

**Anlage**

**B**

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

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

## Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23

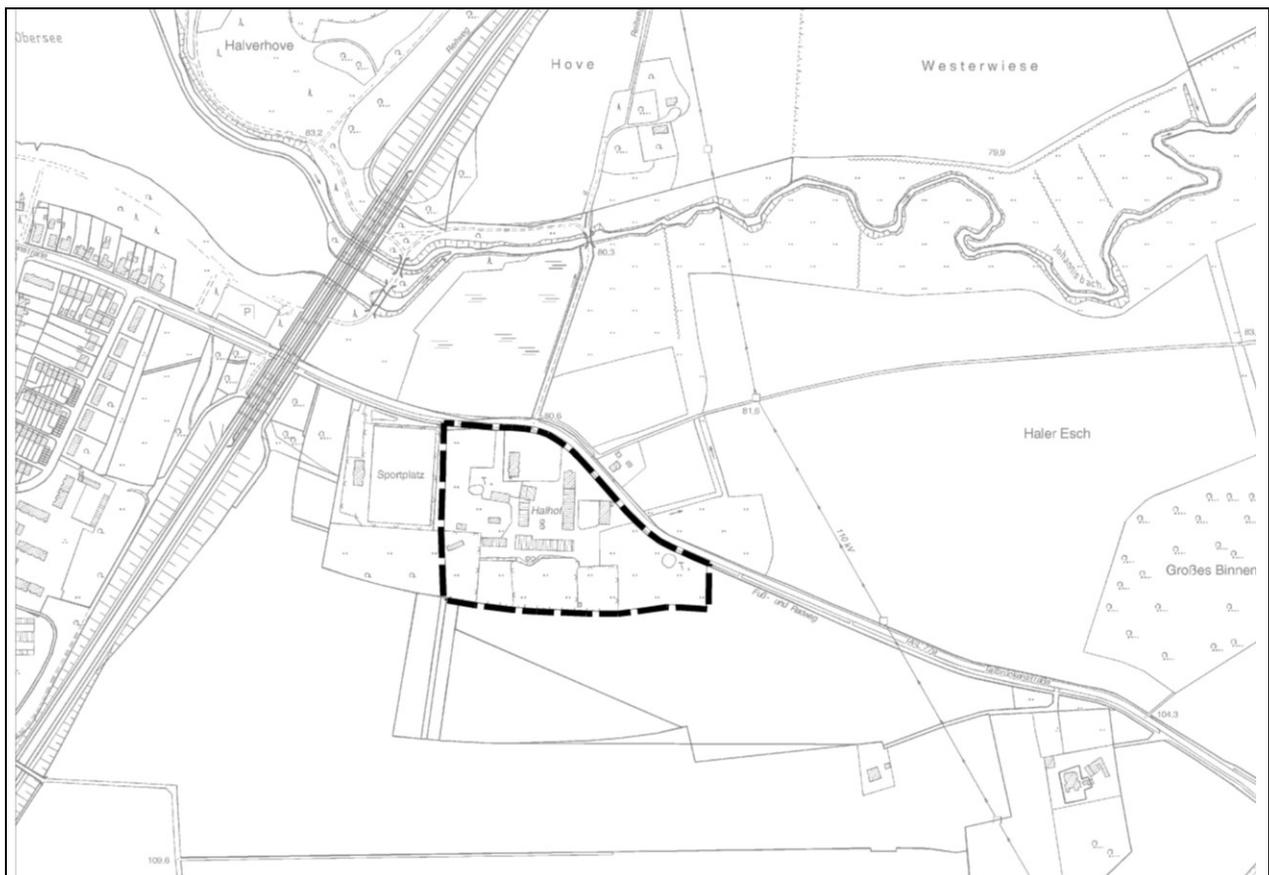
### „Halhof“

Bebauungsplan-Vorentwurf – Plankonzeption  
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### -Vorentwurf-

(Stand Februar 2014)

Übersichtsplan



Bauamt 600.5

Hempel + Tacke GmbH

### Bebauungsplan-Vorentwurf – Plankonzeption



## PLANZEICHENERKLÄRUNG



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-Vorentwurf – Planzeichnung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

0

### Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1

### Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



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
0,8	1,0

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
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



Einfahrtsbereich

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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN



vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Flurstückgrenze



Bemaßung (Meter)

## Inhaltsübersicht

<b>1.....Allgemeines .....</b>	<b>8</b>
<b>2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes .....</b>	<b>8</b>
<b>3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen .....</b>	<b>9</b>
<b>4.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>12</b>
4.1 Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der jungen Menschen sowie Belange des Bildungswesens .....	12
4.4 Belange des Verkehrs .....	14
4.5 Belange von Freizeit, Erholung und Sport .....	14
4.6 Belange der Ver- und Entsorgung.....	14
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	15
4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	15
4.9 Belange des Umweltschutzes .....	15
4.10 Belange des Hochwasserschutzes .....	16
4.11 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen .....	17
<b>5.....Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>
<b>6.....Erschließungsanlagen .....</b>	<b>18</b>
<b>7.....Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>8.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan .....</b>	<b>18</b>
<b>9.....Kostenschätzung .....</b>	<b>19</b>

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“ für das Gebiet südlich der Talbrückenstraße, östlich des Sportplatzes (Flurstücke 1581 tlw. und 1669 tlw.), Gemarkung Bielefeld, Flur 54.

### - Stadtbezirk Heepen -

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

#### 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 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) soll der Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“ für das Gebiet südlich der Talbrückenstraße, östlich des Sportplatzes (Flurstücke 1581 tlw. und 1669 tlw.), Gemarkung Bielefeld, Flur 54, aufgestellt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB soll auf der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

#### 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 1669 tlw. in der Gemarkung Bielefeld, Flur 54.

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

Das Areal umfasst die Hofstelle eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs, des Halhofs, und befindet sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Die Hofanlage besteht aus einer Vielzahl landwirtschaftlicher Gebäude, die heute zum Teil durch Einrichtungen für soziale Zwecke und teilweise auch Vereine (z. B. Reitverein) genutzt werden.

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.

Das Plangebiet ist zum Großteil unversiegelt. Gegenüber der Talbrückenstraße wird es durch Baum- und Strauchpflanzungen abgeschirmt. Im Westen, Süden und Osten des Plangebietes befinden sich Gehölzgruppen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Talbrückenstraße aus über eine Zufahrt, die erst vor wenigen Jahren extra mit Abbiegespuren zum Halhof versehenen worden ist. Ca. 100 m südöstlich dieser Zufahrt befindet sich eine Bushaltestelle.

Die Flächen nördlich und südlich des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebietes grenzt eine Sportplatzanlage an. Nur wenige Meter neben diesem verläuft die Eisenbahnstrecke Hamm-Hannover auf einem Viadukt über das Johannisbachtal.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, Stand Luftbild: 2011

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.

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

#### Regionalplan

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

- Allgemeiner Freiraum -und Agrarbereich,
- Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE),

- Regionaler Grünzug (großräumige Ausweisung; südlich und nördlich der Talbrückenstraße) dargestellt.

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 derzeit gegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht entwickelbar. Somit wird für den Flächennutzungsplan ein Änderungsverfahren notwendig.

Daher ist beabsichtigt, die 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof" gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 „Halhof“ durchzuführen.

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

Der vordringlich 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 des Sondergebietes 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 Johannisbaches 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.

Im Rahmen der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ sowie der vorgesehenen 233. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich ggf. Prüfbedarfe im Zusammenhang mit der gleichfalls geplanten Ausweisung von Konzentrationszonen für die Nutzung der Windenergie im Rahmen der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß Vorentwurf der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich eine Suchfläche für die potenzielle Nutzung der Windenergie in näherer Umgebung des Standortes des Halhofes. Im Zuge der beabsichtigten planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden baulichen Nutzungen im Bereich des Halhofes können sich ggf. erhöhte Abstandserfordernisse zu Lasten einer potenziellen Windenergienutzung ergeben. Dieses ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

### Bebauungsplan

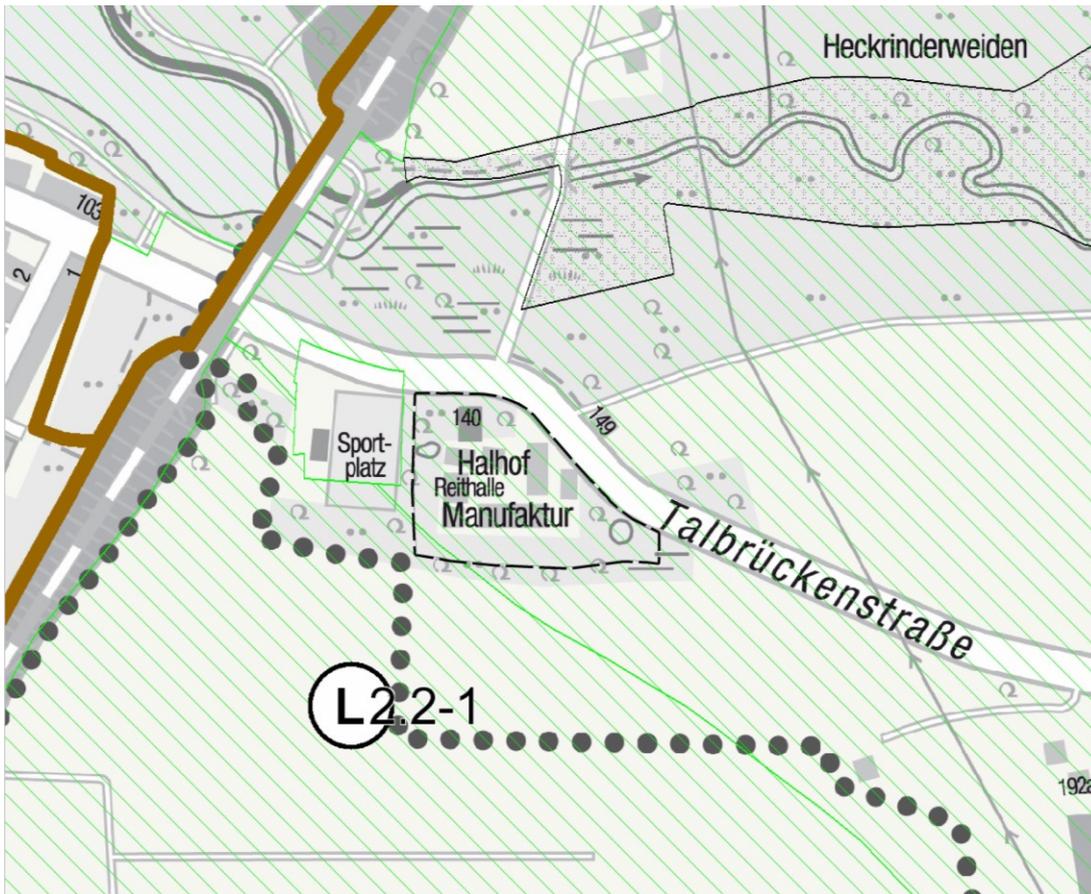
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Westlich angrenzend befindet sich jedoch der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 (Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Osning mit Kalksteinzug und Sandsteinzug“) gemäß § 21 Landschaftsgesetz NRW dargestellt.

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, Online Kartendienst: 2014

#### 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

Das Plangebiet umfasst die Hofstelle eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs, den Halhof. Die Hofanlage 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.

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, eine Stallanlage beherbergen, dem ein Gewächshaus angeschlossen ist.
- Im Hof selbst steht ein Kletterturm und in der Hofmitte existiert ein Bauerngarten.

- Außen um die den Hof begrenzenden Bauten gruppieren sich eine Scheune (Ostseite), ein Heuhotel, eine Reithalle und Ställe (Westseite). Weitere Gebäude für Tierhaltung sowie ein Reitplatz vervollständigen die Hofanlage im weiteren Umfeld.

Auf dem Halhof werden durch den o. a. gemeinnützigen Träger Jugendliche an Arbeitsprozesse herangeführt, die mit landwirtschaftlichen Prozessen zusammenhängen (Produktion und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte wie z. B. Honig, Apfelsaft, Bewirtschaftung eines Heuhotels usw. Der Standort Halhof umfasst somit eine ganz spezielle Nutzungsmischung.

Die im Bereich des Halhofs bis dato vorhandenen Nutzungen wurden von der Stadt Bielefeld nach § 35 BauGB genehmigt. Eine weitere Entwicklung des Standortes im Außenbereich kann aber nur über die Bauleitplanung erfolgen.

Der o. a. Träger beabsichtigt seit längerer Zeit eine Intensivierung seiner Nutzungen am Standort Halhof, die Umnutzungen bestehender Gebäude als auch bauliche Ergänzungen erforderlich machen. So sollen z. B. in vorhandenen Gebäuden Unterrichtsräume und als Ausbildungsbetrieb die Erweiterung des Hofcafés entstehen. Des Weiteren soll ein neues Gebäude für eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Die Kindertagesstätte soll das Gesamtangebot des gemeinnützigen Trägers an diesem Standort abrunden. 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.

Innerhalb der Freiflächen im Süden des Hofes sind mehrere kleine untergeordnete Nebengebäude vorgesehen, wie z. B. ein Kinderbauernhof, ein Bienenhaus, ein Erdstall. Die Freiflächen sollen zum Teil neu gestaltet werden, z. B. zu einem Wildnissgarten, einem Abenteuerspielplatz mit Teichen usw.

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,
- für die vorhandenen baulichen Anlagen im Außenbereich Folgenutzungen und damit eine Bestandssicherung zu gewährleisten und
- in diesem Zusammenhang in einem gewissem Umfang auch bauliche Erweiterung zu lassen.

Der oben beschriebene geplante Nutzungsmix unterscheidet sich wesentlich von dem Nutzungsartenkanon der übrigen Baugebiete der BauNVO. Daher soll für die betreffenden Bauflächen im Geltungsbereich Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Kinder- und Jugendbetreuungs- und -ausbildungseinrichtungen“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt werden. In den textlichen Festsetzungen werden die einzelnen zulässigen Nutzungen spezifiziert.

#### **4.4 Belange des Verkehrs**

##### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll weiterhin über die neu errichtete Zufahrt von Talbrückenstraße im Norden des Plangebietes erfolgen.

Die interne Grundstückerschließung soll über ein ringförmiges Wegesystem gewährleistet werden.

Öffentliche Verkehrsflächen sollen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

##### Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll im Plangebiet selbst nachgewiesen werden.

An der Gebietszufahrt ist eine zentrale Stellplatzanlage für das Gesamtgebiet vorgesehen, um Parksuchverkehr zu vermeiden. Diese große Stellplatzanlage soll festgesetzt werden; für die kleineren Anlagen vor den einzelnen Gebäuden ist eine planungsrechtliche Fixierung nicht erforderlich.

##### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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 Richtung Schildesche) angefahren. Über sie ist die Stadtbahnlinie 2 Richtung Innenstadt und Baumheide – Milse zu erreichen.

Die Buslinie verkehrt werktags sowie samstags im 30-Minuten-Takt, desgleichen Sonn- und Feiertags, dann jedoch zu eingeschränkten Tageszeiten.

#### **4.5 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**

Im Plangebiet sind verschiedene Freizeit-, Erholungs- und Sportangebote vorhanden bzw. geplant: Reitmöglichkeiten, Abenteuerspielplatz usw. Diese Nutzungen sind ein untergeordneter Teil des Gesamtkonzeptes. Die Festsetzung darüber hinausgehender Einrichtungen ist nicht notwendig.

Direkt an das Plangebiet grenzt im Westen ein Vereinssportplatz an.

#### **4.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

##### Versorgung

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

Möglichkeiten zum Einsatz innovativer Energieversorgungsalternativen sollen im weiteren Verfahren geprüft werden.

### Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden ob das Plangebiet die Voraussetzungen für eine ortsnahe Einleitung des Regenwassers im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG erfüllt (z. B. Einleitung des Regenwassers in den Johannesbach).

#### **4.7 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 geplante Weiterentwicklung des Standortes Halhof wird zu keiner Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen, da durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit gewahrt und die typischen Baustruktur erhalten und weiterentwickelt wird, indem bauliche Ergänzungen außen um den Hof gruppiert und der Innenhof größtenteils von Gebäuden frei gehalten werden. Des Weiteren wird durch die Festsetzung privater Grünflächen eine durchgehende breite Randzone aus Freiflächen auf dem Grundstück erhalten.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen auf das Teilschutzgut Orts- und Landschaftsbild im Rahmen des Umweltberichtes überprüft.

#### **4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

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

#### **4.9 Belange des Umweltschutzes**

##### Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und zum Entwurfsbeschluss vorliegt.

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.

##### Artenschutz

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

Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Teich als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NRW (GB-3917-269) verzeichnet.

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Artenschutzprüfung geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

#### Bodenschutz

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

Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ermittelt.

#### Bodenbelastungen / Altlasten

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Altlastenstandort / eine Altlastenverdachtsfläche. Im weiteren Verfahren sind deren Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen zu prüfen.

#### Stadtklima und Luftreinhaltung

In der Karte der klimatischen Schutzzonen der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als hochklimaempfindliche Freifläche eingestuft, die in einer Kaltluftschneise mit mäßigem Abfluss liegt.

Aufgrund der weitgehenden Inanspruchnahme bereits baulich genutzter Flächen und der geplanten niedriggeschossigen Bebauung sind größere Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft nicht zu erwarten. Im weiteren Verfahren sind die Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima und die Luftreinhaltung zu prüfen.

#### Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt einerseits der Verkehrslärm der im Norden angrenzenden Landesstraße 779 ein, andererseits der Lärm von der stark befahrenen Eisenbahnstrecke, die auf einem Viadukt ca. 200 m westlich des Geltungsbereichs verläuft. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob bei den festgesetzten Nutzungen negative Auswirkungen durch den Verkehrslärm zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes beschränkt sich der Verkehr und der damit verbundene Lärm weitgehend auf den straßennahen Bereich im Norden des Planungsgebietes.

#### Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes, jedoch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (s. Pkt. 4.10).

### **4.10 Belange des Hochwasserschutzes**

Nördlich des Plangebietes verläuft - vom Obersee aus in östlicher Richtung - der Johannisbach. Während die bisherige gesetzliche Grenze seines Überschwemmungsgebietes den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überdeckt, erstreckt sich die künftige Überschwemmungsgebietsgrenze (vgl. Entwurf ÜSG der Bezirksregierung) weit in das Plangebiet hinein.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Retentionsflächen an anderer Stelle innerhalb oder außerhalb des Plangebietes entwickelt werden können, z. B. im Bereich der private Grünfläche am Westrand des Geltungsbereichs, oder ob durch Retentionsmaßnahmen an anderer Stelle Kompensationsflächen für im Baugebungsplangebiet ggf. entfallende Flächen in Anspruch genommen werden können.

**Abbildung 4: Auszug aus der Karte Überschwemmungsgebiete mit Abgrenzung des Plangebietes und Hervorhebung der Überschwemmungsgrenzen**



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst: 2014

#### 4.11 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Baugebungsplanes 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 weiteren Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren um einen vollständigen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

## 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.

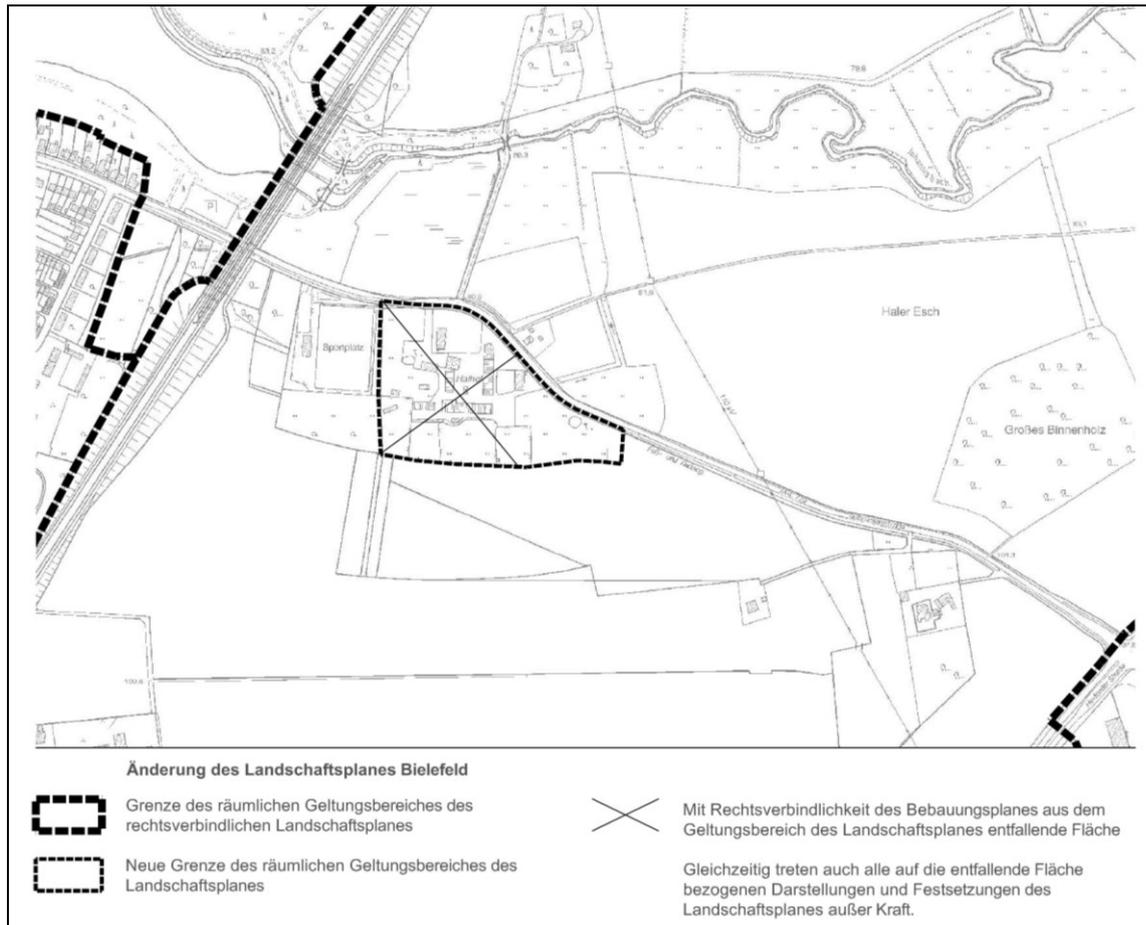
## 7. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 4,3 ha
Sondergebietsfläche	ca. 2,3 ha
Private Grünfläche	ca. 2,0 ha

## 8. 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 Grenze des Geltungsbereichs sowie des Landschaftsschutzgebietes soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

Abbildung 5: Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld



## 9. 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 dem externen Planungsbüro ist in Vorbereitung.