitel 4.8).

Ein weitergehendes Monitoring ist nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

Artenschutz

Laut Zielkonzept Naturschutz verfügt der Landschaftsraum südlich der Talbrückenstraße über eine hohe Schutzfunktion.

Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht betroffen werden, fand eine artenschutzrechtliche Überprüfung² der Bestandsgebäude sowie der Freiflächen statt.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für 8 Fledermausarten (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Teich-, Wasser-, Zwergfledermaus) und 2 Vogelarten (Feldsperling, Mehlschwalbe) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für diese Tierarten wurde eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände durchgeführt. Diese erbrachte das Ergebnis, dass das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) ausgeschlossen werden kann, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf die nachstehenden Arten durchgeführt werden:

- Fledermäuse:
Fällung von Bäumen mit ganzjährigen Quartiereignung nur im Zeitraum September bis Oktober (d. h. außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit) und von Bäu-

¹ Umweltbericht zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ sowie zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Halhof“. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Mai 2016.

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ sowie zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Halhof“. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. April 2016.

men mit einer Eignung als Sommer- oder Zwischenquartier nur im Zeitraum September bis Februar,

Schaffung von Ersatzquartieren vor dem Fällen von Bäumen mit Quartiereignung (als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme),

- Feldsperling, Mehlschwalbe:

Kontrolle von Verwaltungsgebäude, Café bzw. Scheune hinsichtlich einer Quartiersnutzung im Vorfeld von Abbruch- oder Umbaumaßnahmen.

Diese Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Fazit, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H23 „Halhof“ unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich in weiten Teilen um bereits baulich oder sonstig genutzte und teilweise auch versiegelte Flächen. Im Zuge des Neubaus von Gebäuden und des Ausbaus der internen Erschließung kommt es zu einer geringen Neuinanspruchnahme bislang baulich ungenutzter Flächen und zu einer geringen Veränderung des Bodens.

Bodenbelastungen / Altlasten

Im Südosten des Plangebietes befindet sich die im Altlastenkataster verzeichnete Fläche AA402. Sie beinhaltet eine Vielzahl verfüllter Bombentrichter.

Untersuchungen der Fläche können nur in Verbindung mit dem Kampfmittelräumdienst erfolgen. Weder vorhandene Archivunterlagen noch eine Besichtigung der Örtlichkeit ermöglichen eine eindeutige Zuordnung der verfüllten Trichter in der Örtlichkeit, die aber Voraussetzung für die Einschaltung des Kampfmittelräumdienstes ist. Somit müsste ein großer Teil des Geländes abgeräumt werden. Es ist jedoch mit Gehölzen - insbesondere Weiden - bestanden, und ein ehemaliger Bombentrichter, der mit Wasser gefüllt ist, ist ein wichtiger Lebensraum für gefährdete Tierarten und daher als geschütztes Biotop kartiert. Auch das Umfeld dieses Kleingewässers ist ein wichtiger Teillebensraum für diese an das Gewässer gebundenen Tierarten.

Aus den vorgenannten Gründen wird auf eine Untersuchung der Altlast verzichtet.

Die Fläche der Altlast wird im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet und ist nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen. Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „naturnahe Grünfläche“ wird keine Nutzung ermöglicht, bei der Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden können. Die Fläche verbleibt in ihrem derzeitigen Zustand.

Kampfmittel

Im Südosten des Plangebietes bestand ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung (Blindgängerverdacht). Die mutmaßliche Einschlagstelle wurde im April 2015 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst untersucht; ein Bombenblindgänger wurde dabei nicht festgestellt.

Es ist möglich, dass die Luftbilder bei der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher vorsorgende Maßnahmen zu treffen, wie das Absuchen der zu bebauenden

Flächen sowie bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
Auf diese Maßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet bildet ein hoch klimaempfindliches Streusiedlungsklimatop mit bereits vorhandener Bebauung westlich einer stadtklimarelevanten Durchlüftungsbahn sowie im Einwirkungsbereich bodennaher nach Norden gerichteter Kaltluftabflüsse von umliegenden Kaltluftentstehungsgebieten. Insgesamt ist die Belüftung aufgrund der offenen Bauweise innerhalb des Planbereiches günstig und die mikro- und bioklimatische Situation behaglich und damit nicht umwelterheblich.

Die Planung ist damit nicht umwelterheblich. Insgesamt resultieren durch das Planvorhaben keine relevanten nachteiligen mikro-, bio- und stadtklimatischen Beeinträchtigungen, da

- bereits eine Bebauung besteht,
- bauliche Ergänzungen (z. B. Kita, Geräteschuppen, Paddock) nur partiell vorgesehen sind,
- die Ausrichtung der neuen Gebäude parallel zum Gefälle bzw. vorgelagert zur Bestandsbebauung geplant ist,
- die bodennahe Belüftung durch Kaltluft innerhalb des Plangebietes weiterhin gesichert ist.

Unter Berücksichtigung der Stadtrandlage, der günstigen Luftaustauschbedingungen durch die angrenzenden Freiflächen sowie der Verkehrsbelastung (Datenbezugsjahr 2013) sind grenzwertüberschreitende Luftschadstoffbelastungen im Geltungsbereich auszuschließen. Der Umweltzustand ist nicht umwelterheblich.

Aufgrund der mit der Planung in erster Linie verfolgten planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsnutzungen sowie der geringfügigen Nachverdichtung, sind keine umwelterheblichen Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV ist weiterhin sichergestellt.

Immissionsschutz - Lärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich der mit dem gebietsinternen Verkehr verbundene Lärm weitgehend auf den straßennahen Bereich im Norden.

Auf das Plangebiet wirken jedoch von außen verschiedene Geräuschimmissionen ein:

- Verkehrslärm von der Talbrückenstraße (L 779) sowie der stark befahrenen Eisenbahnstrecke, die auf einem Viadukt ca. 200 m westlich des Geltungsbereichs verläuft,
- Sportlärm vom westlich angrenzenden Sportplatz.

Laut des Schallimmissionsplans Straße (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel im Nahbereich der Talbrückenstraße, d. h. an der straßennahen Bebauung östlich der Hauptzufahrt >70 - <75 dB(A) tags und >60 - <65 dB(A) nachts. In Höhe des bestehenden Wohnheims werden Pegel von >60 - ≤65 dB(A) tags und >55 - <60 dB(A) nachts und noch weiter von der Straße entfernt von überwiegend >55 - <60 dB(A) tags und >45 - ≤50 dB(A) nachts erreicht. Zusätzlich wird das Plangebiet durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke Hannover-Hamm belastet. Die Immissionspegel erreichen laut Umgebungslärmkartierung > 65 – 70 LDEN und > 60 – 65 LNight. Die Lärmbelastung durch die Schienenstrecke ist insgesamt umwelterheblich.

Damit ist die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr im Nahbereich der Talbrückenstraße umwelterheblich und das gesamte Plangebiet auch durch den Schienenverkehr einer umwelterheblichen Lärmbelastung ausgesetzt.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens³ wurde die Gesamtlärmbelastung durch Straße + Schiene und auch die Geräusch-Immissionen durch den Sportplatz ermittelt. Das Gutachten erbrachte folgende Ergebnisse:

- Der Betrieb der Sportanlage erzeugt an den geplanten und vorhandenen Wohngebäuden Pegel, die die Immissionsrichtwerte für Dorfgebietes einhalten und zumeist deutlich unterschreiten. Durch den Bebauungsplan werden somit keine Immissionskonflikte bezüglich Sportlärm ausgelöst.
- Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm (Schiene- und Kfz-Verkehr) stark belastet; insbesondere des Nachts.

Im Gutachten wird daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 vorgeschlagen.

Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan gekennzeichnet und es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, durch die geregelt wird, dass bei Neubauten die Fassaden einschließlich der Fenster von Wohn-, Schlaf- und Unterrichtsräumen sowie von Büroräumen die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, für die einzelnen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) einhalten müssen.

Im vorliegenden Fall liegen die überbaubaren Flächen innerhalb des Lärmpegelbereichs V für das Erdgeschoss und – bis auf eine kleine Fläche im Nordwesten – auch für das 1. Obergeschoss. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche des stärker durch Lärm belasteten 1. Obergeschoss dargestellt. Im Lärmpegelbereich V müssen Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Unterrichtsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ von 45 dB und sicherstellen und von Büroräumen ein erf. $R'_{w,res}$ von 40 dB gewährleisten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können aus städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden. Die Bahntrasse liegt in Hochlage und entlang der Talbrückenstraße würde das Landschaftsbild durch eine Lärmschutzwand oder -wand zu stark beeinträchtigt.

Gewässerschutz

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Teiche und ein offener Entwässerungsgraben (Gewässer Nr. 11.04).

Die beiden Teiche werden als Wasserfläche festgesetzt und damit der Lebensraum der an Gewässer gebundenen Tierarten gesichert.

Der südöstlich gelegene Teich ist ein wichtiger Lebensraum für gefährdete Tierarten und daher als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW (GB-3917-260) verzeichnet. Dieses Biotop wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Teichanlage im Nordwesten des Plangebietes ist Bestandteil der Freiflächenplanung des gemeinnützigen Trägers und abhängig der Einleitung des in der Umgebung natürlich anfallenden bzw. des geplant eingeleiteten Regenwassers.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Teichanlage und auch zu dem vorhandenen Graben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

³ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/H 23 `Halhof` der Stadt Bielefeld. AKUS GmbH. Bielefeld 26.02.2015.

4.7 Belange des Hochwasserschutzes

Nördlich des Plangebietes verläuft - vom Obersee aus in östlicher Richtung - der Johannisbach. Die gesetzliche Grenze seines Überschwemmungsgebietes reicht im Nordwesten in das Plangebiet und die überbaubaren Flächen hinein. Die Überschwemmungsgrenze wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) ist mit einem Wasserstandspegel (WSP) von 81,00 m ü NN zu rechnen.

Aus den in Kapitel 4.2 genannten Gründen erstrecken sich die überbaubaren Flächen im Nordwesten des Plangebietes in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Johannisbachs hinein.

Gemäß § 78 Abs. 2 WHG bzw. § 113 Abs. 4 LWG können die zuständigen Behörden die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. Hochwasserabfluss und Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 sind geplante Gebäude bis auf eine Höhe von 81,10 m üNN gegen Überflutungen zu schützen. Diese Höhe ist auch für die Berechnung des verloren gegangenen Überflutungsraumes anzusetzen.

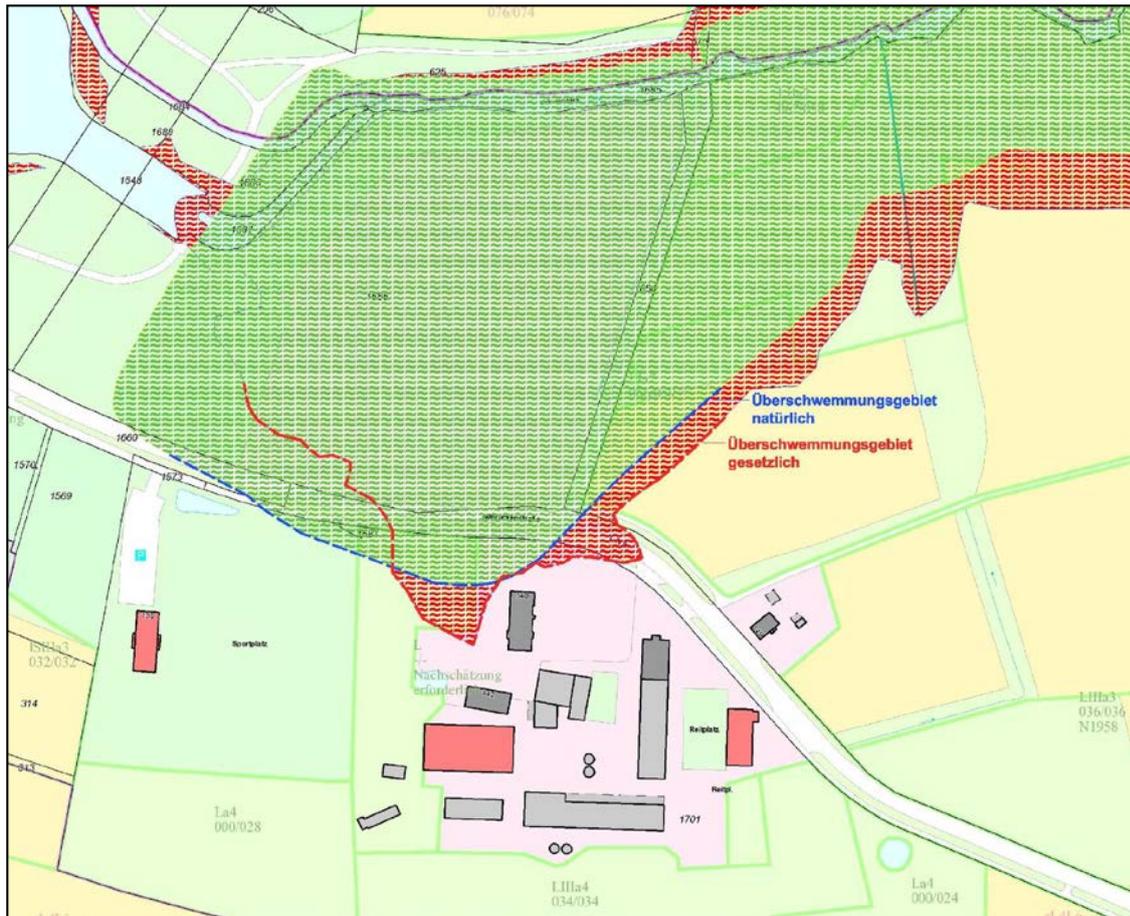
Eine überschlägige Berechnung für ein potenzielles Gebäude, das innerhalb der Teilfläche des Überschwemmungsgebietes im Plangebiet entstehen kann, ergab - bei einer mittleren Geländehöhe von 80,95 m üNN, d. h. 0,15 m unter der Überflutungshöhe von 81,10 m üNN – einen Verlust von unter 60 m³ Überflutungsraum.

Gemäß § 78 Abs. 3 Nr. 1 und 2 WHG kann eine bauliche Anlage im Einzelfall genehmigt werden, wenn Hochwasserrückhaltung, Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden. Bei einem Einzugsgebiet von 100 km² des Johannisbachs haben die 57 m³ keine rechnerisch nachweisbaren Auswirkungen auf das natürliche Rückhalteverhalten.

Das Bauvorhaben ist ca. 250 m vom Gewässer entfernt und beeinträchtigt in keiner Weise den Hochwasserabfluss, -rückhaltung und Wasserstand. Darüber hinaus ist dieser Bereich im Grobkonzept Johannisbachaue nicht von einem HQ 100 betroffen.

In diesem besonderen Einzelfall ist es daher möglich von einem Genehmigungsverfahren gem. § 78 WHG bzw. 113 LWG abzusehen und auch auf den Ausgleich der errechneten 57 m³ Ausgleichsvolumen zu verzichten.

Abb. 4: Auszug aus der Karte Überschwemmungsgebiete mit Hervorhebung der Grenzen des gesetzlichen und des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Johannisbachs



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst: 2016

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Rahmen der Umweltprüfung⁴ wurde untersucht, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in Kapitel 4.6 dargestellt.

⁴ Umweltbericht zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ sowie zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Halhof“. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Mai 2016.

In der Umweltprüfung werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen auf folgende Schutzgüter benannt:

- Tiere:
 - Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und der Quartiere von Fledermäusen bei der Räumung von Vegetationsflächen und bei Abbruch oder Umbau von Gebäuden,
 - Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse,
- Pflanzen: Regelungen bezüglich von Baumaßnahmen zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in Vegetationsbestände,
- Boden: Absuchen und ggf. Sondieren der zu bebauenden Flächen hinsichtlich von Kampfmitteln,
- Wasser: Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Fließgewässer vor Verunreinigung bei Bauarbeiten,
- Kultur und Sachgüter: Regelungen zur archäologischen Untersuchung der von Baumaßnahmen betroffenen Flächen mit vorgeschichtlichen Funden und Befunden.

Die im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden weitgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen oder werden Regelungsbestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

Auch nach Umsetzung der Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. In der Eingriffsbilanzierung wurde ein Kompensationsbedarf von rund 6.930 m² ermittelt.

Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ sind im Plangebiet selber nicht möglich und müssen daher außerhalb erfolgen. Die Eignung von potenziell zur Verfügung stehenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wird zzt. geprüft. Bis zum Satzungsbeschluss werden die genaue Lage der Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie die darauf geplanten Maßnahmen feststehen.

Der Nachweis für die Kompensation des Eingriffs erfolgt im weiteren Verfahren.

4.9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des mittelalterlichen Halhofs. Da von der alten Anlage noch Reste vorhanden sein könnten, ist in den Bebauungsplan ein Hinweis darauf aufgenommen worden, dass bei Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen im engeren Hofbereich verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen vor Baubeginn zu benachrichtigen ist, damit baubegleitende archäologische Untersuchungen eingeplant werden können.

4.10 Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet liegt im „Erlaubnisfeld Herford“. Hier besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung (Erlaubnis) zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Im Erlaubnisfeld können Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchgeführt werden. Eine Erlaubnis berechtigt lediglich zur Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen. Die Durchführung konkreter Maßnahmen (z. B. Untersuchungsbohrungen) bedarf eines gesonderten Zulassungsverfahrens. In dessen Rahmen werden auch entgegenstehende öffentliche Belange geprüft.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Öffentliche Erschließungsanlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 4,3 ha
Sondergebietsfläche	ca. 2,2 ha
Private Grünfläche inkl. Wasserflächen	ca. 2,1 ha

8. Kostenschätzung

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 einem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan. Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes, die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes sowie des Entwicklungszieles 1. für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenzen des Geltungsbereichs sowie des Landschaftsschutzgebietes sollen für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes, der überwiegend als Sondergebiet festgesetzt wird, entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

Abbildung 5: Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld

