

Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

- Begründung – Entwurf -

Planungsstand: Entwurf, Oktober 2021

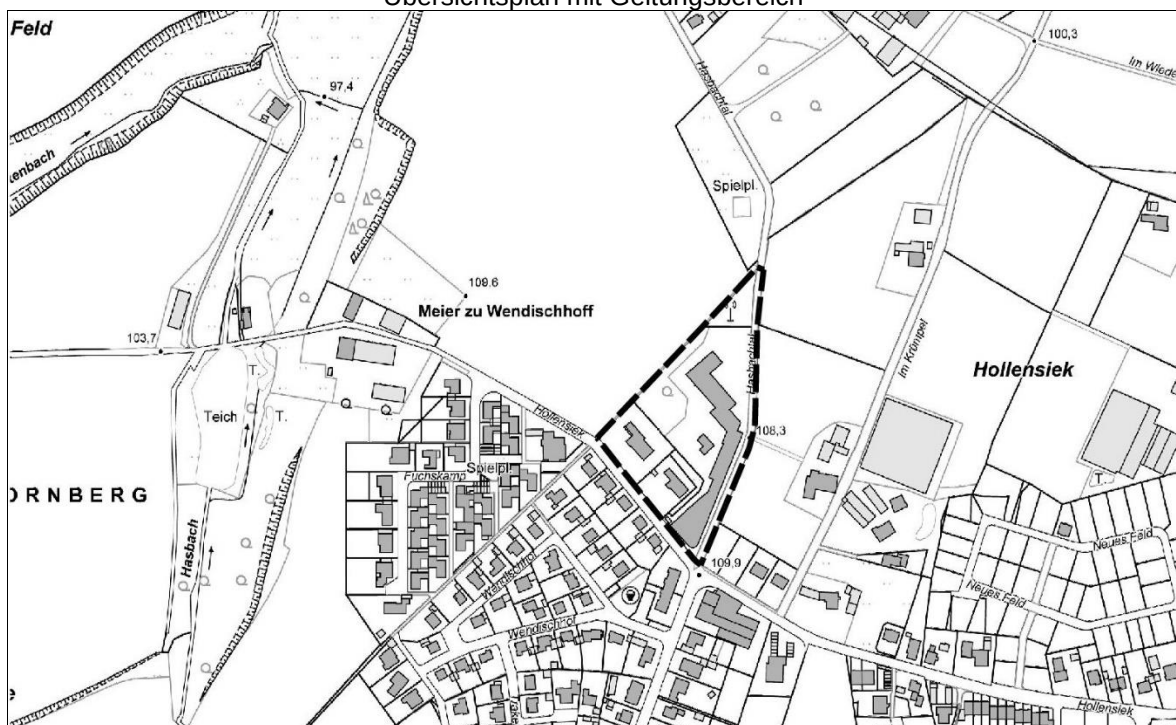
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/8 N

„Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

Begründung

Entwurf
Oktober 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

C: Begründung zur Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/8 N „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets	2
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	4
4. Planungsziele und Plankonzept	7
4.1 Planungsziele	7
4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept	8
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Verkehr und Erschließung	11
5.4 Immissionsschutz	13
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur	14
5.6 Freizeit, Erholung und Sport	15
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	15
5.8 Denkmalschutz	17
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	17
6. Belange des Umweltschutzes	18
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	18
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	19
6.3 Artenschutz	20
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz	21
6.5 Altlasten und Kampfmittel	22
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz	22
7. Umsetzung der Bauleitplanung	24
7.1 Bodenordnung	24
7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	24
7.3 Finanzielle Auswirkungen	25
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse	25
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf	26
8. Vorliegende Gutachten	27

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), soll der Bebauungsplan Nr. II/8 N „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ für das Gebiet westlich der Straße Hasbachtal und nördlich der Straße Hollensiek aufgestellt werden.

Da im Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ aufgestellt. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 erfolgt als Angebotsplanung, gleichwohl liegt der Planung vom Investor eine konkrete Projektplanung zugrunde.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Dornberg und wird durch die Straßen Hasbachtal im Osten und Hollensiek im Süden begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ umfasst die Flurstücke 617, 619, 646, 658, 691 (tlw.) und 735, Flur 1 der Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,78 ha und es wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die nördliche Grenze der Straße Hollensiek,
- im Osten durch die Ostgrenze der Straße Hasbachtal,
- im Nordwesten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 619, 658 und 735.

Örtliche Gegebenheiten

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude mit gärtnerisch gestalteten Außenanlagen, die über die Straße Hollensiek erschlossen werden. An der Ecke der Straßen Hollensiek und Hasbachtal ist gerade ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus entstanden. Auf der nördlich angrenzenden Fläche erstreckte sich bis zu seinem Abriss im Jahr 2020 ein leerstehender großflächiger Gewerbekomplex entlang der Straße Hasbachtal. Zzt. stellt sich dieses Areal überwiegend als Brachfläche dar, lediglich auf einer kleinen eingezäunten Teilfläche befindet sich ein Sendemast mit dazugehörigen technischen Anlagen.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Süden nach Norden um etwa 4 Meter ab. Entlang der Nordwestgrenze des Gebietes sowie dem nördlichen Abschnitt der Straße Hasbachtal besteht eine durchgängige Randeingrünung aus dicht stehenden Bäumen. Des Weiteren sind auf den Grundstücken mit Bestandsbebauung an der Straße Hollensiek einige Gehölzbestände zu finden.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Hollensiek und Hasbachtal, die das Plangebiet südlich und östlich begrenzen.

Die Straße Hollensiek stellt eine Verbindung zur Deppendorfer Straße (K 21) im Westen her, und die Straße Puntheide, die in Verlängerung der Straße Hasbachtal nach Süden verläuft, schafft eine Anbindung an die Babenhauser Straße (L 779).

Das Plangebiet ist randständig durch den ÖPNV erschlossen. Ca. 500 Meter südlich des Plangebietes, noch in fußläufiger Entfernung, befindet sich nahe der Einmündung der Puntheide auf die Babenhauser Str. die nächstgelegene Bushaltestelle „Babenhausen Union“.

Hier hält die Buslinie 57 (Lohmannshof - Großdornberg - Babenhausen - Babenhausen Süd). Diese Linie verkehrt Mo-Fr zwischen ca. 5:30 und 20:30 Uhr überwiegend im 30-Minutentakt, samstags stündlich. An Sonntagen wird nur ein Basisangebot angeboten. An Schultagen gibt es weitere Fahrten auf den Linien 68 (Steinhagen - Schildesche) und 157 (Werther - Bielefeld). An den Verknüpfungspunkten Lohmannshof und Babenhausen Süd besteht Anschluss an die Stadtbahnlinien 3 und 4 in Richtung Hauptbahnhof, Innenstadt - Rathaus. Das ÖPNV-Basisangebot wird an Wochenenden und Feiertagen ergänzt durch die NachtBus-Linie N1 (Jahnplatz - Großdornberg - Babenhausen - Schröttinghausen - Großdornberg - Jahnplatz).

Umgebung

Die Umgebung südlich des Plangebietes ist überwiegend durch eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern geprägt. Im Westen und Norden grenzen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie vereinzelte bauliche Strukturen (landwirtschaftliche sowie wohnbauliche Nutzungen). Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild (vgl. Abb. 1) zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild, Befliegung 2020, mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M. (Quelle Luftbild: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, 2021)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung auf den Flächen zu vollziehen, die als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/N 8 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan mit Lage des Plangebietes, o. M. (Quelle Regionalplan: Bezirksregierung Detmold)

Mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung sowie der vorgesehenen Errichtung der Kindertagesstätte im Plangebiet besteht somit eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde mit Schreiben der Bezirksregierung vom 06.11.2019 bestätigt.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebiet vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets weiterhin (nach Norden noch erweitert) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld überwiegend als „Flächen für Wald“ dargestellt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

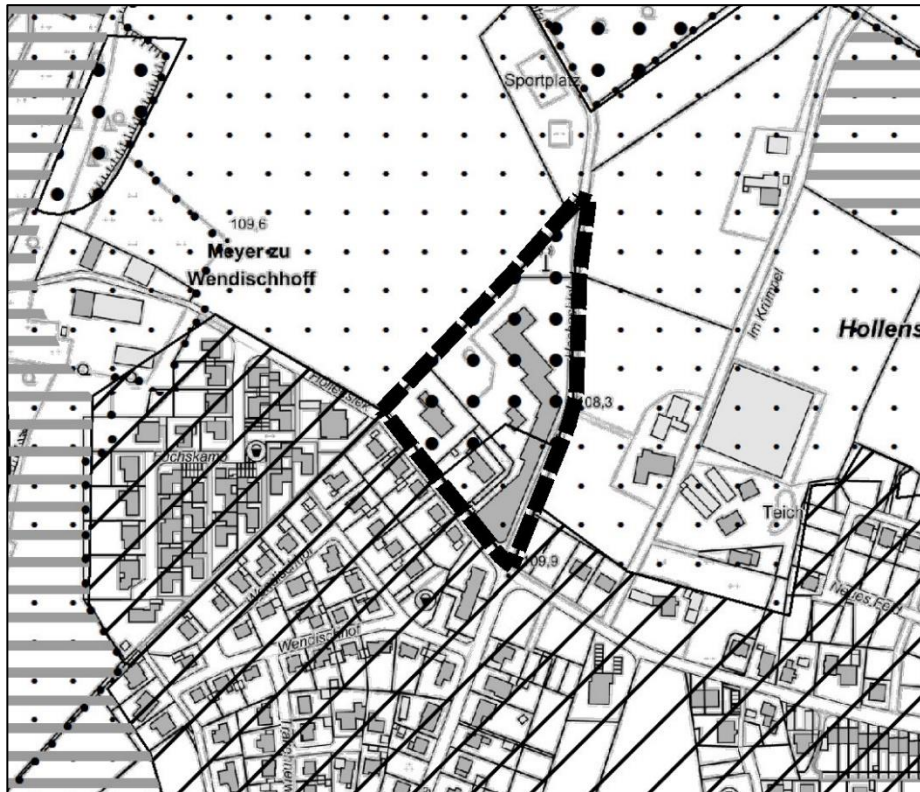


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, o.M. (Quelle FNP: Stadt Bielefeld)

Diese Darstellungen sind jedoch durch die vorhandene bzw. die ehemalige gewerbliche Bebauung im Plangebiet weitgehend überholt. Innerhalb des Plangebietes sind daher keine landwirtschaftlichen Flächen mehr vorhanden, und von den Waldflächen im Sinne des Gesetzes sind lediglich Reste am Nordwestrand und im Norden des Plangebietes verblieben.

Zur Umsetzung der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet sowie um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Er soll für die künftig als Wohngebiet und für den Gemeinbedarf überplante Flächen von „Flächen für Wald“ bzw. „landwirtschaftliche Fläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden (253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“).

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird somit entsprochen.

Ortsteilentwicklungskonzept Dornberg / Babenhausen

Im Bereich Dornberg / Babenhausen wird derzeit ein Ortsteilentwicklungskonzept erarbeitet, das die Richtung sowohl der zukünftigen Siedlungs- als auch Freiraumentwicklung aufzeigen soll. In diesem Rahmen wurde ein Leitbild beschlossen, das u.a. die nördliche Arrondierung des Wohngebietes „Hollensiek“ vorsieht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/8 N stellt einen Teil davon dar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gegeben.

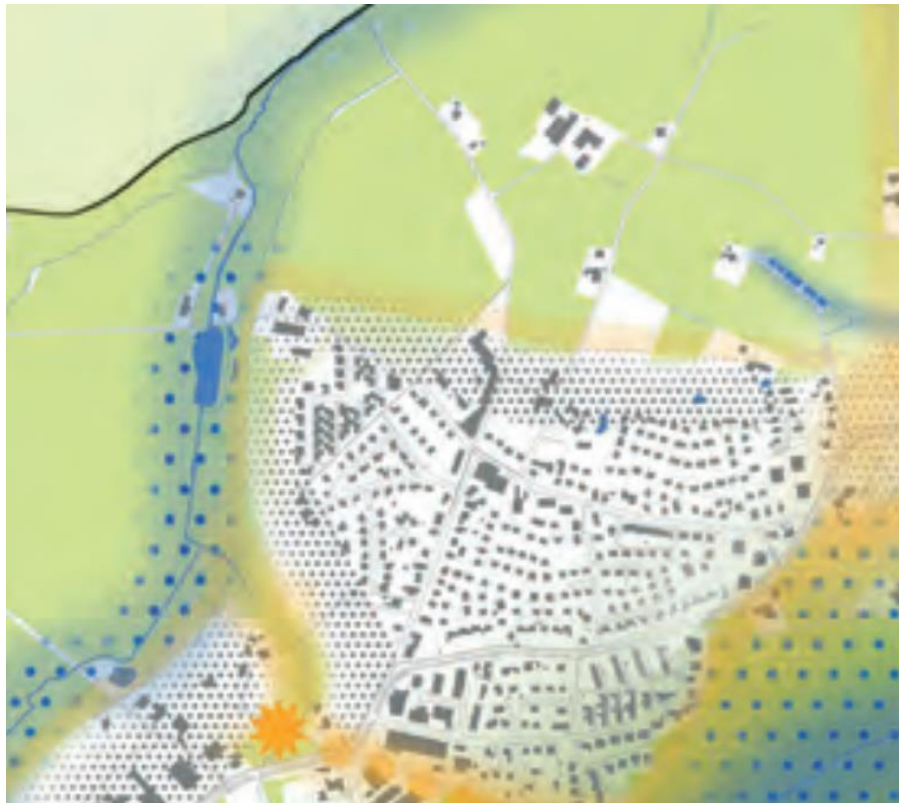


Abb. 4: Auszug aus dem Leitbild des Ortsteilentwicklungskonzeptes Babenhausen / Dornberg, o.M. (Quelle OEK Babenhausen / Dornberg: Stadt Bielefeld)

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute überwiegend um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Lediglich für die südlichen Teilflächen (im Bereich der bestehenden Wohnbebauung sowie im Kreuzungsbereich der Straßen Hollensiek und Hasbachtal) des Plangebietes wäre eine Beurteilung nach § 34 BauGB denkbar.

Landschaftsplan

Der Großteil des Plangebietes befindet sich außerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West.

Lediglich das Flurstück 658 sowie eine kleine Teilfläche des Flurstückes 735, Flur 1 der Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf (vgl. Abb. 5) im Norden des Plangebietes befinden sich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes (Entwicklungsziel 1: Erhaltung).

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. II/8 N treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft (s. Kapitel 7.4).

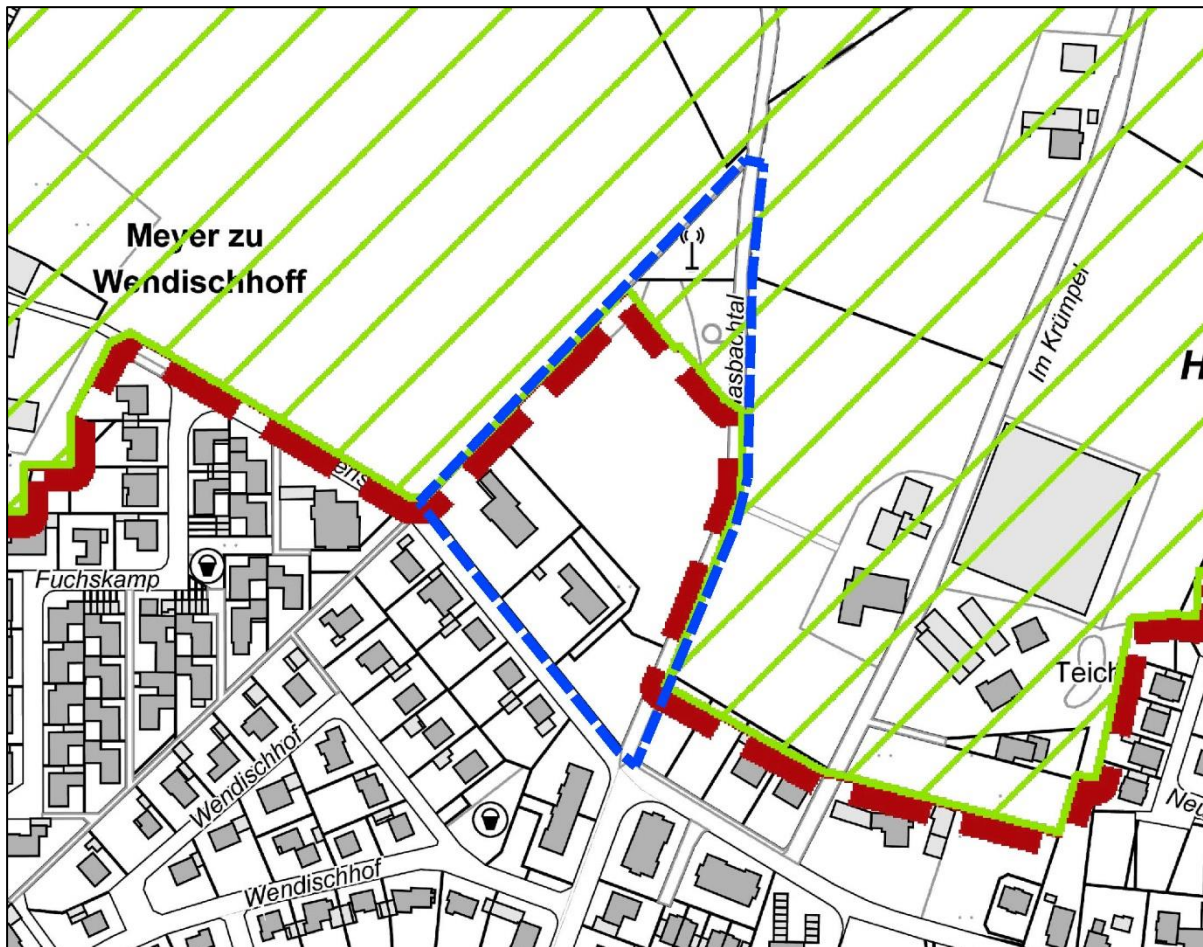


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, o. M. (Quelle Landschaftsplan: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, 2021)

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Anlass für die Neuplanung ist die Umnutzung einer bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche (Gewerbebrache, Hollensiek 52) für Wohnbauzwecke und die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnungen im Stadtbezirk Dornberg. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

Derzeit ist ein Großteil des Plangebietes durch eine gewerbliche Brachfläche gekennzeichnet; davon ausgenommen befinden sich entlang der Straße Hollensiek Wohnnutzungen.

Nach dem Wegfall der gewerblichen Nutzung soll nun eine den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechende Folgenutzung in Richtung Wohnen entwickelt und eine positive Aufwertung des Areals am Ortsrand erreicht werden. Auch die in der Stadt Bielefeld seit geraumer Zeit bestehende Nachfrage nach Wohnraum erfordert die Entwicklung neuer Wohngebiete. Die Nachfrage wird sich – einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt in den kommenden Jahren noch verstärken.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt ein privater Investor im Plangebiet ein verdichtetes Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern zu entwickeln. Geplant ist eine Aufwertung und Verbesserung der bestehenden städtebaulichen Situation. Damit trägt die Planung dazu bei, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung im Stadtgebiet zu begrenzen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen und die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.

Ebenfalls soll dem dringenden Bedarf an Kindertagesstättenplätzen im Stadtbezirk Dornberg durch die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/N 8 zugrunde liegt, sieht vor, auf der Brachfläche im Plangebiet ein Wohngebiet zu schaffen, das sich in das überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude geprägte Siedlungsumfeld einfügt.

Es sind Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und Satteldach bzw. Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) vorgesehen. Die Gebäude erstrecken sich entlang der Straße Hasbachtal und gruppieren sich auf der zurückliegenden Fläche um einen Anliegerweg. Die Höhe der Bebauung soll sich von der Straße Hollensiek im Süden nach Norden zur freien Landschaft hin reduzieren.

Im Norden des Plangebietes ist eine zweigeschossige Kindertagesstätte mit Spielflächen nordwestlich und südöstlich des Gebäudes geplant.

Die bestehende Wohnbebauung an der Straße Hollensiek soll planungsrechtlich gesichert werden. Eine Nachverdichtung auf diesen Grundstücken ist derzeit nicht vorgesehen, durch den Bebauungsplan sollen aber Möglichkeiten für eine künftige Entwicklung geschaffen werden.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll über die Straße Hasbachtal sowie einen kleinen Anliegerweg erfolgen, der an zwei Punkten an die Straße Hasbachtal anbindet. Am Anliegerweg sind die Stellplätze für die Wohnbebauung vorgesehen; zusätzlich sind zwei Tiefgaragen unter dem Gebäude an der Ecke Hollensiek / Hasbachtal und den Wohngebäuden am Nordwestrand geplant. Für die Kita soll eine Stellplatzanlage nördlich des Gebäudes entstehen.

Das Grünkonzept sieht inmitten des neuen Wohngebietes einen öffentlichen Spielplatz vor sowie eine weitestgehende Erhaltung der prägenden Gehölzkulisse an der Nordwestgrenze des Plangebietes. Entlang der Straße Hasbachtal und dem Anliegerweg sind Baumpflanzungen geplant.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 80 neue Wohneinheiten vorgesehen. 18 Wohneinheiten davon werden zzt. bereits in einem Neubau an der Ecke Hasbachtal / Hollensiek erstellt.

Geförderter Wohnungsbau

Seit einigen Jahren besteht laut dem Wohnungsmarktbarometer 2020¹ der Stadt Bielefeld eine hohe und langjährige Marktanspannung am Bielefelder Wohnungsmarkt, von der alle Marktsegmente mit Ausnahme des oberen Mietpreisniveaus betroffen sind.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

¹ Wohnungsmarktbarometer 2020, S. 2. Stadt Bielefeld. März 2020.

Bei der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/8 N „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ wird mit insgesamt etwa 80 WE (Wohneinheiten) gerechnet. Entsprechend der o. g. politischen Beschlusslage wären im Plangebiet somit ca. 20 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen nördlich der Straße Hollensiek und westlich der Straße Hasbachtal werden überwiegend als **Reine Wohngebiete** (WR1 bis WR4) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt einerseits zur Verwirklichung des Planungszieles der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, andererseits entspricht sie der Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ der südlich angrenzenden Bebauung sowie der Lage des Gebietes am Siedlungsrand.

Einteilung WR Gebiete (Bestand / Neu)

WR 1 = Neubebauung entlang Hasbachtal

WR 2= Neubebauung Innenbereich

WR 3 = Bestand Eckgebäude Hasbachtal (bereits nach § 34 BauGB umgesetzt)

WR 4 = Bestand Hollensiek (Bestandschutz angemessener Erweiterung)

Die in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden im Bebauungsplan Nr. II/8 N ausgeschlossen. Hierdurch wird die Entstehung des reinen Wohncharakters analog zur südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung ermöglicht. Durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird darüber hinaus die mit diesen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen im Wohngebiet vermieden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte wird im Norden des Plangebietes eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Hiermit soll dem dringenden Bedarf an Kitaplätzen im Stadtbezirk Dornberg Rechnung getragen werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan durch eine Kombination aus der Grundflächenzahl (GRZ - Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) und der Geschossflächenzahl (GFZ - Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

In den Wohngebieten wird eine **GRZ von 0,4** und eine **GFZ von 0,8** festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Reine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Für die Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 ausgewiesen.

Angelehnt an die Bestandsbebauung im Umfeld werden in den Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche Gebäude mit **II Vollgeschossen** ermöglicht.

Es erfolgt aber eine Abstufung der Gebäudehöhe von der Straße Hollensiek im Süden zur freien Landschaft im Norden, und zwar von zwei Vollgeschossen plus Satteldach südlich bzw. plus Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) nördlich.

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird kombiniert mit der Festsetzung der zulässigen First- (FH) und Traufhöhe (TH) bzw. Höhe der Gebäudeoberkante (*Gebäudehöhe plus Staffelgeschoss* -GH+StG-) und Wandhöhe (WH) 2. Vollgeschoss -VG-.

Bei zurückgesetzten Staffelgeschoss mit Flachdach (FD) gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (OK Attika) über dem 2. Vollgeschoss, der gleichzeitig die Brüstung der Dachterrasse des Staffelgeschosses bildet.

Aufgrund der von außen wahrnehmbaren Raumkante (OK Flachdachkante, Attika 2.VG) und in Anlehnung an die angrenzende vorhandene zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach wird empfohlen, aufgesetzte Brüstungen transparent auszuführen oder die Brüstung insgesamt zurück zu setzen.

Die wahrnehmbare Gebäudeoberkante (2. VG Attika) orientiert sich dabei an den Traufhöhen der Bestandsgebäude entlang der Str. Hollensiek / Ecke Hasbachtal).

Dadurch wirken die neuen Gebäude im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung weniger massiv und die einheitliche Raumkante führt entlang der Straße Hasbachtal zu einem harmonischen Straßengesamtbild.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 92).

Die relativen Höhen bezogen auf die Gebäudeplanung ergeben sich beispielhaft wie folgt:

WR 1+2= Neubebauung	GH+StG= 10,20 / WH 2. OG= 7,00m	ü.OK.FFB EG
WR 3 = Bestand Eckgebäude	TH= 7,00 / FH= 11,50m	ü.OK.FFB EG
WR 4 = Bestand Hollensiek	TH= 6,00 / FH= 9,50m	ü.OK.FFB EG
KITA = Neubau	GH = 8,50m	ü.OK.FFB EG

Die Höhenangaben beziehen sich dabei auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) in Meter. Das Straßenniveau liegt je nach Topographie und Höhenlage der Straße um ca. 30-50 cm tiefer.

Ausnahmsweise wird bei Gebäuden mit Flachdach eine Überschreitung um maximal 1,50 m durch technische Dachaufbauten zugelassen. Die technischen Dachaufbauten sind gegenüber der Außenkante des Gebäudes um mindestens 1,50 m zurückzusetzen, sofern ihre Höhe die Höhe der Oberkante der Attika überschreitet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Reinen Wohngebieten wird basierend auf der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die maximal zulässigen Gebäudelängen begrenzt werden. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Analog zur umgebenden kleinteiligen Bebauungsstruktur sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan durch **Baugrenzen** definiert. Es werden Baufenster mit einer Tiefe von 12,0 m bis zu 17,5 m festgesetzt, die einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Neubauten auf den Grundstücken lässt.

Zu der Straße Hasbachtal sichern die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,0 m und zum Anliegerweg von 5,0 m bis 16,0 m. Auf den Grundstücken an der Straße Hollensiek sind die Baugrenzen entsprechend der Bestandsbebauung um ca. 15,0 m bis 20,0 m von der Straße Hollensiek zurückgesetzt. Zur Nordwestgrenze des Plangebietes wird durch die Baugrenzen zum Schutz und zur Erhaltung des prägenden Baumbaumbestandes eine Fläche von 11,5 m bis 14,7 m Breite von Bebauung freigehalten.

Um eine kleinteiligere Mehrfamilienhausstruktur zu gewährleisten, werden in den Reinen Wohngebieten die zulässigen Gebäudelängen und -tiefen beschränkt. Überwiegend wird eine Gebäudelänge von maximal 20,0 m (WA 2) zugelassen. Entlang der Straße Hasbachtal werden im WR 1 zur Einfassung des Straßenraums Gebäude von bis zu 32,0 m Länge ermöglicht, durch einen Versprung der Baugrenzen werden die längeren Baukörper aber gegliedert. Im WR3 und WR4, in denen Bestand überplant wird, wird eine maximal Gebäudelänge von 25,0 m zugelassen.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet begrenzenden Straßen Hollensiek und Hasbachtal.

Die Bestandsbebauung im Süden wird weiterhin über die Straße Hollensiek erschlossen. Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll über die Straße Hasbachtal sowie einen kleinen Anliegerweg erfolgen, der an zwei Punkten an diese Straße anbindet.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der neuen Wohneinheiten auf das umliegende öffentliche Straßennetz wurde eine Verkehrsgutachten² erstellt. Die Verkehrsuntersuchung erbrachte folgende Ergebnisse:

- Die Straßen Hollensiek und Hasbachtal weisen zzt. Querschnittsbelastungen von lediglich 300 bis 365 Kfz/24 h auf.
- Durch das neue Wohngebiet wird ein Verkehrsaufkommen von 432 Kfz/24 h und durch die Kita von 240 Kfz/24 h erzeugt. Das Gesamtverkehrsaufkommen beträgt somit 652 Kfz/24 h (jeweils als Summe beider Richtungen).
- Das höchste Verkehrsaufkommen ist aufgrund des Bringverkehrs zur Kita in der morgendlichen Spitzenstunde zu erwarten: rund 120 Kfz/h (als Summe beider Richtungen), d. h., die Straßen werden im Mittel mit 2 Kfz pro Minute zusätzlich belastet.
- Für die durchgehenden Strecken der Straßen Hollensiek / Puntheide / Hasbachtal werden unter Berücksichtigung der Prognoseverkehrsmengen sehr gute Verkehrsqualitäten (QSV Stufe = A) ermittelt. An den Knotenpunkten Hollensiek / Puntheide / Hasbachtal sowie Puntheide / Babenhauser Straße ergibt sich für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde auch eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV-Stufe A).
- Aufgrund der sehr geringen Neuverkehrsmengen im Zuge der Straßen Hasbachtal und Hollensiek ist die Verträglichkeit mit der vorhandenen Nutzung auch weiterhin gegeben, wenn das Geschwindigkeitsniveau niedrig ist. Unter Berücksichtigung des Neuverkehrs liegen die Querschnittsbelastungen dieser Straßen in den Spitzenstunden bei 80 bis 130 Kfz/h.

² Verkehrsuntersuchung Wohngebiet nördlich der Straße Hollensiek und westlich der Straße Hasbachtal in Bielefeld. PGT Umwelt und Verkehr GmbH. Hannover. 16.09.2020.

Insgesamt kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Fazit, dass die Realisierung der Wohngebäude und der Kita zu keiner Verminderung der Verkehrssicherheit bzw. Verschlechterung der Verkehrsqualität führen wird.

Die Straße Hasbachtal ist noch nicht endgültig ausgebaut. Zur Gewährleistung sowohl einer ausreichenden Erschließung für die geplanten Wohnbebauung und Kindertagesstätte als auch einer Fahrbahnbreite, die für den Begegnungsfall Lkw / Pkw bzw. Pkw / landwirtschaftliches Fahrzeug ausreicht, ist eine Verbreiterung Straße Hasbachtal erforderlich. Es ist eine Verbreiterung auf 7,5 m mit folgendem Querschnitt geplant: Fahrbahn 5,0 m, Gehweg auf der Westseite 2,5 m. Die Verbreiterung erfolgt zu Lasten der Grundstücke westlich der Straße Hasbachtal.

An der Einmündung zur Straße Hollensiek ist im Bereich eines bereits genehmigten und in Realisierung befindlichen Bauvorhabens der vorbeschriebene Straßenquerschnitt nicht zu realisieren. Der kurze Streckenabschnitt soll daher als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,00 m gestaltet werden.

Durch Aufpflasterungen soll die Straße Hasbachtal in Höhe des Neubaugebietes verkehrsberuhigt ausgebildet werden.

Die Verkehrsfläche der wohngebietsinternen Erschließung soll eine Breite von 6,0 m erhalten.

Die Straße Hasbachtal wird im Bebauungsplan als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die innere Erschließung im Wohngebiet wird, da sie keine Verbindungsfunktion im Straßennetz hat und nur einige wenige Grundstücke erschließt, als **öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“** ausgewiesen.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf im Plangebiet soll auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze werden innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den für Stellplätze und Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Zur Deckung des Stellplatzbedarf sind zwei Tiefgaragen vorgesehen - eine unter dem Gebäude an der Ecke Hollensiek / Hasbachtal und eine zweite unter den drei neuen Wohngebäuden am Nordwestrand des Plangebietes – und Stellplätze entlang der Anliegerstraße. Damit kann der notwendige Stellplatzbedarf gedeckt und darüber hinaus noch eine Anzahl zusätzlicher Besucherstellplätze bereitgestellt werden.

In den Vorgärten entlang der Straße Hasbachtal werden mit Ausnahme des bereits in der Realisierung befindlichen Gebäudes Stellplätze ausgeschlossen, um Gehwegüberfahrten und Störungen des fließenden Verkehrs auf der schmalen Straße zu vermeiden.

Ausnahmsweise können bei süderschlossenen Baugrundstücken im WR 4 Stellplatzanlagen oder Carportanlagen mit Dachbegrünung für maximal 4 notwendige Stellplätze je Baugrundstück in der Vorgartenfläche zugelassen werden. Diese sind in einem Abstand von 3 m zu Straßenverkehrsfläche und in einer Tiefe von 10 m parallel zur Straße Hollensiek anzuordnen.

Im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Stärkung des Fahrradverkehrs sind im neuen Wohngebiet auch Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl geschaffen werden. Auf eine Festsetzung von Fahrradstellflächen wird jedoch aus Gründen der planerischen Zurückhaltung verzichtet, da sie leicht in den Gebäuden und auf den Gebäuden zugeordneten kleinen Flächen angeordnet werden können. Sie sind innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig, können im WR 2 nordöstlich der Planstraße jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein Abstand von 8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der ca. 500 m vom Plangebiet entfernt liegenden Bushaltestelle „Babenhausen Union“ weist das Plangebiet insgesamt eine mäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und somit für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.

Fußgänger und Radfahrer

Durch den neuen Gehweg entlang der Straße Hasbachtal wird eine sichere fußläufige Verbindung vom Hollensiek bis zur geplanten Kindertagesstätte sowie der bestehenden Spielplatzanlage nördlich davon gewährleistet. Des Weiteren wird die Qualität des über die Straße Hasbachtal verlaufenden Wanderweges „Hügelland-Weg“ verbessert.

5.4. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die an das Plangebiet grenzenden Straßen Hasbachtal und Hollensiek sind durch eine niedrige Verkehrsstärke gekennzeichnet, daher ist an diesen Straßen nicht von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen.

Die nächste stärker durch Verkehr belastete Straße, die Babenhauser Straße, hat aufgrund der großen räumlichen Entfernung (ca. 400 m) keine Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen.

Bei dem geplanten Baugebiet selbst handelt es sich nicht um ein Gebiet, in dem mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sondern um reine Wohngebiete sowie eine Kindertagesstätte. Hier entsteht grundsätzlich normaler, wohngebietstypischer Verkehr und Lärm. Gravierende Änderungen der Lärmverhältnisse an den umgebenden Straßen sind nach Realisierung der Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Im Umfeld des geplanten Wohngebietes befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung: Hasbachtal 70 und Im Krümpel 51 (je 650 Mastschweine), Hollensiek 80 (300 Mastschweine) und Hollensiek 75 (5 Pferde). Diese Betriebe verursachen Geruchsimmissionen, die auf das neue Wohngebiet einwirken.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Wohnbauvorhabens wurde im Rahmen eines Gutachtens zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen³ geprüft, ob die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich vorhandener Geruchsimmissionen ausreichend Berücksichtigung finden.

Laut dem Gutachten werden im Plangebiet Immissionswerte von max. 3 % der Jahresstunden erreicht, d. h. die einzuhaltenden Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden werden im Plangebiet deutlich unterschritten.

Im Gutachten wurde auch untersucht, ob die landwirtschaftlichen Betriebe durch die heranrückende Wohnnutzung zukünftig in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden würden. Die Untersuchung zeigte, dass der Immissionswert für Wohngebiete derzeit nicht ausgeschöpft und deutlich unterschritten wird, sodass weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe bestehen.

³ Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/N8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ in Bielefeld. AKUS GmbH. Bielefeld. 04.06.2020.

Mobilfunk

Auf dem Areal der geplanten Kindertagesstätte im Norden des Plangebietes befindet sich ein Mobilfunkmast mit insgesamt 24 Antennen für GSM, UMTS und LTE, der weiterhin erhalten bleiben soll. Es werden Frequenzen im Bereich von 791 MHz bis 2160 MHz emittiert.

Gemäß der von der Bundesnetzagentur erstellten Standortbescheinigung vom 04.07.2018 werden die zulässigen Grenzwerte der 26. BImSchV ab einem vertikalen Abstand von 6,52 m unterhalb der Antennen eingehalten. Die unterste Antenne befindet sich in einer Höhe von 33,30 m.

Es kann also sichergestellt werden, dass die gesetzlichen Grenzwerte in Bodennähe unterschritten werden. Gegen eine Nutzung des Grundstückes unterhalb des Sendemastes als Kindertagesstätte bestehen daher aus Sicht des zuständigen Fachamtes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Das Areal um den Mobilfunkmast bleibt weiterhin eingezäunt, sodass Kinder die Fläche nicht betreten können.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rund 80 neue Wohneinheiten (18 davon werden zzt. schon realisiert), sodass ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur entsteht.

Kita-Plätze

Zur Deckung des dringenden Bedarfes an Kitaplätzen im Stadtbezirk Dornberg ist im Norden des Plangebietes die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte für ca. 80 Kinder vorgesehen. In dieser wird auch der Bedarf an Kitaplätzen aus dem neuen Wohngebiet gedeckt.

Die Kita ist an einer Stelle geplant, die möglichst weit von den stärker befahrenen Straßen entfernt und möglichst nahe an den Grün- / Freiflächen liegt.

Vom Kita-Grundstück ist eine unmittelbare Verbindung zu dem nördlich vorhandenen Spiel- und Bolzplatz möglich.

Grundschulplätze

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Grundschule Babenhausen, einer zweizügigen Schule, an der im Schuljahr 2018/19 insgesamt 187 Schüler in 8 Klassen unterrichtet werden.

Nach der Fertigstellung der rd. 80 neuen Wohneinheiten im Plangebiet sind drei Kinder mehr pro Jahrgang zu berücksichtigen. Unter Einbeziehung der zzt. (d. h. im Jahr 2019) gemeldeten Kinder der Geburtsjahrgänge 2013/14 bis 2017/18, die den Einschulungsjahrgängen 2021/21 bis 2024/25 entsprechen, sowie aller voraussichtlich im Prognosezeitraum realisierten Baugebiete im Einzugsbereich der Grundschule, erhöht sich die Zahl der Schüler auf 288 Kinder im Schuljahr 2024/25.

Die prognostizierte Schülerzahl erfordert die Bildung von 12 Klassen, die im vorhandenen Gebäudebestand nicht untergebracht werden können. Ab dem Schuljahr 2021/22 übersteigt die Zahl der Anmeldungen die Aufnahmekapazität der Schule. Daher muss die Schule mehr Klassen bilden.

An der Grundschule Babenhausen ist aber die Erweiterung um einen Zug beschlossen worden. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich zum Schuljahr 2025/26, so dass dann ausreichend Kapazitäten für zusätzliche Schüler zur Verfügung stehen werden.

Des Weiteren wurde die im Rahmen der anlassbezogenen Schulentwicklungsplanung prognostizierte Anmeldezahl wurde deutlich unterschritten, sodass es für das Schuljahr 2021/22 keine Ablehnungen gab.

Daher wird davon ausgegangen, dass an der Grundschule Babenhausen für die Kinder aus dem Plangebiet künftig ausreichend Schulplätze zur Verfügung stehen.

Weiterführende Schulen

Weiterführenden Schulen liegen mehr als fünf Kilometer vom Bebauungsplangebiet entfernt.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet übernimmt zzt. keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

Durch die neuen Wohneinheiten im Plangebiet entsteht ein Spielflächenbedarf von ca. 540 m². Er soll zum Teil im Plangebiet auf einer ca. 375 m² großen Fläche inmitten des neuen Wohngebietes und zum Teil auf den Spielplätzen im fußläufigen Umfeld gedeckt werden.

Der Spielplatz wird im Plangebiet wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und damit als Flächen für Freizeit und Erholung gesichert.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Telekommunikation o. ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Für die Versorgung mit Elektrizität ist die Errichtung einer neuen Trafostation im Plangebiet erforderlich. Dazu wird an der nördlichen Einmündung des Anliegerweges auf die Straße Hasbachtal im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt.

Zur Wärmeversorgung empfehlen die Stadtwerke Bielefeld den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's. Laut dem geologischen Dienst NRW besteht im Plangebiet auch ein mittleres bis gutes Potenzial (3a) zur Nutzung von Geothermie, besonders bei tieferen Bohrungen ab 80 m.

Zur Durchführung einer wirksamen Brandbekämpfung muss gemäß § 14 BauO NRW 2018 eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall sind dies laut Feuerwehramt 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden. Der Versorgungsträger kann diese Löschwassermenge nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung bereitstellen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasserkanalnetzplanung „Babenhausen - Deppendorf“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Ableitung des künftig im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in der Straße Hasbachtal und dem geplanten Anliegerweg erforderlich. In diesem Freigefällekanal wird das Schmutzwasser gesammelt, einem Pumpenschacht unmittelbar nördlich des Plangebietes zugeführt und von dort über eine Druckrohrleitung (DRL) in den Mischwasserkanal in der Straße Hollensiek gepumpt.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet wird unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben der vorgenannten Gesetze für die vorhandene und geplante Bebauung in folgender Weise erfolgen:

Die Bestandsbebauung im Süden entlang der Straße Hollensiek befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwassereinleitungsstelle E 1/13. Das in der Realisierung befindliche Gebäude an der Straße Hollensiek soll an die dortige Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis der BR. Detmold für diese Einleitung in das NG 16.01 zum Schwarzbach befindet sich zurzeit im Verlängerungsverfahren.

Zur Ableitung des im Norden des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers ist die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in der Straße Hasbachtal und dem Anliegerweg erforderlich. Das gesammelte Niederschlagswasser soll aus topografischen Gründen im Bereich der nördlichen Plangeietsgrenze in den Straßenseitengraben eingeleitet und dem Nebengewässer 17.01 zum Hasbach zugeleitet werden. Hierzu wurden bereits Regelungen zwischen dem Investor, dem Amt für Verkehr und der Unteren Wasserbehörde getroffen.

Eine zentrale Behandlung des Niederschlagswassers ist nicht erforderlich, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

Die Entwässerung über den Graben ist als temporäre Lösung vorgesehen. Die Erlaubnisse werden für 10 Jahre erteilt und stehen unter dem Vorbehalt, dass die Stadt ihr Anschluss- und Benutzungsrecht ausüben kann, wenn der Umweltbetrieb Regenwasserkanäle gebaut hat.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantung / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung privater Straßen und Wege, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen.

5.8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/8 N sowie im näheren Umfeld sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis, dass bei der Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde bei Erdarbeiten gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

5.9. Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Errichtung des neuen Wohngebietes und der Kindertagesstätte wird zu Veränderungen des Orts- und des Landschaftsbildes führen.

Um die neue Bebauung an das bestehende Siedlungsgefüge anzupassen und der Lage am Übergang zur Landschaft Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Bebauung und zur Durchgrünung getroffen.

So werden analog zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung nördlich der Straße Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° zugelassen.

Für die neue Bebauung im Norden werden dagegen Flachdächer festgesetzt. Sie begünstigen die Herstellung einer Dachbegrünung und die Nutzung von Photovoltaikanlagen (s. Kapitel 6.6, unter „Stadtklima“). Die umliegenden Wohngebiete (z. B. Fuchskamp) weisen teilweise Flachdächer auf, daher fügt sich diese Dachform durchaus in das bestehende Stadtbild ein.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern, werden weiterhin Festsetzungen zu Dachendeckung, Dachaufbauten und -einschnitte, Baukörperlänge, Fassadengestaltung, Vorgartengestaltung, Einfriedungen sowie zu Müllstandplätzen und Oberflächengestaltung von Stellplätzen getroffen.

Durch die Festsetzung eines 8,5 m - 13,2 m breiten Streifens entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes als Fläche mit **Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen** sowie die Erhaltung von Einzelbäumen und im nordwestlichen Abschnitt der Straße Hasbachtal werden prägende Landschaftselemente bewahrt und diese Vegetationsstrukturen langfristig gesichert. Auf dem Kita-Grundstück ermöglichen die Bestandsbäume Spielflächen unterschiedlicher Qualität (besonnte und beschattete Bereiche) und im Sommer bilden sie einen Schutz der Kinder vor starker Sonneneinstrahlung.

Die Flächen mit Baumbestand im Plangebiet sind vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW nach Prüfung der Vorentwurfsunterlagen weitgehend als Wald im Sinne des Gesetzes bestätigt worden. Von den ehemals größeren Waldflächen sind heute lediglich Flächen entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes und nördlich entlang der Straße Hasbachtal verblieben. Eine im Südwesten des Flurstücks 739 bestehende Teilfläche des Waldes ist 2018/19 entfernt worden, obwohl keine Genehmigung der Waldumwandlung zum Zwecke weiterer Bebauung vorgelegen hat.

Eine Festsetzung der Flächen als Wald ist nicht beabsichtigt, da zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs das baulich intensiv genutzte Flurstück 735 als Wohngebiet und zur Deckung des dringenden Bedarfes an Kitaplätzen das Flurstück 658 als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ ausgewiesen werden sollen.

Der Großteil des Baumbestandes soll aber erhalten werden. Zu diesem Zweck erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW eine Waldumwandlung (s. Kapitel 6.2).

Durch die Neupflanzung von Bäumen entlang der Straße Hasbachtal wird ein gewisser Ausgleich für die dort aufgrund der Neubebauung entfallenden Gehölze und eine Einfassung des neuen Wohngebietes an dessen Ostseite geschaffen. Des Weiteren werden die Gebietszufahrten betont.

Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzflächen gewährleisten eine Gliederung der Flächen für den ruhenden Verkehr.

Zur Begrenzung der Versiegelung in den Vorgartenbereichen, wird festgesetzt, dass sie gärtnerisch zu gestalten sind. Ausgenommen sind lediglich die gemäß § 9 (1) 4 BauGB gekennzeichneten Flächen, die Bereiche der notwendigen Zuwegungen, (Tiefgaragen)-Zufahrten sowie Fahrradabstellflächen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der Vorprägung des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Planung nicht zu erwarten.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

Nach dem Umweltbericht⁴ zum Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ gehen von den Vorhaben vielfältige Wirkungen auf die Umweltschutzgüter aus. Dies sind:

- Entfernen der krautigen Vegetation
- Entfernen von Gehölzen
- Versiegelung von Freiflächen durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten
- Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen.

Laut des Umweltberichtes wird die Erstaufstellung des Bebauungsplanes II/N 8 primär Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen haben, da mit den geplanten Vorhaben der Verlust von Baumbeständen bzw. kleinflächigem naturnahen Wald einhergeht. Außerdem ist ein störungsbedingter Brutplatzverlust der Waldeule zu erwarten. Im Plangebiet wird es zu einer nicht relevanten Veränderung des Landschaftsbildes und ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Durch die bestehende bzw. ehemals vorhandene Bebauung und die in weiten Teilen anthropogene Überprägung wird es keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche geben.

⁴ Umweltbericht zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/8 N „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ in Verbindung mit der 253. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg. September 2021.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und unvermeidbaren Eingriffe durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Umweltbericht werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung der vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf folgende Schutzgüter benannt:

- Tiere:
 - Braunes Langohr, Fransen-, Wasser-, Zwergfledermaus: Zeitliche Begrenzung zur Rodung von Bäumen mit Quartierseignung für Fledermäuse, vor einer Rodung fachgutachterliche Kontrolle von Baumhöhlen auf den Besatz durch Fledermäuse, beim Nachweis von Fledermäusen Schaffung von Ersatzquartieren.
 - Feldsperling, Star: Zeitliche Begrenzung zur Rodung von Höhlenbäumen, Anbringen artspezifischen Nistkästen im Plangebiet oder dem näheren Umfeld.
 - Waldohreule: Anbringen von Nistkörben für die Waldohreule im Feldgehölz nördlich des Plangebietes.
 - Häufige und verbreitete Vogelarten: Zeitliche Begrenzung zur Räumung von Vegetationsflächen, ökologische Baubegleitung bei Flächenbeanspruchung außerhalb der zeitlichen Begrenzung, Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahmen auf vorhandene befestigte oder künftig überbaute Bereiche.
- Pflanzen: Beschränkung der Flächen für Aktivitäten der Baumaßnahmen, Schutz von zu erhaltenden Bäumen sowie von sonstigen Gehölzen.
- Boden: Beschränkung der Flächen für Aktivitäten der Baumaßnahmen.
- Wasser: Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bauarbeiten, ggf. Versickerung von anfallendem Stauwasser aus Wasserhaltung.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Vorgehensweise bei Entdeckung kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt rund **7.095 m²** erforderlich.

Für die erforderliche Waldumwandlung entsteht ein forstliche Ausgleichsbedarf von rund 9.696 m². Für die Waldumwandlung werden zwei Ackerflächen mit Laubhölzern aufgeforstet. Die Aufforstungsflächen befinden sich südwestlich der Stadt Verl, Gemarkung Bornholte, Flur 21, auf den Flurstücken 195 (tlw.) und 108. Die umfassen eine Gesamtfläche von rund 9.820 m² (Aufforstung 1: 2.861 m², Aufforstung 2: 6.959 m²). Damit ist der forstliche Ausgleichsbedarf von rund 9.696 m², und auch der Kompensationsflächenbedarf für Natur und Landschaft, vollständig abgedeckt. Die Aufforstungen erfolgen auf externen privaten Ausgleichsflächen der Stadt Verl auf folgenden Flächen: Ausgleichsfläche 1 in der Gemarkung Bornholte, Flur 21, Flurstück 195 (tlw.), Ausgleichsfläche 2 in der Gemarkung Bornholte, Flur 21, Flurstück 108.

Im Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ ist darzulegen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eintreten kann. Zu diesem Zweck wurde eine Artenschutzprüfung⁵ durchgeführt.

Die im Rahmen der Artenschutzprüfung durchgeführte Recherche des Artenschutzspektrums anhand der einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ergab im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen folgender planungsrelevanter Arten: 4 Fledermaus- und 24 Vogelarten sowie eine Amphibienart.

Am 24.02.2020 erfolgte eine Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung, um zu prüfen, ob die ermittelten Arten im Untersuchungsgebiet tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten. Infolge der Habitatansprüche der ermittelten Arten, der vorhandenen Biotopstrukturen und der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren konnte ein potenzielles Vorkommen bzw. eine potenzielle vorhabensbedingte Betroffenheit für die meisten der ermittelten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden, nicht jedoch für folgende Arten: Braunes Langohr, Fransen-, Wasser-, Zwergfledermaus, Feldsperling, Star, Waldohreule.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 **Nr. 1** und **Nr. 3** BNatSchG (Töten und Verletzen von wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten) kann laut Artenschutzprüfung aber ausgeschlossen werden, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf die nachstehenden planungsrelevanten Arten durchgeführt werden:

- Braunes Langohr, Fransen-, Wasser-, Zwergfledermaus:
 - Fällung von Bäumen mit Quartierseignung für Fledermäuse außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September bis Oktober. Vor der Inanspruchnahme von Höhlenbäumen Kontrolle der Höhlen auf den Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter.
 - Montage von 15 Ersatzquartieren (in Gruppen von bis zu 10 Fledermauskästen) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), vorzugsweise in ungestörter Lage außerhalb des Plangebietes, beispielsweise nördlich im Gehölzbestand im Umfeld des Grillplatzes. Empfohlen werden 10 Fledermausflachkästen sowie 5 Fledermausanzjahresquartiere. Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Wartung wird jährlich außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September/Oktober empfohlen.
Die Anzahl der erforderlichen Ersatzquartiere kann reduziert werden, wenn Kontrollen der Höhlenbäume (vorzugsweise während der Wochenstubenzeit zwischen Mai und Juli) keine Fledermäuse oder deren Spuren nachweisen.
- Feldsperling, Star:
 - Fällung von Höhlenbäumen außerhalb der Brutzeit dieser Vögel (Dieses ist bereits durch die Vermeidungsmaßnahme für häufige und verbreitete Vogelarten gewährleistet).
 - Anbringen von jeweils sechs artspezifischen Nistkästen für den Feldsperling und den Star im Plangebiet oder in den nördlich angrenzenden Gehölzen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Wartung wird jährlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar empfohlen.
- Waldohreule:

⁵ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ in Verbindung mit der 253. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg. Juni 2021.

- Anbringen von drei Nistkörben mit einem Durchmesser von 40 cm für die Waldohreule im Feldgehölz nördlich des Plangebietes als vorgezogene Ausgleichmaßnahme (CEF-Maßnahme).

Für häufige und verbreitete Vogelarten sind in der Artenschutzprüfung folgende Vermeidungsmaßnahmen benannt:

- Räumung von Vegetationsflächen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar. Außerhalb dieses Zeitraums Entfernung von Vegetationsbeständen oder Oberboden nur, wenn durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt wird, dass die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahme auf die notwendigsten Flächen. Einhaltung eines Abstands von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Fazit, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/8 N „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ unter Anwendung der o. a. Vermeidungsmaßnahmen und der erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG auslöst.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Hollensiek und den ehemaligen großflächigen Gewerbekomplex und dessen versiegelte Flächen (Stellplätze, Anlieferbereich o. ä.) geprägt worden. Da es sich bei dem Plangebiet, insbesondere bei dem Grundstück der ehemaligen gewerblichen Nutzung, in weiten Teilen um bereits baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

Gewässer und Hochwasserschutz

Nordwestlich des Plangebietes verläuft in ca. 450 m Entfernung der Hasbach. Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb eines natürlichen oder gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Bodenbelastungen / Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Flächen eines ehemaligen Gewerbestandes. Um die Eignung für die geplante Folgenutzung „Wohnen“ zu prüfen erfolgten im Zeitraum von November 2019 bis März 2020 abschnittsweise vier Bodenuntersuchungen der ehemals gewerblich genutzten Fläche⁶. Die Untersuchungen erbrachten folgende Ergebnisse:

⁶ Entnahme, Untersuchung und Bewertung von Bodenmischproben- BV Hollensiek 52, Bielefeld – 1. – 4. Gutachterliche Stellungnahme zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen. UMWELTLABOR ACB GmbH. Münster. 27.11.2019, 20.01.2020, 05.03.2020, 12.03.2020.

- Der gewachsene Boden weist keine Verunreinigungen aus der gewerblichen Nutzung auf. Er ist für die geplante Wohnnutzung ohne Einschränkungen geeignet.
- Der auf dem Grundstück vorhandene Mutterboden ist für die geplante Wohnnutzung ohne Einschränkungen geeignet. Er unterschreitet die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (2027) für den Wirkungspfad Boden - Mensch hinsichtlich der sensibelsten Folgenutzung „Kinderspielplätze“.
- Auf dem Grundstück sind oberhalb des gewachsenen Bodens 0,10 m bis 0,50 m mächtigen Auffüllungen bestehend aus Boden, Schotter und untergeordnet Bauschutt- und Schlackeanteilen angetroffen worden. Die Untersuchung der Auffüllung ergab keine Überschreitung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden - Mensch, Nutzungsszenario „Kinderspielplätze“, so dass nichts gegen einen Verbleib dieser Materialien vor Ort spricht.

Da trotz der durchgeführten Untersuchungen aufgrund der Vornutzung des Grundstücks kleinräumige Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden können, sollte das Umweltamt umgehend informiert werden, wenn bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds angetroffen werden. Erforderliche Maßnahmen sind dann entsprechend der Befunde mit dem Umweltamt abzustimmen.

Kampfmittel

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Stadtklima

Die bioklimatische Situation im Plangebiet ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der nächtlichen Kühlung durch z. T. Kaltluftströme und den bodennahen Luftaustausch sowie der unversiegelten Flächen im Plangebiet aktuell günstig.

Im Bereich der heute bereits versiegelten Flächen werden die bioklimatischen Bedingungen durch die hier geplante Wohnbebauung auch künftig günstig bleiben bzw. infolge der geplanten offenen Bauweise (früher geschlossene Bauweise) günstiger.

Im Bereich der Neuplanungen auf heute noch unversiegelten Flächen des Plangebietes werden laut Stadtklimaanalyse die bioklimatischen Verhältnisse nur unter Berücksichtigung klimatisch wirksamer Maßnahmen günstig bleiben.

Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen, die aufgrund der neuen Bebauung im Plangebiet auftreten können, werden zur Förderung der Beschattung und von Kühleffekten Festsetzungen getroffen zur:

- weitgehenden Erhaltung bestehender Gehölzflächen,
- Anpflanzung von Bäumen entlang des Anliegerweges und der Straße Hasbachtal,
- Dachbegrünung,
- wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung von Stellplätzen,
- Beschränkung der für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgarage zulässigen Flächen.

Dachbegrünungen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei (verringerte Aufheizung der Dachflächen, positiv Beeinflussung der Temperatur- und Feuchteverhältnisse). Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten (ca. 50 % - 90 %) und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. In Verbindung mit den an der Nordwestgrenze vorhandenen Bäumen und den geplanten Baumpflanzungen können sich nächtliche Kühleffekte einer Dachbegrünung synergetisch verstärken.

Bepflanzungen haben insgesamt auch eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, den Naturhaushalt sowie für die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild. Sie leisten einen entscheidenden Beitrag bei der Biotopanreicherung innerhalb von Baugebieten, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im Siedlungsbereich Lebensräume, Nischen und Verbindungsbiotope.

Luftreinhaltung

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich ist als gering belastet zu bewerten. Entlang der Straßen treten nur geringe verkehrsbedingte Schadstoffbelastungen auf. Sie werden aufgrund der guten Durchlüftungssituation des in Siedlungsrandlage befindlichen Plangebiets schnell verdünnt. Die Grenzwerte nach der 39. BImSchV werden mit Sicherheit eingehalten.

Durch die Planung wird Mehrverkehr im Plangebiet induziert. Aufgrund der weiterhin guten Durchlüftungssituation und der immer noch geringen Gesamtverkehrsmenge ist davon auszugehen, dass sich die Luftschadstoffsituation im Quartier nicht deutlich verschlechtert. Grenzwerte der 39. BImSchV werden auch in Zukunft eingehalten werden.

Energieeffizienz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden.

Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategischen Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan Nr. II/N 8 festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Der Bebauungsplan Nr. II/N 8 begünstigt mit folgenden Festsetzungen der planungsrechtliche Rahmen für die Errichtung von Solaranlagen geschaffen:

- Die Festsetzung von Flachdächern im Großteil des Plangebietes schafft die Voraussetzungen für die Errichtung von individuell auszurichtenden Solarmodulen zur Nutzung von Solarenergie, sowohl in Form von Photovoltaik- als auch Solarthermieranlagen.
- Die Baugrenzen sichern zum Teil einen ausreichenden Abstand zu den umgebenden Gebäuden und Baumbeständen, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.
- Für Solarthermie-Anlagen (Wärmegewinnung) und Photovoltaik-Anlagen (Stromgewinnung) wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erlaubt.

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Flachdächer zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich möglich.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet gesamt	ca. 17.825 m ²
<u>davon</u>	
Reines Wohngebiet	ca. 12.595 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.220 m ²
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	ca. 370 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hasbachtal)	ca. 1.940 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“	ca. 685 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 15 m ²

Vorhandene Wohneinheiten: 2

Geplante Wohneinheiten: ca. 80

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler 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.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Für die Entwicklung des Baugebietes fallen nach einer überschlägigen Schätzung, die auf Basis des Vorentwurfs erstellt wurde, folgende Kosten an:

Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen insges. ca. 420.000,- €
(einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)

- Schmutzwasserkanalisation ca. 250.000,-€
- Regenwasserkanalisation ca. 140.000,-€
- Druckrohrleitung ca. 30.000,-€

Unterhaltung gepl. öffentl. Entwässerungseinrichtungen ca. 1.500,- € / Jahr

Schülerbeförderung ca. 15.000,- € / Jahr

Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Projektträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel & Tacke GmbH unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

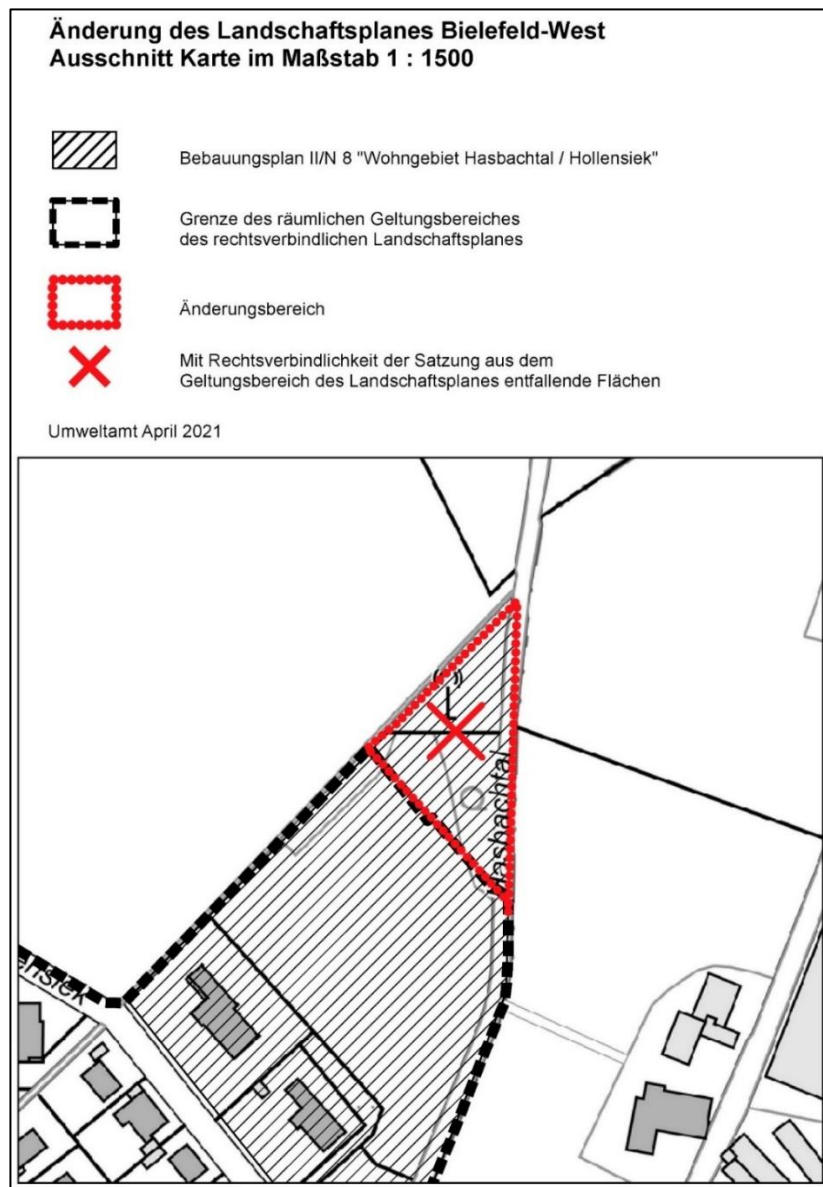
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. II/N 8 hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld - West. Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich im Geltungsbereich dieses Landschaftsplanes. Die Dreiecksfläche liegt in einem Bereich, für den das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ dargestellt ist. Schutzfestsetzungen sowie Festsetzungen gem. §§ 25 und 26 LG sind nicht vorhanden.

Gemäß § 20 (3) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW zurückgenommen. Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Darstellung des Entwicklungsziels 1 „Erhaltung“ mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ aufgehoben.



7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Aufgrund der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich sowie teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ im Normalverfahren mit Umweltprüfung.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	02.07.2019
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	30.09.2019 – 18.10.2019
Bürgerinformationsveranstaltung	08.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	16.07.2019 – 10.09.2019

8. Vorliegende Gutachten

- **Verkehrsuntersuchung** Wohngebiet nördlich der Straße Hollensiek und westlich der Straße Hasbachtal in Bielefeld. PGT Umwelt und Verkehr GmbH. Hannover. 16.09.2020.
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ in Verbindung mit der 253. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg. Juni 2021.
- **Umweltbericht** zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/8 N „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ in Verbindung mit der 253. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg. September 2021.
- **Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen** im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/N8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ in Bielefeld. AKUS GmbH. Bielefeld. 04.06.2020.
- **Entnahme, Untersuchung und Bewertung von Bodenmischproben** - BV Hollensiek 52, Bielefeld – 1. – 4. Gutachterliche Stellungnahme zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen. UMWELTLABOR ACB GmbH. Münster. 27.11.2019, 20.01.2020, 05.03.2020, 12.03.2020.

Bielefeld, im Oktober 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.41

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de