

## Anlage

**C**

### **233. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche Halhof“ – abschließender Beschluss**

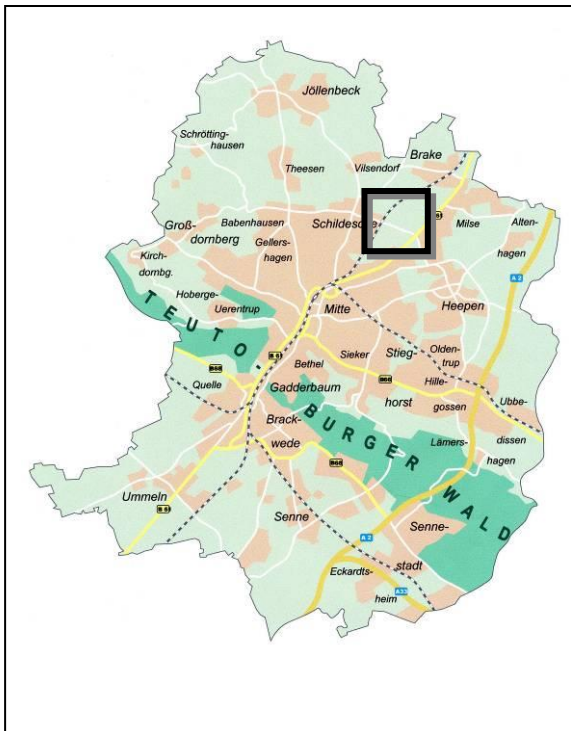
- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

# Stadt Bielefeld

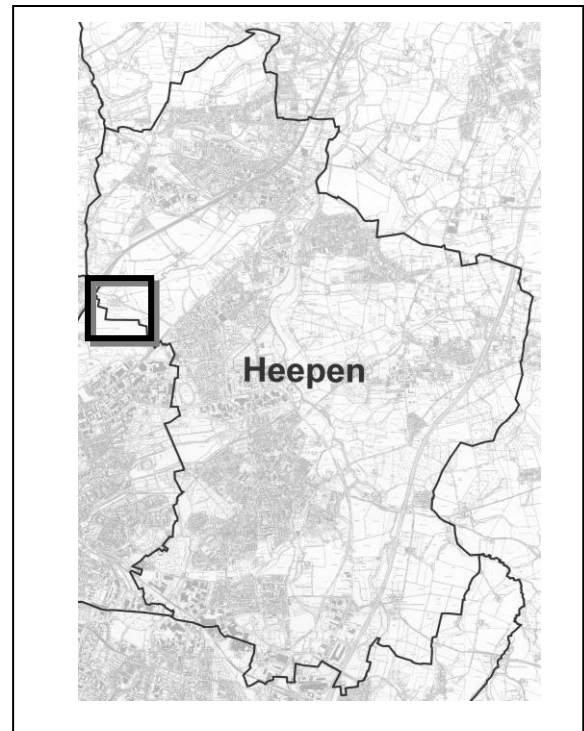
## Stadtbezirk Heepen

### 233. Flächennutzungsplan- Änderung „Sonderbaufläche Halhof“

Verfahrensstand: abschließender Beschluss



LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBZIRK

### **Begründung zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen für den Standort des ehemals landwirtschaftlich bewirtschafteten Halhofes, der im Norden von der Talbrückenstraße und im Westen durch eine Sportanlage sowie im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die die Neudarstellung einer "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "Jugendeinrichtung" zum Gegenstand hat.

Sie soll als 233. Änderung "Sonderbaufläche Halhof" parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 "Halhof" durchgeführt werden.

#### **Planungsanlass und Planungsziel**

Der heutige bauliche Bestand des Halhofes wird von der freien Bielefelder Kinder- und Jugendhilfe – einem anerkannt gemeinnützigen Träger – im Rahmen der Kinder- und Jugendbildung vielseitig genutzt.

Der Gebäudekomplex umfasst derzeit acht größere Gebäude, darunter auch wohnbauliche Nutzungen, die ein aufgelockertes Hofensemble bilden.

Neben einer Holzwerkstatt, Verkaufs- und Lagerräumen für Naturprodukte sowie Verwaltungsnutzungen auf der östlichen Seite des Hofensembles, einer Kantine, Indoor-Spielflächen, einem Pferdestall und einer Imkerei im südlichen Bereich bestehen wohnbauliche Nutzungen (Wohnheim) sowie eine Stallanlage und ein Gewächshaus im Westen.

Weitere Nutzungen umfassen u. a. eine Scheune, die das Bootshaus und Vereinsräume des Regatta-Vereins Bielefeld beherbergt (Ostseite), ein Heuhotel, eine Reithalle sowie weitere Ställe im Westen. Das Nutzungskonzept wird durch Gebäude für die Tierhaltung sowie einen Reitplatz im nahen Umfeld der Hofanlage vervollständigt.

Auf dem Halhof werden durch den o. a. gemeinnützigen Träger Jugendliche an Arbeitsprozesse herangeführt, die mit landwirtschaftlichen Prozessen zusammenhängen (Produktion und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (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 Wohnnutzung ein.

Die im Bereich des Halhofes bis dato vorhandenen Nutzungen wurden von der Stadt Bielefeld nach § 35 BauGB genehmigt. Eine weitere Entwicklung des Standortes kann aber nur unter der Voraussetzung der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erfolgen.

Der o. a. Träger beabsichtigt seit längerer Zeit eine Intensivierung seiner Nutzungen am Standort Halhof sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung.

Diese Zielsetzungen machen sowohl Umnutzungen bestehender Gebäude als auch bauliche Ergänzungen (z. B. ein Gerätehaus) erforderlich. So sollen z. B. in vorhandenen Gebäuden Unterrichtsräume und – als Ausbildungsbetrieb – die Erweiterung des Hofcafés entstehen. 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. Im Bereich der Freiflächen soll im Südwesten darüber hinaus ein Abenteuerspielplatz sowie im Südosten ein Paddock für den Reitbetrieb angelegt werden.

Die im Gestaltungskonzept des Vorentwurfs zunächst beabsichtigten untergeordneten Nebengebäude im Südosten des eigentlichen Hofareals (z. B. ein Bienenhaus sowie ein Erdstall) werden nicht weiter berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten konkreten Erweiterungsvorhaben sind zum einen die planerischen Rahmenbedingungen des vorbereitenden Bauleitplanes, d. h. des Flächennutzungsplanes als Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen bzw. gesamt-räumlichen Entwicklung anzupassen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 "Halhof" sind zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen und bezüglich städtebaulicher Detailspekte zu definieren.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Folgenutzungen und damit eine Bestands-sicherung zu gewährleisten  
und
- in gewissem Umfang auch bauliche Erweiterung zulassen.

### **Übergeordnete Planungen**

Im Regionalplan "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 "Halhof" als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Diese Darstellung wird durch Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) sowie durch die Freiraumfunktion Regionaler Grünzug im Norden sowie Süden der Talbrückenstraße überlagert.

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".

Im Zusammenhang mit der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wurden durch die Bezirksregierung Detmold mit Bescheid vom 16.07.2014 zur beabsichtigten 233. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht vorgebracht.

### **Lage im Stadtgebiet und verkehrliche Anbindung**

Der Geltungsbereich der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Bielefeld – Herford.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1581 tlw. und 1701 tlw. in der Gemarkung Bielefeld, Flur 54.

Das Areal umfasst die Hofstelle des ehemals landwirtschaftlich genutzten Halhofes, dessen Bestandsbebauung sich U-förmig um einen größeren Hof, der sich nach Norden zur Talbrückenstraße öffnet, orientiert.<sup>1</sup>

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der betreffenden Straße über eine Zufahrt, die erst vor wenigen Jahren mit Abbiegespuren zum Halhof versehen wurde. Im fußläufigen Nahbereich der Zufahrt besteht eine Bushaltestelle ("Heepen Halhof", Linie 27 (Baumheide – Schildesche – Hohes Feld – Pauluskirche – Jahnplatz – Siegfriedplatz Richtung Schildesche) an der Talbrückenstraße, über die eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz sichergestellt ist.

Die Buslinie verkehrt werktags im 30-Minuten-Takt; an Sonn- und Feiertagen stündlich bzw. zu eingeschränkten Tageszeiten.

In Schildesche besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie 1 sowie 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 nördlich und südlich des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebietes grenzt eine Sportplatzanlage an.

Ein Großteil des Plangebietes ist baulich ungenutzt bzw. nicht versiegelt. Zur Talbrückenstraße, wie auch nach Westen, Süden und Osten bestehen Eingrünungen des Hofareals durch Baum- und Strauchpflanzungen bzw. Gehölzgruppen.

### **Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen**

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 (BauNVO) auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht entwickelbar.

Um im Rahmen der gesamtäumlichen Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren und mögliche gesamtäumliche Nutzungskonflikte im Rahmen der beabsichtigten Standortentwicklung auszuschließen, ist für den Flächennutzungsplan ein Änderungsverfahren notwendig. In diesem Zusammenhang ist mit der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof" gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 "Halhof" durchzuführen.

Mit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Planbereich in Gänze als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Jugendeinrichtung" (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt werden, da sich die vorhandene Nutzungsmischung wesentlich von den Nutzungskategorien der in der Baunutzungsverordnung benannten übrigen Baugebietstypen unterscheidet.

<sup>1</sup> Eine Besiedelung ist für den Bereich des Halhofes bereits seit dem Mittelalter dokumentiert. Der Hof fand nach Auskunft des LWL – Archäologie für Westfalen erstmals 1244 urkundliche Erwähnung. 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 ehemals von einem Graben umgeben war.

Um Aufschluss über die ehemalige Hofanlage zu erhalten, ist bei geplanten Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen im engeren Hofbereich der LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit baubegleitende archäologische Untersuchungen eingeplant werden können.

Mit Blick auf die Art der baulichen Nutzungen erfolgt im Zuge der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes somit eine Darstellung des primären Nutzungszweckes, jedoch keine weitere Differenzierung bzw. Benennung ergänzender Nutzungen, da im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, d. h. auf der Ebene des gesamten Stadtgebietes bei der Festlegung der Nutzungskategorien bzw. Zweckbestimmungen eine Generalisierung bzw. Vereinheitlichung geboten ist.

Auf Grund der unmittelbaren Rechtswirkung des verbindlichen Bauleitplanes ist mit Blick auf die Nutzung des Grundeigentums bei der Bestimmung der Art der baulichen Nutzung eine Konkretisierung bzw. Präzisierung erforderlich.

Der vordringlich für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmende Bereich wird im Bebauungsplan daher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendbetreuungs- und -ausbildungseinrichtungen sowie Arbeitsstätten für Menschen mit Behinderung" festgesetzt. Eine Zuordnung zu anderen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung scheidet auch hier aus.

Mit Blick auf die zulässige Art der baulicher Nutzungen trifft der Bebauungsplan Nr. III/H 23 darüber hinaus eine weitergehende Konkretisierung.

Zulässig sind demnach:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe zu der Be- und Verarbeitung und dem Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohngebäude für Kinder und Jugendliche mit Betreuungsbedarf,

sofern sie diese Nutzung der Kinder- und Jugendbetreuung- und -ausbildung sowie der Beschäftigung von Menschen mit Behinderung dienen.

Die südlich und östlich an das Sondergebiet angrenzenden Areale sollen im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt werden, um bereits vorhandene untergeordnete bauliche Nebenanlagen – wie die bestehende Pferdekoppel – rechtlich abzusichern.

Das Nutzungs- bzw. Gestaltungskonzept sieht für die westlich gelegenen Teilareale dieser Grünfläche ergänzende Nutzungen, d. h. einen Ausbau der Reitmöglichkeiten sowie die Realisierung eines Abenteuerspielplatzes vor. Die östlich gelegenen Teilareale sollen auf Grund der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung in ihrem Bestand erhalten und daher als naturnahe Grünfläche festgesetzt werden. Eine intensive Nutzung soll hier unterbleiben.

Auf Grund der Parzellenunschärfe und der gröberen Maßstäblichkeit der vorbereitenden Bauleitplanung sowie vor dem Hintergrund der gegebenen räumlichen und funktionellen Zuordnung der untergeordneten Grünflächen zu den Hauptnutzungen im Bereich des Sondergebietes erfolgt auf der Ebene der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Darstellung der untergeordneten Grünflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes III/H 23 bzw. die 233. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 nördlich gelegenen Johannisbaches ist nicht Gegenstand der Planung.

Diese Zielsetzung entspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost, da der betreffende Talraum zum einen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und gemäß Zielkonzept Naturschutz über eine hohe Schutzfunktion verfügt.

Für wesentliche – insbesondere nördlich der Talbrückenstraße gelegene – Bereiche des Johannisbachtalraums, auch für den Standort des Halhofes, definiert der Landschaftsplan darüber hinaus das Entwicklungsziel "Ausbau der Landschaft für die Erholung". Die planungsrechtliche Absicherung der maßgeblichen Jugendeinrichtungen im Bereich des Halhofes steht somit nicht im Widerspruch zu den betreffenden landschaftsplanerischen Vorgaben.

### **Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung**

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
<b>Art der Bodennutzung</b>		
Grünfläche	2,3 ha	0,0 ha
Landwirtschaftliche Fläche	1,9 ha	0,0 ha
Sonderbaufläche	0,0 ha	4,2 ha
<b>Gesamt</b>	<b>4,2 ha</b>	<b>4,2 ha</b>

### **Umweltbelange und Umweltbericht**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich, da auf Grund der Vorhabenbezogenheit und Standortgebundenheit des Vorhabens keine Alternativen gegeben sind.

Bei der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes kann mit Verweis auf die rechtlich zulässige Abschichtung somit auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu der Bewertung, dass von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden ausgehen.

Im geringen Umfang sind Wirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Relevante Auswirkungen auf Klima und Luft, Wasser sowie biologische Vielfalt und Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Unter Bezugnahme zur verbindlichen Bauleitplanung sind im Umweltbericht sowohl Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens als auch der im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelte Kompensationsbedarf benannt.

## Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 sowie der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes treten Schallimmissionen aus folgenden Quellen auf:

- Straßenverkehrslärm im Verlauf der Talbrückenstraße (L 779)
- Schienenverkehrslärm im Bereich des Bahndamms bzw. Viadukts im Verlauf der Bahnstrecke Bielefeld – Herford in einem Abstand von ca. 200 m
- Sportlärm im Bereich des westlich angrenzenden Sportplatzes

Im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen<sup>2</sup> zu den Bauleitplanverfahren wurde die Gesamtlärmbelastung durch den Straßen- sowie Schienenverkehr und auch die Geräuschimmissionen durch den Sportplatz ermittelt.

- Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm (Schienen- und Kfz-Verkehr) vor allem nachts stark belastet. Im Gutachten wird daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 vorgeschlagen.

Zum Schutz vor Immissionen des Straßen- bzw. Schienenverkehrs kommen passive Lärmschutzmaßnahmen zum Tragen. Aktive Schallschutzmaßnahmen können aus städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden. Die Bahntrasse liegt in Hochlage und entlang der Talbrückenstraße würde die Realisierung eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand das Landschaftsbild zu stark beeinträchtigt.

- Der Betrieb der Sportanlage erzeugt an den geplanten und vorhandenen Wohngebäuden im Geltungsbereich des Plangebietes Pegel, die die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete einhalten bzw. zumeist deutlich unterschreiten. Durch den Bebauungsplan NR. III/H 23 werden mit Blick auf den Sportlärm somit keine Immissionskonflikte ausgelöst.

Weitergehende Aspekte des Immissionsschutzes sind im Bebauungsplan Nr. III/23 H geregelt.

## Artenschutzprüfung

Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht betroffen werden, fand im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Überprüfung<sup>3</sup> der Bestandsgebäude sowie der Freiflächen statt.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für acht Fledermausarten (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Teich-, Wasser-, Zwergfledermaus) und zwei Vogelarten (Feldsperling, Mehlschwalbe) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für diese Tierarten wurde daher 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 Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan Nr. III/H 23 übernommen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

<sup>2</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/H 23 "Halhof" der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld 26.02.2015

<sup>3</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 "Halhof". Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. April 2016.



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

### **Altstandorte/ Altlastenverdachtsflächen**

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich die im Kataster der Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen verzeichnete Altablagerung AA402. Der Bereich umfasst eine Vielzahl verfallener Bombentrichter.

Eingehende Untersuchungen der Fläche können mit Blick auf die Beschaffenheit der Altablagerungen daher nur in Verbindung mit dem Kampfmittelräumdienst erfolgen. Weder vorhandene Archivunterlagen noch eine Besichtigung der Örtlichkeit ermöglichen eine eindeutige Zuordnung der verfallenen Trichter in der Örtlichkeit, die aber Voraussetzung für die Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wäre. Im Zuge einer Untersuchung des Areals müsste ein großer Teil des Vegetationsbestandes abgeräumt werden. Dieser Umstand und ein vorhandener ehemaliger Bombentrichter, der – mit Wasser gefüllt – einen wichtigen Lebensraum für gefährdete Tierarten darstellt und daher als geschütztes Biotop kartiert wurde, machen eine Untersuchung des Areals weitgehend unmöglich.

In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld wurde ein Verzicht auf Untersuchung der Altablagerungen vereinbart.

Die Fläche der Altablagerung wird im Bebauungsplan Nr. III/H 23 berücksichtigt.

Durch die Festsetzung einer "privaten naturnahen Grünfläche" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist eine Nutzung, bei der Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden können, nicht gegeben. 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.

Da bei der Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ggf. nicht alle Kampfmittelbelastungen aufgezeigt werden können, sind vor Beginn von Bauarbeiten vorsorgende Maßnahmen zu treffen, wie das Absuchen der zu bebauenden Flächen sowie bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.

Auf diese Maßnahmen wird im Bebauungsplan vertiefend hingewiesen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität ist durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze grundsätzlich sichergestellt.

Bei der Löschwasserversorgung kann nach Auskunft der Stadtwerke Bielefeld eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/ h zur Verfügung gestellt werden. Weitere Einzelheiten zur Gewährleistung der brandschutztechnisch geforderten Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup> für die Dauer von 2 Stunden sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 dargestellt.

Bei der Abwasserentsorgung wird das Schmutzwasser über eine private Druckrohrleitung zum öffentlichen Kanalnetz gepumpt. Über den Hauptsammler Nord wird das Wasser dem Klärwerk Brake zugeleitet.

Das Regenwasser des Plangebietes wird über private Kanäle gesammelt und über das Nebengewässer 11.25 in den Johannisbach eingeleitet. Für die bisherige Niederschlagswassereinleitung bestand eine unbefristete wasserrechtliche Erlaubnis.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 08.09.2016 bedarf es vor dem Hintergrund der zukünftigen Nutzungserweiterungen diesbezüglich einer neuen Erlaubnis.

### **Hochwasserschutz/ Überflutungssicherung**

Östlich des Obersees kennzeichnet den Verlauf des Johannisbaches ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das im Nordwesten des Plangebietes auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 sowie der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt bzw. die überbaubaren Flächen kleinflächig überlagert.

Gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 113 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) können die zuständigen Behörden die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ausnahmsweise zulassen, wenn besondere im Gesetz benannte Rahmenbedingungen vorliegen.

Eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses durch eine Bebauung ist nicht zu erwarten, da die überbaubaren Flächen im Randbereich des Überschwemmungsgebietes liegen und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird.

Entsprechend wurde gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 08.09.2016 eine Genehmigung nach § 78 WHG in Aussicht gestellt, da Gebäude in diesem Bereich kein Abflusshindernis darstellen würden und der verlorene Retentionsraum vernachlässigbar klein sei.

Auf Empfehlung des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld – Fachbereich Stadtentwässerung sollten die im Plangebiet vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Gebäude durch geeignete konstruktive Maßnahmen vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen geschützt werden.

Vertiefende Aussagen zur Ausgestaltung der baulichen Maßnahmen sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 benannt.

### **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 bzw. der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW – DSchG NRW vorhanden, daher sind Belange der Denkmalpflege nach § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG nicht berührt.

Nach Auskunft des LWL – Archäologie für Westfalen liegt das Plangebiet im Bereich des mittelalterlichen Halhofs, der 1244 erstmalig erwähnt wurde.

Vor diesem Hintergrund ist der LWL bei geplanten Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen im engeren Hofbereich vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit baubegleitende archäologische Untersuchungen eingeplant werden können.

Der betreffende Sachverhalt ist im Bebauungsplan Nr. III/H 23 vertiefend dargelegt.

### **Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Das Plangebiet liegt im "Erlaubnisfeld Herford" der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Im Erlaubnisfeld können Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchgeführt werden. Die Durchführung konkreter Maßnahmen (z. B. Untersuchungsbohrungen) bedarf eines gesonderten Zulassungsverfahrens, in dessen Rahmen auch entgegenstehende öffentliche Belange geprüft werden.

### **Auswirkungen auf den Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Ravensberger Hügelland" (L 2.2-1) sowie des Landschaftsschutzgebietes "Johannisbach-Unterseebereich" (2.2-3) des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost.

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

### **Hinweis**

Die 233. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB und betrifft den Teilplan "Flächen".

Änderungen der Teilpläne "Ver- und Entsorgung" und "Spielflächen" sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

**STADT BIELEFELD**

**233.  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

„Sonderbaufläche Halhof“

PLANBLATT 1

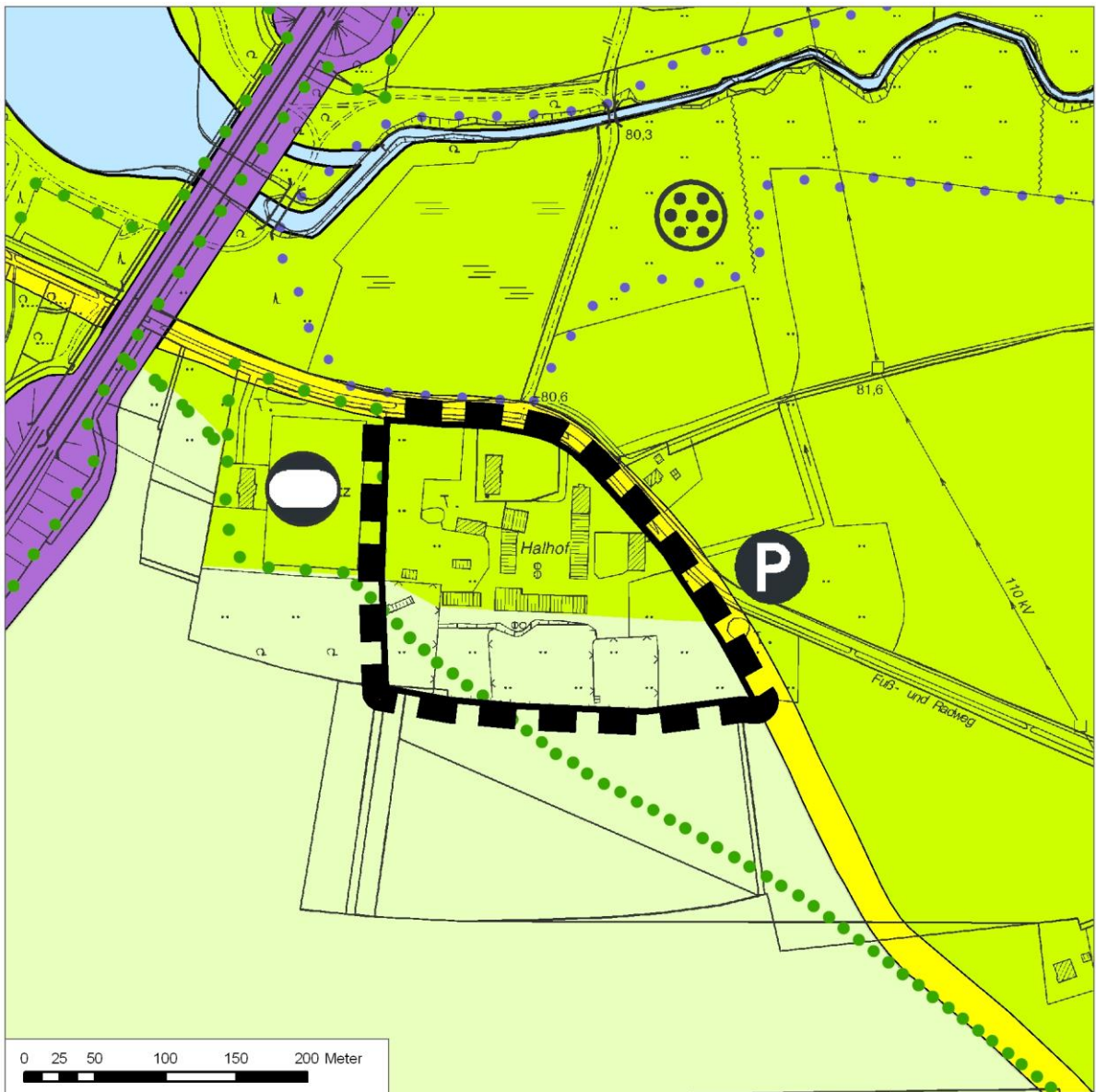
**WIRKSAME FASSUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**



Geltungsbereich  
der 233. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**233.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

„Sonderbaufläche Halhof“

PLANBLATT 2

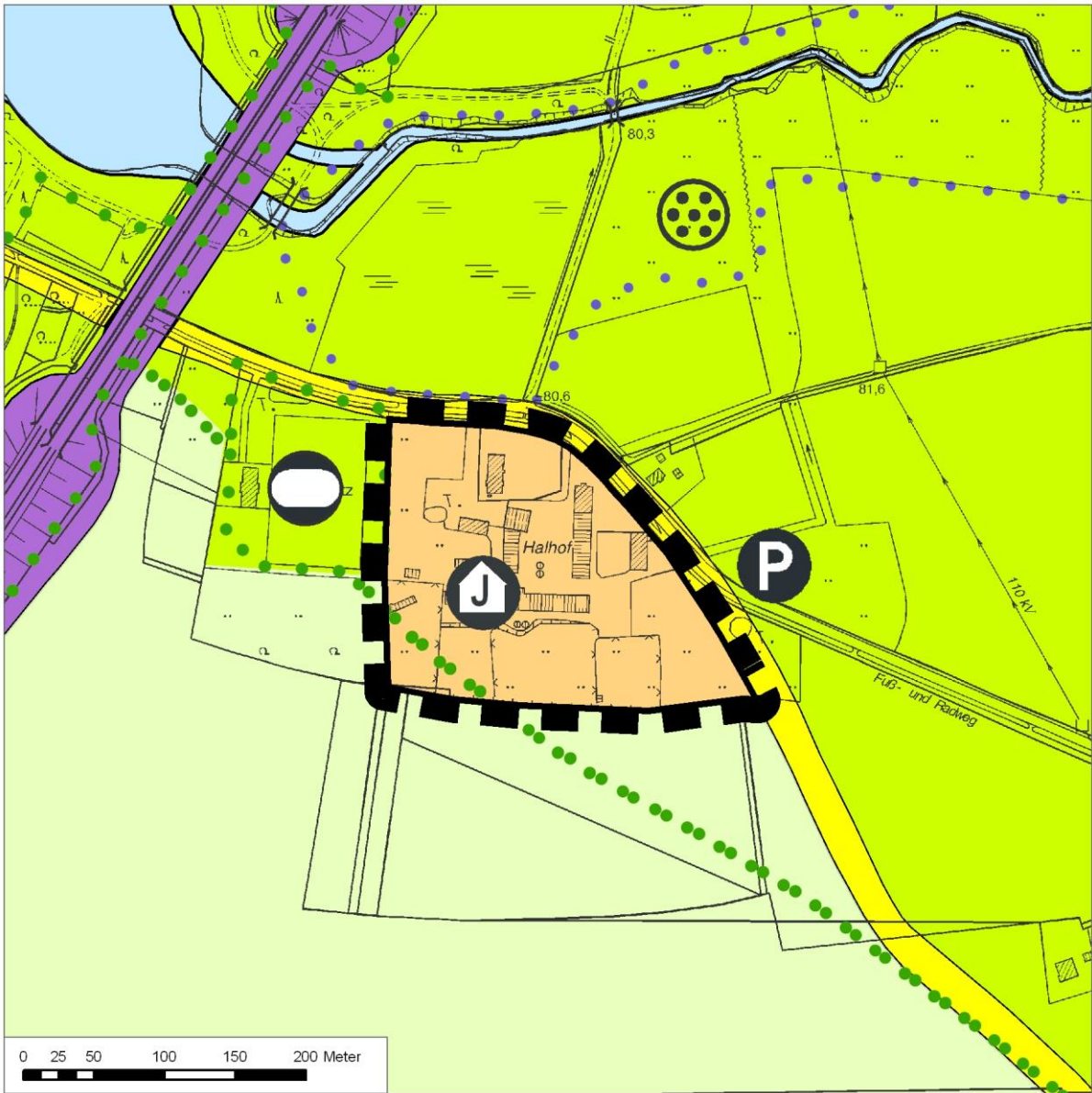
**ÄNDERUNG**

Teilplan Flächen



Geltungsbereich  
der 233. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**





**233.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

**PLANBLATT 3**



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Darstellungen**

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
-  Straßennetz I. und II. Ordnung  
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
-  Straßennetz III. Ordnung  
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
-  Trassenverlauf unbestimmt
-  Bahnanlage
-  Stadtbahn mit Station
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
-  Grünflächen
-  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Flächen für Wald
-  Naturbestimmte Fläche
-  Wasserflächen
-  Fließgewässer
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
Immissionsschutz beachten









**Kennzeichnungen**

-  Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind




**Zweckbestimmungen**

-  von Bodelschwigh'sche Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
-  Freizeleinrichtung
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
-  Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
-  Großflächiger Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Forstamt
-  Freibad
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Golfplatz
-  Sportanlage
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Müllbeseitigungsanlage  
(Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

**Nachrichtliche Übernahmen**

-  Sanierungsgebiet nach StBauFG
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Überschwemmungsgebiet
-  Hochwasserabflussgrenze
-  Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
-  Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB

**Hinweise**

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung