

**Zusammenfassende Erklärungen
zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ i.S.d. § 10 (4)
BauGB und
zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof"
im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB i.S.d. § 6 (5) BauGB**

Teil 1 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“

Ziel der Ertaufstellung des Bebauungsplanes

Der Halhof wird von einem anerkannten gemeinnützigen Träger der freien Bielefelder Kinder- und Jugendhilfe genutzt, der die Bildung junger Menschen fördert und in vielen pädagogischen Tätigkeitsfeldern an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet aktiv ist. Der gemeinnützige Träger beabsichtigt seit längerer Zeit eine Intensivierung seiner Nutzungen am Standort Halhof sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung, um sein Gesamtangebot an diesem Standort abrunden. Diese Zielsetzungen machen die Umnutzungen bestehender Gebäude als auch bauliche Ergänzungen erforderlich.

Mit der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Intensivierung der Nutzungen des gemeinnützigen Trägers am Standort Halhof geschaffen werden. Weiterhin sollen der Baubestand im Außenbereich gesichert sowie Nachnutzungen und in gewissem Umfang bauliche Erweiterungen ermöglicht werden

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

Der Flächennutzungsplan, in dem der nördliche Teil des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturbelassenes Grün" und der südliche Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, wird im Parallelverfahren geändert (233. Änderung).

Die Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des temporären Landschaftsschutzgebietes 2.2-3 Johannisbach-Untersee. Ein im Südosten des Plangebietes gelegener Teich ist gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW als gesetzlich geschütztes Biotop festgesetzt. Die gesetzliche Grenze des Überschwemmungsgebietes des Johannisbaches reicht im Nordwesten in das Plangebiet hinein.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“ und die 233. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbaufläche Halhof" sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 27.02.2014 - durch den Stadtentwicklungsausschuss am 18.03.2014 gefasst.

Im Rahmen des Beschlusses wurden ebenfalls der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB für die beiden Bauleitpläne erfolgte in der Zeit vom 05.05.2014 bis zum 23.05.2014; ergänzend hierzu fand am 15.05.2014 ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt.

Im Zeitraum vom 05.04.2014 bis 16.06.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zu den beiden Bauleitplänen statt.

Entwurf und Öffentlich Auslegung

In den Sitzungen der BV Heepen am 16.06.2016 und des Stadtentwicklungsausschusses am 28.06.2016 wurden der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan und die 233. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB der Entwürfe der beiden Bauleitplanverfahren fand in der Zeit vom 22.07.2016 bis zum 29.08.2016 statt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 07.07.2016 bis zum 19.08.2016.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der abschließende Beschluss zur 233. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbaufläche Halhof" mit der Begründung wird am 17.11.2016 durch den Rat der Stadt Bielefeld gefasst.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“ treten in seinem nördlichen Teil, der überwiegend als Sondergebiet festgesetzt ist, die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost zurück. Die Grenzen des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes sowie des temporären Landschaftsschutzgebietes 2.2-3 Johannisbach-Untersee werden zurückgenommen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung

Im Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung¹ gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden neben der Umweltprüfung weitergehende Fachgutachten erarbeitet (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, schalltechnisches Gutachten).

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen einer Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft: Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, biologische Vielfalt und Wechselwirkungen. Der Umweltbericht stellt die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dar und trifft Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

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

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 bei Berücksichtigung der im Umweltbericht benannten Minderungs- und Schutzmaßnahmen 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 und Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Mit relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft, Wasser, sowie biologische Vielfalt und Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

Von den im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind folgende als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden:

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

Auch nach Umsetzung der Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Ausgleichsmaßnahmen dafür sind im Plangebiet selber nicht umsetzbar, sie werden aber in seiner unmittelbaren Nähe im Johannisbachtal umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Entwicklung einer Intensivgrünlandfläche in Extensivgrünland sowie die Anpflanzung von Obstbäumen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Regelungen zur externen Kompensation sind im Folgemaßnahmenvertrag mit dem Vorhabenträger getroffen worden.

Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine Artenschutzprüfung² durchgeführt. Sie kommt zu dem Fazit, dass unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst werden:

- Fällung von Bäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse nur zu eingeschränkten Zeiträumen; Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse,
- Kontrolle von Gebäuden vor Abbruch- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich einer Quartiersnutzung durch Feldsperling und Mehlschwalbe.

Diese Vermeidungsmaßnahmen wurden Regelungsbestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Talbrückenstraße (L 779) und der Eisenbahnstrecke ca. 200 m westlich des Geltungsbereichs sowie Sportlärm von dem westlich angrenzenden Sportplatz ein.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens³ wurde die Gesamtbelastung durch die drei Lärmemittanten ermittelt und festgestellt, dass das Plangebiet durch den Schienen- und Kfz-Verkehr stark belastet ist, insbesondere bei Nacht. Im Gutachten wird daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 vorgeschlagen.

Die Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet und es wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, durch die geregelt wird, dass bei Neubauten die Fassaden von Wohn-, Schlaf-, Unterrichts- sowie von Büroräumen die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die einzelnen Lärmpegelbereiche angegebenen Schalldämmmaße (R_{w,res}) einhalten müssen.

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

Gewässerschutz

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

Die beiden Teiche wurden im Bebauungsplan als Wasserflächen festgesetzt und damit gesichert. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan gewährleistet einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Teichanlagen und dem vorhandenen Graben.

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

Hochwasserschutz

Im Nordwesten reicht die gesetzliche Grenze des Überschwemmungsgebietes des Johannisbaches in das Plangebiet und die überbaubaren Flächen hinein. Die Überschwemmungsbereichsgrenze ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Eine überschlägige Berechnung für ein potenzielles Gebäude, das im Plangebiet im Überschwemmungsgebiet entstehen kann, ergab einen Verlust von unter 60 m³ Überflutungsraum.

Gemäß § 78 Abs. 3 Nr. 1 und 2 WHG kann eine bauliche Anlage im Einzelfall genehmigt werden, wenn Hochwasserrückhaltung, Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden. Diese Voraussetzungen konnten nachgewiesen werden. In diesem besonderen Einzelfall war es daher möglich von einem Genehmigungsverfahren gem. § 78 WHG bzw. § 113 LWG abzusehen und auch auf den Ausgleich des errechneten Ausgleichsvolumens zu verzichten.

Bodenbelastungen / Altlasten

Im Südosten des Geltungsbereiches existiert eine im Altlastenkataster verzeichnete Fläche. Sie beinhaltet eine Vielzahl verfüllter Bombentrichter.

Untersuchungen der Fläche können nur in Verbindung mit dem Kampfmittelräumdienst erfolgen. Zu diesem Zweck müsste ein großer Teil des Geländes abgeräumt werden. Es ist jedoch mit Gehölzen bestanden, und beinhaltet einen Teich, der ein wichtiger Lebensraum für

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

gefährdete Tierarten darstellt und als geschütztes Biotop kartiert ist. Auch das Umfeld dieses Kleingewässers ist ein wichtiger Teillebensraum für diese an das Gewässer gebundenen Tierarten. Aus diesen Gründen wurde auf eine Untersuchung der Altlast verzichtet. Die Fläche der Altlast wurde im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet und nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen. Durch die Festsetzung als „naturnahe Grünfläche“ wurde keine Nutzung ermöglicht, bei der Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden können. Die Fläche verbleibt in ihrem derzeitigen Zustand.

Kampfmittel

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

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB gingen keine Anregungen und Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. III/H 23 „Halhof“ ein.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB bezogen sich im Wesentlichen auf

- die Beschränkung der Zufahrten von der Talbrückenstraße und die Darstellung von Sichtfeldern,
- die Reduzierung der Größe der Stellplatzanlage,
- die Sicherung einer bestehenden Trafostation sowie die Berücksichtigung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen,
- die Lage des Plangebietes im Bereich der mittelalterlichen Ursprungsanlage des Halhofs und die Benachrichtigung der Denkmalbehörden vor Baumaßnahmen,
- den Schutz und die Erhaltung der Tümpel und Feuchtbereiche sowie deren Umgebung als Lebensraum von Amphibien.

Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die Anregungen und Einwendung gegen

- eine überbaubare Fläche im Überschwemmungsbereich der Johannisbachau,
 - die Nebenanlagen des Kinderbauernhofes im Bereich einer Feucht-Achse,
- wurden abgewogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB gingen keine Anregungen und Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. III/H 23 ein.

Zur Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB gingen Anregungen ein bezüglich

- der Berücksichtigung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen,
- fehlender Angaben zur Art und Umsetzungsort der Kompensationsmaßnahmen,
- der Vermeidung eines dauerhaften Verlustes landwirtschaftlicher Flächen bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen.

Diese Anregungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Einwendung und Anregungen bezüglich

- des Wegfalls von Bäumen und Sträuchern als potenzielle Quartiere für Fledermäuse sowie unzureichender Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für den Wegfall von Quartieren,
 - einer unvollständigen Darstellung des Gewässers 11.04 und der fehlenden Darstellung eines Feuchtbereichs im Bebauungsplan,
 - verschiedener Punkte des Umweltberichtes und der Artenschutzprüfung
- wurden abgewogen oder betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Soweit sich aus den Stellungnahmen darüber hinaus Hinweise zum Bebauungsplaninhalt ergaben, wurden diese berücksichtigt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gebäude und das Areal des im Außenbereich befindlichen, ehemals landwirtschaftlich bewirtschafteten Halhofs werden heute von einem anerkannten gemeinnützigen Träger der freien Bielefelder Kinder- und Jugendhilfe genutzt. Hier ist ein umfassendes und sehr spezielles Angebot an Einrichtungen zur Kinder- und Jugendbetreuung sowie –ausbildung entstanden. Der Träger beabsichtigt seit längerer Zeit eine Intensivierung seiner Nutzungen am Standort Halhof, die sowohl Umnutzungen bestehender Gebäude als auch in gewissem Umfang bauliche Ergänzungen erforderlich machen.

Bei einem Vorhabenverzicht (Null-Variante) könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl ist es möglich, dass der Vorhabenverzicht eine Weiterentwicklung des Standortes Halhof für Einrichtungen zur Kinder- und Jugendbetreuung sowie –ausbildung verzögert oder sogar verhindert. Zudem würden entsprechend des Bedarfs Einrichtungen an anderer Stelle geschaffen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

Zusammenfassung

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“, auch unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen und der durchgeführten Maßnahmen, keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Festsetzung des geplanten Sondergebietes „Kinder- und Jugendbetreuungs- und -ausbildungseinrichtungen sowie Arbeitsstätten für Menschen mit Behinderung“ widersprechen.

Bielefeld, im November 2016

Teil 2 Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof"

1. Planungsziele

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen für den Standort des ehemals landwirtschaftlich bewirtschafteten Halhofes, der heute von der freien Bielefelder Kinder- und Jugendhilfe genutzt wird, wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um auf dem Areal zukünftige Nutzungsanpassungen und damit verbundene Bauvorhaben zu ermöglichen.

Der Träger beabsichtigt sowohl Umnutzungen bestehender Gebäude als auch bauliche Ergänzungen. 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. Langfristig ist im Nordwesten des Plangebietes die Realisierung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Im Bereich der Freiflächen soll im Südwesten darüber hinaus ein Abenteuerspielplatz sowie im Südosten ein Paddock für den Reitbetrieb angelegt werden. Ferner ist die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung beabsichtigt.

Mit Beschluss vom 27.02.2014 bzw. 18.03.2014 hat die Bezirksvertretung Heepen bzw. der Stadtentwicklungsausschuss daher die Einleitung der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Halhof" mit der Zielsetzung der Neudarstellung einer "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "Jugendeinrichtung" gefasst.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 "Halhof" beschlossen.

Der Bebauungsplan präzisiert mit Blick auf die Art der zulässigen baulichen Nutzungen die Darstellungen der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmende Bereich wird im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendbetreuungs- und -ausbildungseinrichtungen sowie Arbeitsstätten für Menschen mit Behinderung" festgesetzt.

Eine Zuordnung zu anderen Nutzungskategorien bzw. Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung scheidet sowohl im Rahmen der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 aus.

Der Geltungsbereich der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.2 ha, die bislang zu etwa gleichen Teilen als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist auf Grundlage von § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, durchzuführen. Grundlage für den betreffenden Planungsbestandteil bildet die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit Blick auf die im Rahmen der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ wurden im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich, da auf Grund der Vorhabenbezogenheit und Standortgebundenheit des Vorhabens keine Alternativen gegeben sind.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 im Übrigen weitgehend deckungsgleich zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, kann bei der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verweis auf die rechtlich zulässige Abschichtung 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.

Mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. III/H 23 sind im Umweltbericht sowohl Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens als auch der im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelte Kompensationsbedarf benannt. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

3. Belange des Klimaschutzes sowie Artenschutzes

Im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen zu den Bauleitplanverfahren wurde die Gesamtlärmbelastung durch den Straßen- sowie Schienenverkehr sowie die sich durch die Nutzung des Sportplatzes ergebenden Geräusch-Immissionen ermittelt.

Da das Plangebiet durch Verkehrslärm (Schienen- und Kfz-Verkehr) belastet ist, erfolgt im Bebauungsplan Nr. III/H 23 die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Zum Schutz vor Immissionen des Straßen- bzw. Schienenverkehrs kommen passive Lärmschutzmaßnahmen zum Tragen. Aktive Schallschutzmaßnahmen können aus städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden.

Gemäß Schallgutachten ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 keine Immissionskonflikte durch den Betrieb der Sportanlage, da diese an den geplanten und vorhandenen Wohngebäuden im Geltungsbereich des Plangebietes Pegel erzeugt, die die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete einhalten bzw. zumeist deutlich unterschreiten.

Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht betroffen werden, fand im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Überprüfung 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 im 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 wurden in den Bebauungsplan Nr. III/H 23 übernommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt ferner 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 BNatSchG auslöst.

4. Altablagerungen, Kampfmittelbelastungen sowie Belange des Hochwasserschutzes und der Denkmalpflege

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich die im Kataster der Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen verzeichnete Altablagerung AA402. Der Bereich umfasst eine Vielzahl verfallener Bombentrichter. Die Fläche der Altablagerung ist im Bebauungsplan Nr. III/H 23 berücksichtigt.

In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld wurde ein Verzicht auf Untersuchung der Altablagerungen vereinbart, da durch die Festsetzung einer "privaten naturnahen Grünfläche" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in diesem Bereich eine Nutzung, bei der Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden können, nicht gegeben ist. Die Fläche verbleibt in ihrem derzeitigen Zustand.

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.

Eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses ist durch eine Bebauung 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.

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.

Das Plangebiet liegt im Bereich des mittelalterlichen Halhofs, daher ist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe bei geplanten Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen im engeren Hofbereich vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit baubegleitende archäologische Untersuchungen eingeplant werden können.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung/ Ablauf des Planverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 18.03.2014, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 27.02.2014 den Beschluss zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 23 "Halhof" und zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Sonderbaufläche Halhof" sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB 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 durch die Möglichkeit der Online-Beteiligung im Internet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 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 ergingen Stellungnahmen, die sich ausschließlich auf die Inhalte des Bebauungsplans bezogen. Anregungen und Bedenken zur Standortwahl sowie zur grundsätzlichen Flächendarstellung wurden hingegen nicht vorgebracht.

Im Rahmen der Auslegung fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 22.07.2016 bis 29.08.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2016 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie im Zuge der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen zur 233. Änderung des Flächennutzungsplanes gleichfalls keine Anregungen und Bedenken ein. Die Stellungnahmen und Anregungen bezogen sich wiederum ausschließlich auf die Inhalte des Bebauungsplans Nr. III/H 23.

6. Planentscheidung

Die Bezirksvertretung Heepen fasste am 27.10.2016 den abschließenden Beschluss über die 233. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. III/H 23. Der Stadtentwicklungsausschuss fasste die entsprechenden Beschlüsse in seiner Sitzung am 08.11.2016.

Am 17.11.2016 traf der Rat der Stadt Bielefeld den abschließenden Beschluss über die 233. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/H 23.

Daran schließt sich das Genehmigungsverfahren für die 233. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 233. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Detmold an.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 erlangt der Bauleitplan Rechtskraft.

Bielefeld, im November 2016