

Anlage

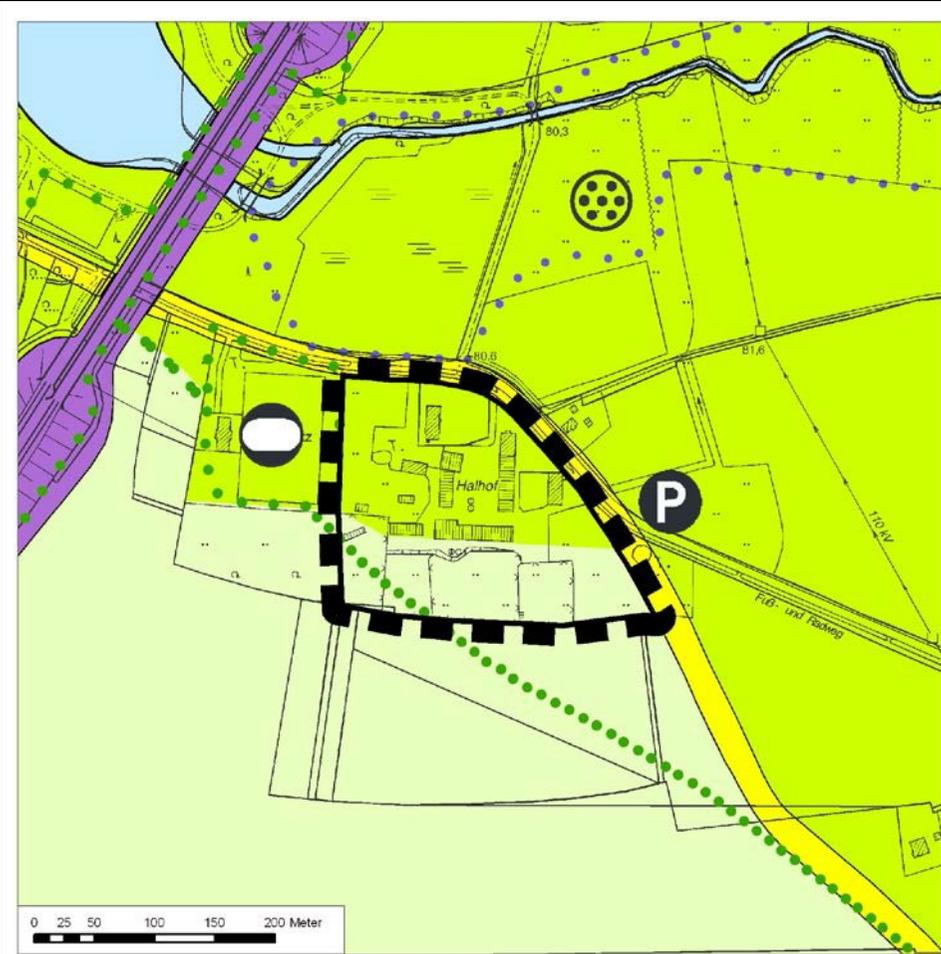
A

**233. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
"Sonderbaufläche Halhof" sowie
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“**

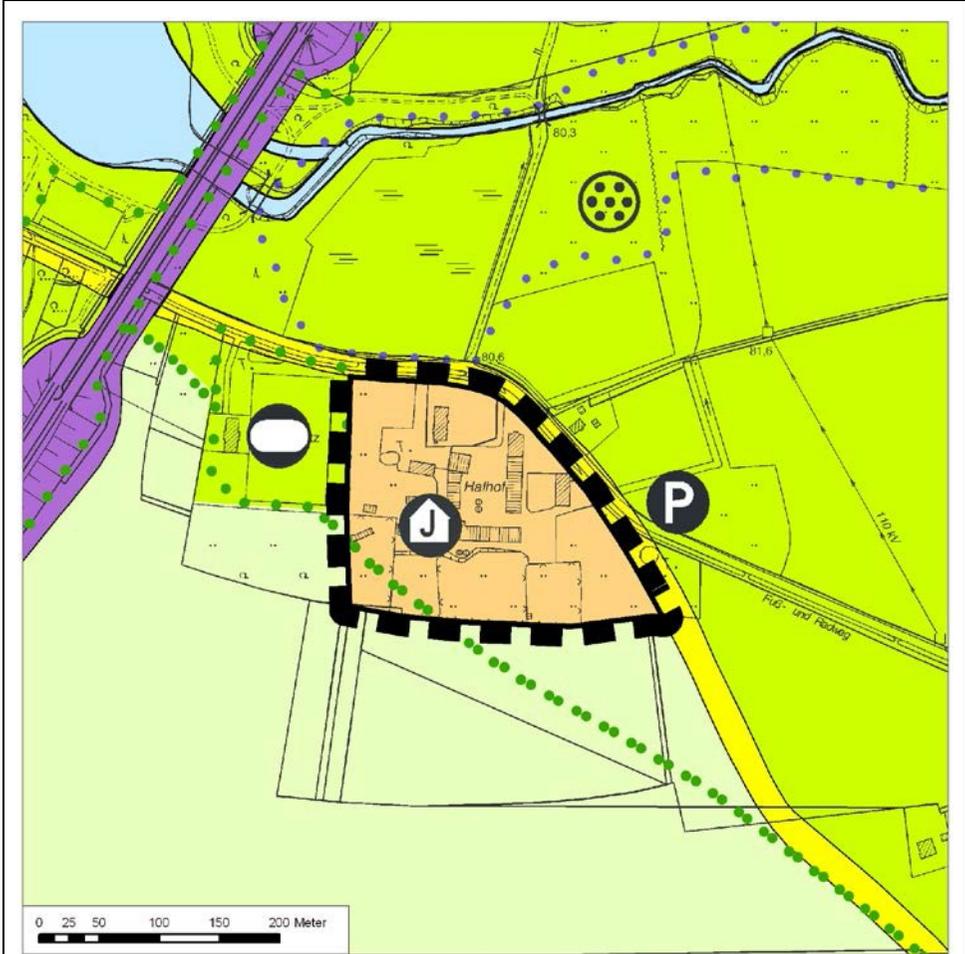
- Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

233. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld – Vorentwurf

Wirksame Fassung



Änderung



Bebauungsplan Nr. III/H 23– Vorentwurf

Gestaltungsplan



Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Vorschlag für neues Gebäude
-  Vorschlag für neues Gebäude mit Firstrichtung
-  Neues Gebäude mit untergeordneter Nutzung
-  Bestehendes Gebäude im Geltungsbereich
-  Bestehendes Gebäude; nicht eingemessen
-  Pflasterfläche
-  private Grünfläche/ naturnahe Grünfläche
-  private Grundstücksfläche
-  Reitplätze
-  Gewässer / Teichanlagen
-  anzupflanzender Baum

Bebauungsplan Nr. III/H 23– Vorentwurf

Nutzungsplan



Planzeichenerklärung

- 0 Abgrenzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1 Art der baulichen Nutzung**
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- SO**
 Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung Kinder- u. Jugendbetreuungs- und Ausbildungseinrichtungen
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | SO | II | Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
|-----|-----|---------------------------|---|
| 0,8 | 1,0 | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) |
- 3 Bauweise, Baugrenze**
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- 4 Verkehrsflächen**
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrtbereich
- 5 Grünflächen**
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche
- 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- 7 Sonstige Planzeichen**
- St
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Allgemeines:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 18.03.2014 den Beschluss zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 „Halhof“ und zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Sonderbaufläche Halhof" im Parallelverfahren gefasst. Zuvor hat die Bezirksvertretung Heepen am 27.02.2014 den Vorentwurf der 233. FNP-Änderung beraten und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 15.05.2014 im Halhof, Talbrückenstraße 142, sowie durch die anschließende Möglichkeit schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben sowie die Möglichkeit der Online-Beteiligung im Internet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Mai / Juni 2014 sind die folgenden zusammengefassten Äußerungen vorgetragen worden. Die Stellungnahmen und Anregungen beziehen sich hierbei ausschließlich auf die Inhalte des Bebauungsplans. Anregungen und Bedenken zur grundsätzlichen Flächendarstellung und Zielsetzung sowie zur Standortwahl auf der Ebene der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung sind nicht eingegangen. Die Anregungen und Hinweise werden im Folgenden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Die Nummerierung der Stellungnahmen in den Tabellen A.1 und A.2 erfolgt fortlaufend, um die Nachvollziehbarkeit in der Beschlussvorlage zu erleichtern.

A.1

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

| Lfd. Nr. | Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung |
|-----------------|--|--|
| -- | keine | keine |

A.2

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

| Lfd. Nr. | Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung) | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung |
|----------|--|--|
| 1 | <p>Polizeipräsidium Bielefeld (22.05.2014)</p> <p>Es bestehen aus kriminalpräventiver und aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Prävention: In der Vergangenheit kam es im Bereich Bielefeld häufiger zu Einbrüchen in Kindergärten und -tagesstätten. Daher sollte der Einbruchschutz bei der Planung von Gebäuden berücksichtigt werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; er betrifft jedoch weder das FNP-Änderungs- noch das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p> |
| 2 | <p>Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen - Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe (Schreiben vom 14.05. und 15.05.2014)</p> <p>Zur 233. FNP-Änderung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Zum Bebauungsplan Nr. III/H 23 wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Neben der Festsetzung der heutigen Haupterschließung sollten aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten (sehr kurvige Strecke, begrenzte Sichtverhältnisse) weitere Erschließungen eindeutig ausgeschlossen werden. Daher bestehen Bedenken gegen die einfache Festsetzung eines Zufahrtbereiches. Stattdessen sollte ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der L 779 - mit Ausnahme des dargestellten Einfahrtbereiches – festgesetzt werden.</p> <p>Eine zweite Zufahrt zur L 779, die östlich der Scheune existiert, ist für den durchgehenden Verkehr aufgrund der o. a. örtlichen Gegebenheiten kaum wahrzunehmen. Wegen des erhöhten Gefahrenpotentials an dieser Zufahrt bestehen Bedenken. Diese Bedenken können nur durch die bauliche Beseitigung oder durch eine für den motorisierten Verkehr unpassierbare Umgestaltung der zweiten Zufahrt ausgeräumt werden. Sie würde aufgrund ihres Bestandschutzes nicht unter das o. a. Zu- und Abfahrtsverbot fallen.</p> | <p>Die Anregungen werden im Rahmen des Bebauungsplans zum Teil berücksichtigt: Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Talbrückenstraße aus. Die Hauptzufahrt an der Nordseite des Plangebietes, ist als Zufahrt zum Halhof ausgeschildert und für den aus südöstlicher Richtung kommenden Kfz-Verkehr mit einer Linksabbiegespur versehen.</p> <p>An der Ostseite des Geltungsbereichs existiert noch eine Nebenzufahrt. Sie dient der Erschließung des vom Regatta-Verein Bielefeld genutzten Gebäudes (Scheune). Darüber hinaus ist sie nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge vorgesehen und auch erforderlich. Über die Nebenzufahrt fließt somit kaum Verkehr und sie ist durch eine Schranke für den allgemeinen Verkehr gesperrt. Die Nutzung der Nebenzufahrt ist durch die Stadt Bielefeld vertragliche Regelungen vereinbart.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen werden die beiden bestehenden Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan durch die zeichneri-</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | | <p>sche Darstellung von Einfahrtsbereichen planungsrechtlich gesichert. Die Entstehung weiterer Zufahrten wird jedoch durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.</p> |
| | <p>Im Bereich der vorgesehenen Fußwegverbindung zum straßenbegleitenden Geh- / Radweg gibt es eine zzt. ungenutzte Zufahrtmöglichkeit mit einer Grabenüberfahrt. Mit der Herstellung der vorgesehenen Fußwegeverbindung bietet sich diese Grabenüberfahrt als Zufahrt oder auch als Hilfsfläche für ein- und ausstiegsbedingte Haltevorgänge förmlich an. Diesbezüglich bestehen Bedenken. Aufgrund des Gefahrenpotentials sollte diese Grabenüberfahrt beseitigt werden.</p> | <p>Für eine Erschließung des Plangebietes ist eine dritte Zufahrt nicht erforderlich und wird durch die vorgenannte textliche Festsetzung auch ausgeschlossen. Der Hinweis bezüglich der Beseitigung der Grabenzufahrt wird zur Kenntnis genommen, die Grabenüberfahrt befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.</p> |
| | <p>In den Planunterlagen fehlen Darstellungen und Texte zu den Sichtfeldern auf den Geh- / Radweg und die Fahrbahn. Aufgrund der Kurvigkeit der L 779 und den begrenzten Sichtverhältnissen ist dieser Punkt von besonderer Bedeutung. Die diesbezüglichen Bedenken können durch die Darstellung der Sichtfelder mit dem entsprechenden Text ausgeräumt werden. Die Sichtfelder sind zu kontrollieren und ggf. zu schaffen.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Sichtfelder an den Ein- und Ausfahrten werden im Bebauungsplan dargestellt und es wird eine textliche Festsetzung zur Freihaltung der Sichtfelder von Bepflanzungen getroffen.</p> |
| 3 | <p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West (Schreiben vom 09.05.2014)</p> <p>Der B-Plan liegt abseits der DB Strecke 1700 (Hannover – Hamm (Westf.)). Berührungspunkte mit den Eisenbahninfrastrukturanlagen der DB sind nicht zu erkennen. Evtl. Ansprüche, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenauslastung begründen, werden bereits im Vorfeld zurückgewiesen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Schallimmissionen des schienenengebundenen Verkehrs sind im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. III/H 23 behandelt.</p> |
| 4 | <p>Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung (Schreiben vom 06.06.2014)</p> <p>Das zuvor erforderliche landesplanerische Anhörungsverfahren gem. § 34 Landesplanungsgesetz muss noch durchgeführt werden. Eine landesplanerische Anpassung kann aus der vorliegenden Stellungnahme nicht hergeleitet werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden durch die Bezirksregierung Detmold mit Bescheid vom 16.07.2014 zur beabsichtigten 233.</p> |

| | | |
|----------|---|---|
| | Die Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange erfolgt unter der Voraussetzung eines positiven Ausgangs im Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz. | Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht vorgebracht. Die Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes erging mit dem Hinweis, dass mit der Zustimmung keine Entscheidung über gegebenenfalls noch notwendige, bei der Bezirksregierung nachfolgend noch zu führende Verfahren getroffen sei. |
| | Die Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen hierzu werden nicht vorgebracht. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 5 | <p>Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Herford-Bielefeld (Schreiben vom 21.05.2014)</p> <p>Bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen ist der dauerhafte Verlust landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. Vielmehr sollte der Schwerpunkt im Bereich produktionsintegrierter Maßnahmen, Aufwertung von Nadelwaldstandorten oder Verrechnung mit Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie liegen. Aufforstungen und großflächige Extensivierungsmaßnahmen, die mit einer weiteren echten landwirtschaftlichen Nutzung unverträglich sind, werden aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch gesehen. Es wird darum gebeten, die Landwirtschaftskammer bei der Planung evtl. notwendiger externer Kompensationsmaßnahmen frühzeitig zu beteiligen.</p> | <p>Die Anregung betrifft nicht die FNP-Änderung, sondern den parallel aufgestellten Bebauungsplan.</p> <p>Der Nachweis für die Kompensation des Eingriffs erfolgt im weiteren Verfahren. Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden dabei berücksichtigt.</p> |
| 6 | <p>Deutsche Telekom - Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.05.2014)</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom (vgl. beigefügten Plan). Ihr Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben, Veränderungen, Verlegungen und Beschädigungen bei der Bauausführung vermieden werden. Der ungehinderte Zugang sollte jederzeit möglich sein.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für künftige Erweiterungen sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie betreffen weder das FNP-Änderungs- noch das B-Planverfahren, sondern die später folgende Ausführungsplanung.</p> |

| | | |
|----------|--|---|
| | <p>Linien vorzusehen. Folgende Festsetzung sollte in den B-Plan aufgenommen werden: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude ist die Verlegung neuer Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Tk-Netzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, der Telekom Maßnahmen im Plangebiet mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen</p> | |
| 7 | <p>Unitymedia Kabel BW (Schreiben vom 08.05.2014)</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 8 | <p>Stadtwerke Bielefeld (Schreiben vom 10.06.2014)</p> <p>Es wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt angeregt, die vorhandenen Wasserversorgungs- und Elt-Versorgungstrassen der Stadtwerke gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen darzustellen.</p> <p>Des Weiteren wird darum gebeten, den Elt.-Standort gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität - in einer Größe von 4,00 m x 5,00 m nachrichtlich festzusetzen.</p> <p>Das DVGW-Regelwerk sollte bezüglich der vorgesehenen Baumstandorte berücksichtigt und sinngemäß in die textliche Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Aus dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> - von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind, - zwischen 1 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen sind (z. B. Einbau einer Wurzelsperre) | <p>Der Sachverhalt wird im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes behandelt.</p> <p>Den Anregungen wird im Bebauungsplan zum Teil gefolgt: Die vorhandene Trafostation wird an der entsprechenden Stelle durch das Planzeichen für Anlagen der Elektrizität planungsrechtlich gesichert. Auf eine Festsetzung der Fläche wird aufgrund der geringen Größe im B-Plan jedoch verzichtet.</p> <p>Die vorhandenen Wasserversorgungs- und Elt-Versorgungstrassen werden zzt. noch nicht dargestellt, denn es handelt sich um klein dimensionierte Hausanschlussleitungen. Es wird jedoch in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf Schutzabstände und –maßnahmen bei der Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen aufgenommen.</p> |

| | | |
|-----------|---|---|
| | <p>- unter 1 m eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich ist. Beim Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum). Diese Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> | |
| 9 | <p>moBiel GmbH (Schreiben vom 14.05.2014)</p> <p>Die Intensivierung der Nutzung der Kinder- und Jugendeinrichtung Halhof mit Anschluss an die vorhandene Infrastruktur wird begrüßt.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | <p>Das Plangebiet ist durch den ÖPNV erschlossen: An der Haltestelle Halhof verkehrt die Buslinie 27. Da die gute und sichere Erreichbarkeit der Haltestellen des ÖPNV ein wichtiges Kriterium bei der Verkehrsmittelwahl ist, muss bei der weiteren Planung die Zuwegung sichergestellt werden. Nach Möglichkeit ist eine Querungshilfe zur Haltestelle in Gegenrichtung vorzusehen.</p> | Der Hinweis bezüglich der Querungshilfe ist weder Gegenstand der Regelungen der FNP-Änderung noch des Bebauungsplans. |
| 10 | <p>Westnetz GmbH - Regionalzentrum Münster, Netzplanung (Schreiben vom 16.06.2014)</p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Diese Stellungnahme betrifft die im Eigentum der RWE Deutschland AG befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 11 | <p>PLEDOC GmbH (Schreiben vom 14.05.2014)</p> <p>Das Plangebiet berührt keine Versorgungseinrichtungen der von PLEDOC vertretenen Eigentümer bzw. Betreiber.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 12 | <p>GASCADE Gastransport GmbH (Schreiben vom 04.06.2014)</p> <p>Anlagen der GASCADE und der von ihr vertretenen Anlagenbetreiber sind nicht betroffen. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese der GASCADE ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|------------------|---|--|
| <p>13</p> | <p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) (Schreiben vom 08.05.2014)</p> <p>Vom Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist die EMPG verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Diese Rechte und Pflichten sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> | <p>Der Sachverhalt wird im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes behandelt.</p> <p>Dem Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplans gefolgt und die Information über das Erlaubnisfeld Herford unter „Hinweise“ in den B-Plan aufgenommen.</p> |
| <p>14</p> | <p>Gasunie Deutschland Services GmbH (Schreiben vom 14.05.2014)</p> <p>Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie vertretenen Unternehmen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>15</p> | <p>E.ON Netz GmbH (Schreiben vom 12.05.2014)</p> <p>Die Planung berührt keine von E.ON wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von E.ON eingeleitet oder beabsichtigt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>16</p> | <p>TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 14.05.2014)</p> <p>Die Planung berührt keine von TenneT wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von TenneT eingeleitet oder beabsichtigt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>17</p> | <p>Amprion GmbH - Betrieb / Projektierung Leitungen Bestandssicherung (Schreiben vom 12.05.2014)</p> <p>Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion, und es liegen auch keine Planungen vor. Die Stellungnahme betrifft nur die Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>18</p> | <p>LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 12.06.2014)</p> <p>Der Geltungsbereich der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes liegt im Bereich des mittelalter-</p> | <p>Der Hinweis über die Lage des Halbhofs im Bereich der mittelalterlichen Ursprungsanlage wird in die Begründung der 233. Än-</p> |

| | | |
|------------------|--|---|
| | <p>lichen Halhofs, der 1244 erstmalig erwähnt wurde. Er entstand in nächster Nähe eines Stiftes und erhielt seinen Namen von einem der Dienstleute des Stiftes: Dietmar von Hale. Obwohl er kein Adelssitz war, hatte der Halhof eine besondere Bedeutung, die sich auch darin dokumentierte, dass das Hauptgebäude des Hofes laut Karten des 19. Jhs. ehemals von einem Graben umgeben war.</p> <p>Um Aufschluss über die ehemalige Hofanlage zu erhalten, wird darum gebeten, bei geplanten Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen im engeren Hofbereich die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit baubegleitende archäologische Untersuchungen eingeplant werden können.</p> | <p>derung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. III/H 23 aufgenommen. Die Aspekte zur Benachrichtigung der LWL-Archäologie für Westfalen werden unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p>19</p> | <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 02.06.2014)</p> <p>Es bestehen keine Bedenken bzw. Einwände. Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte sie überschritten werden, wird darum gebeten, dem Bundesamt in jedem Einzelfalle die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p> | <p>Der Hinweis betrifft nicht die FNP-Änderung.</p> <p>Der Hinweis ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Im Plangebiet ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen, daher ist davon auszugehen, dass trotz geneigter Dächer eine Gebäudehöhe von 20 m nicht überschritten wird.</p> |
| <p>20</p> | <p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) NRW (Schreiben vom 16.06.2014)</p> <p><u>Parkplatz</u></p> <p>Die Umwandlung einer parkähnlich, geländepprägenden Struktur mit prägendem Baumbestand und unversiegelten Wiesenflächen zu einem Parkplatz mit ca. 60 Plätzen wird abgelehnt, da der bisherige Baumbestand weichen muss und größtenteils unversiegelte Fläche unnötig verdichtet und versiegelt würde. Gerade im Auenbereich des Johannisbaches sollten großflächige Versiegelungen aus hydrologischen Gründen unterbleiben.</p> <p>Nicht schlüssig ist, warum die Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“ 60 neuer Parkplätze bedarf. Unzweifelhaft würde sich für die städtische Jugendeinrichtung Mädchenheim Halhof die Wohnsituation</p> | <p>Der Sachverhalt wird im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes behandelt.</p> <p>Die Anregungen werden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt: Im Bebauungsplangebiet sollen - wie in der B-Plan-Begründung dargelegt - vorhandene Nutzungen erweitert (z. B. Hofcafé) und auch neue Nutzungen angesiedelt werden (z. B. Kindertagesstätte). Daraus resultiert ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Bei der Stellplatzanlage an der Hauptzufahrt handelt es sich aber nicht um 60 neue Stellplätze; sondern ein Teil der Stellplätze ist bereits vorhanden und wird in die neu gestaltete und größere Anlage miteinbezogen.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | verschlechtern. | <p>Die Stellplatzanlage wird reduziert und in zwei Teile gegliedert. Ein Teil ist unmittelbar an die Hauptzufahrt, der andere westlich davon entlang der Talbrückenstraße vorgesehen (Stichwort Verkehr zu Verkehr). Damit bleibt ein Großteil der vorhandenen Bäume erhalten; tlw. können sie auch in die Stellplatzanlage integriert werden. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Begrünung sowie zur Befestigung der Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau getroffen.</p> <p>Durch die vorgenannten Festsetzungen wird die parkähnliche Struktur des baulichen Umfeldes des Halhofs besser berücksichtigt.</p> |
| | <p>Zum Parkplatzbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - direkt an der Einfahrt des Halhofs befindet sich eine Bushaltestelle mit Anschlüssen an die Stadtbahnlinien 1 und 2, - in fußläufiger Nähe gibt es Parkplätze, die nur zeitweise ausgelastet sind: <ul style="list-style-type: none"> • hinter dem Viadukt, • beim benachbarten Sportplatz (eine gemeinsame Parkplatznutzung könnte umweltfreundliche aber auch kostensparende Ergebnisse bringen). | <p>Der Hinweis ist weder Gegenstand der Regelungen der FNP-Änderung noch des Bebauungsplans.</p> <p>Zum Parkplatzangebot ist auf folgendes hinzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Nähe des Plangebietes sind zwar öffentliche Parkplätze vorhanden, doch diese sind zu Spitzenzeiten, d. h. bei gutem Wetter, ebenso ausgelastet, wie die Stellplätze auf dem Halhof. - Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst zu errichten sind, und nicht öffentliche Parkplätze für private Bedarfe genutzt werden sollen. |
| | <p><u>Gebäudeplanungen</u></p> <p>Die Planung einer Kindertagesstätte im Überschwemmungsbereich der Johannisbachau ist unzulässig.</p> | <p>Der Sachverhalt wird im verbindlichen Bauleitplan im Rahmen des Parallel-Verfahrens behandelt.</p> <p>Gemäß § 78 Abs. 2 WHG bzw. § 113 Abs. 4 LWG können die zuständigen Behörden die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulassen. Im Bebauungsplan wird daher der Anregung, die überbaubare Fläche um den Bereich des Überschwemmungsgebietes zu reduzieren, nicht gefolgt.</p> |
| | <p>Zum geplanten Erdstall wird gefragt, welche Tiere hier gehalten werden sollen. Landwirtschaftliche Gebäude der Tierhaltung sollen landschaftstypisch gebaut und der entsprechenden Tierart gerecht werden. Es dürfen keine komprimierte Einträge von Tierexkrementen in Boden und</p> | <p>Die Sachverhalte werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Dem Hinweis bezüglich des Erdstalls wird gefolgt. Im Zuge der sich konkretisierenden Planung ist der geplante Erdstall bereits entfallen.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Grundwasser entstehen; eine Entmistung nach „state of the art“ muss gewährleistet sein. Die Nutzung vorhandener Stallgebäude könnte den Neubau in freier Landschaft vermeiden. Ein Erdstall wird deshalb abgelehnt.</p> <p>Durch den Kinderbauernhof wird eine Fläche außerhalb der Baugrenze im Bereich „Grünfläche“ und einer Feucht-Achse bebaut, die an einer Geländekante mit perennierenden Quellen beginnend sich über mehrere Tümpel bis in die Johannisbachaue erstreckt. Dieser Bereich sollte soweit als möglich von Bauten freigehalten werden, zumal eine Reithalle diesen Bereich bereits massiv tangiert.</p> | <p>Die Anregung, den Bereich der Feucht-Achse weitgehend von Bebauung freizuhalten, wird dahingehend gefolgt, dass die Anzahl und die Größe der geplanten Gebäude in diesem Areal beschränkt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bereich, in dem der Kinderbauernhof entstehen soll, tlw. bereits genutzt wird bzw. wurde, denn eines der dortigen Bestandsgebäude ist bereits entfernt worden.</p> <p>Die inzwischen vorliegende neue Planung sieht für den Bereich am westlichen Rand des Plangebietes mehrere kleine Nebengebäude (Ställe, Backhaus, Grillhütte) entlang eines Steges vor, der tlw. ebenerdig und im Feuchtbereich aufgeständert verläuft. Das Element Wasser ist hier Bestandteil des Erlebniskonzeptes für die Kinder.</p> |
| | <p><u>Altbaumbestand als Fledermauslebensraum</u></p> <p>Die Feuchtachse wird von einer mit alten Eichen, Birken, Buchen bestandenen Geländekante flankiert. Hier kommen Fledermäuse vor. Vor einer etwaigen Änderung des FNP ist zu prüfen, um welche Arten es sich handelt, und ob die Bäume Quartierbäume oder gar Wochenstuben sind.</p> | <p>Der Hinweis bezüglich der Prüfung der Arten ist bereits berücksichtigt. Inzwischen liegt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vor, die Aussagen zum Vorkommen von Fledermäusen, usw. beinhaltet.</p> <p>Der Hinweis auf die Quartiersfunktion der Gehölzgruppe an der Westgrenze des Plangebietes wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Gehölzgruppe im Westen wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.</p> |
| | <p><u>Quellbereiche und Tümpel</u></p> <p>Die Quellbereiche, die Tümpel und umgebene Landlebensräume sind von Amphibien besiedelt. Diese Lebensräume sind zu schützen und zu erhalten. Hier ist vor einer etwaigen Änderung des FNP zu prüfen, um welche Arten es sich handelt und ob eine Unterschutzstellung nach § 62 LSG NRW in Frage kommt.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des Bebauungsplans wie folgt berücksichtigt:</p> <p>In der mit Gehölzen bestandenen Fläche im Osten des Plangebietes ist ein ehemaliger, mit Wasser gefüllter Bombentrichter (Kleingewässer) vorhanden, der ein wichtiger Lebensraum für gefährdete Tierarten ist und daher als geschütztes Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW kartiert ist. Das Umfeld des Kleingewässers ist ein wichtiger Teillebensraum für Tierarten, die an das Gewässer gebunden sind. Zum Schutz dieser Flächen werden sie in dem Bebauungsplan als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ und der Teich als Wasserfläche festgesetzt. Das Biotop wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | | Die Teichanlage und der Feuchtbereich im Westen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung als private Grünflächen und Wasserfläche größtenteils gesichert. |
| | Genaue Kartierungen planungsrelevanter Arten sind notwendig, ehe endgültig Stellung genommen werden kann. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inzwischen liegt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vor. |

A.3

Protokoll des Unterrichts- und Erörterungstermins am 15.05.2014

Bauamt, 30.05.2014,3208
600.12

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / H 23 „Halhof“ und zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Halhof“ am 15.05.2014, im Halhof, Talbrückenstraße 142

Beginn: 18:01 Uhr
Ende: 18:37 Uhr

Teilnehmer

Herr Sternbacher, Bezirksbürgermeister
Frau Kissenkötter, Hempel + Tacke GmbH
Herr Tacke, Hempel + Tacke GmbH
Herr Skarabis, 162
Herr Plein, 600
Herr Pfeiffer, 600
4 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Sternbacher begrüßt die Anwesenden und erläutert den Zweck der Veranstaltung. Herr Plein stellt sich vor und erklärt, dass es Ziel des Bauleitplanverfahrens ist, hier eine Planungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Halhofes unter anderem auch für die Errichtung einer Kita zu schaffen. Herr Plein erläutert den weiteren Ablauf des Planverfahrens.

Frau Kissenkötter stellt sich vor und zeigt mittels einer Beamerpräsentation das Bebauungsplangebiet und die Umgebung. Sie erläutert den Bestand und die derzeitigen sowie geplanten Nutzungen. Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes Entwicklungsmöglichkeiten bieten und dem besonderen Nutzungsmix Rechnung tragen. Frau Kissenkötter zeigt und erläutert den Bebauungsplan Vorentwurf mit seinen Festsetzungen. Weiterhin erklärt sie mittels einer Zeichnung die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung. Herr Tacke erklärt, dass durch die Planung der Bestand festgeschrieben werden soll. Eine Entwicklung in den Außenbereich hinein ist nicht vorgesehen, hier soll eine Konzentration auf den bebauten Bereich erfolgen. Herr Tacke erklärt auf Nachfrage bezüglich des Kitastandes, dass dieser Bereich zurzeit nicht bebaut ist. Eine definitive Hochbauplanung für die Kita existiert nicht.

Frau Kissenkötter erläutert die vorgesehene Änderung des Landschaftsplanes, sie zeigt eine Karte mit dem Überschwemmungsgebiet des Johannesbaches und weist auf die notwendige Überprüfung der Möglichkeit zur Schaffung von Retentionsflächen hin.

Herr Plein ergänzt, dass vor dem Hintergrund des Klimawandels mehr Starkregenereignisse zu erwarten sind. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz darf in Zukunft in den neu zu definierenden Überschwemmungsgebieten grundsätzlich nicht gebaut werden; hierzu gibt es eine Vielzahl von Ausnahmeregelungen, im Bauleitplanverfahren sind diese Aspekte zu prüfen.

Auf die Frage, ob der Bedarf geprüft wird erklärt Herr Plein, dass der Bedarf für eine Kita über den Markt geregelt wird. Im Kitabedarfsplan ist dieser Standort nicht enthalten. Von einem Bürger wird auf die mangelnde fußläufige Erreichbarkeit dieses Kitastandortes hingewiesen. Dieses wird von Herrn Plein unter Verweis auf den auch an integrierten Standorten üblichen Transport der Kinder mit dem Auto bestätigt. Im Weiterem führt Herr Plein aus, dass Bauherren üblicherweise Wirtschaftlichkeitsanalysen anstellen. Herr Sternbacher weist auf die notwendige Beteiligung der Fachverwaltung der Stadt hin. Herr Tacke legt dar, dass es Vorabstimmungen gegeben habe. Auf den Einwand, dass hier ggfs. über Bedarf ein Angebot geschaffen wird erläutert Herr Sternbacher, dass Teile Heepens mit Kitaplätzen unterversorgt sind. Die Eltern können entscheiden, wo ihre Kinder in eine Kita gehen.

Es wird die Vermutung geäußert, dass zunächst der Kindergarten errichtet wird und in Zukunft eine Wohnbebauung anschließen soll. Weiterhin wird auf die Konkurrenzsituation zu einer bestehenden und einer neu errichteten Einrichtung in Schildesche (Am Balgenstück und Plaßstraße) hingewiesen.

Hierzu erläutert Herr Sternbacher, dass Ziel der Politik sei es Ruinen zu verhindern und eine Wohnbebauung an dieser Stelle nicht zu ermöglichen.

Herr Tacke erklärt, dass ein Nutzungskanon planungsrechtlich gesichert werden soll und auch die Option für eine Kita geschaffen werden soll. Damit wird eine rechtliche Grundlage für die weitere Existenz des Halhofes geschaffen. Der Bau der Kita erfolgt nicht zwingend nach Satzungsbeschluss. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes soll nicht jede mögliche Bebauung wie z.B. Wohnbebauung ermöglicht werden. Planungssicherheit ist jedoch wichtig für die Förderung mit öffentlichen Mitteln. Herr Sternbacher verdeutlicht, dass eine rechtliche Basis geschaffen werden soll, andere Nutzungsarten sollen jedoch nicht ermöglicht werden.

Es wird die Sorge vor einem weiteren Kindergarten vor dem Hintergrund rückläufiger Kinderzahlen geäußert. Hier wird ein Kindergarten erwartet, der ähnlich einem Kindergarten in Brake für Pendler auf dem Weg zur Uni gelegen ist. Herr Sternbacher erklärt, dass dieser Kindergarten vermutlich nicht nur für Kinder aus der Umgebung genutzt werden wird. Zuschüsse für die Errichtung sind abhängig von einem nachgewiesenen Bedarf.

Nach dem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden bedankt sich Herr Sternbacher bei den Anwesenden und schließt den Termin.

I.A.


Pfeiffer

A.4

Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

233. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen führt zu keinen Änderungen der Darstellungen der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Sonderbaufläche Halhof".

Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“

Neben den Änderungen des Bebauungsplans infolge der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen (s. Tabellen A.1 und A.2) ergeben sich aufgrund der Weiterentwicklung des Bebauungsplans im Rahmen der (verwaltungsinternen) Abstimmung und als Ergebnis des bisherigen Planverfahrens gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- **Planzeichnung:**

- Zurücknahme der überbaubaren Fläche im Süden
- Differenzierung der Zweckbestimmung der privaten Grünflächen
- nachrichtliche Übernahme des gem. § 62 Landschaftsgesetz geschützten Biotops
- Festsetzung zu erhaltender Gehölzbestände
- Darstellung von Sichtdreiecken an den Ausfahrten zur Talbrückenstraße
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen
- Darstellung des Bestandsgewässers 11.04 sowie der gesetzlichen Grenze des Überschwemmungsgebietes des Johannisbaches
- Veränderung der Größe und des Zuschnitts der Stellplatzanlage

- **Textliche Festsetzungen:**

- Freihaltung der Sichtdreiecke von sichtbehindernder Bepflanzung u. ä.
- passive Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzung zu besonderen Nebenanlagen
- Festsetzungen zum Artenschutz bei der Rodung von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden
- Festsetzungen zur Begrünung und Befestigung von Stellplatzanlagen
- Hinweise zu dem Mindestabstand zwischen Bebauung und Gewässerufern, der Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Kanaltrassen sowie zum Vorgehen bei Entdeckung von kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden sowie von Kampfmitteln

- **Landschaftsplan**

- Reduzierung der aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans herauszunehmenden Flächen