

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Naturschutzbeirat	25.01.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek,, und 253. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Sachverhalt:

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ aufzustellen und hierzu im Parallelverfahren die 253. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf. Es setzt sich zusammen aus ca. 1,3 ha Wohnbaufläche, ca. 0,2 ha Gemeinbedarfsfläche (KiTa), 0,3 ha öffentlicher und privater Verkehrsfläche, ca. 0,05 ha öffentlicher Grünfläche und 15 m<sup>2</sup> Fläche für Versorgungseinrichtungen (s. Anlage 1). Im Rahmen der 253. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, soll die derzeitige Darstellung in Wohnbaufläche umgewidmet werden (s. Anlage 2).

### Planungsgrundlagen

Im Regionalplan sowie im aktuellen Entwurf des Regionalplanes ist das Gebiet überwiegend als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Lediglich in einem kleinflächigen nördlichen Bereich ist gemäß rechtkräftigem Regionalplan eine abweichende Darstellung - „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ - getroffen worden (s. Anlage 3).

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt abweichend dazu überwiegend „Flächen für Wald“ dar. Im Südosten wird zudem kleinflächig „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt (s. Anlage 2).

Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-West. Lediglich der mit Gehölzen bestandene nördliche Teil des Plangebietes liegt mit dem Entwicklungsziel der Erhaltung und Regeneration innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Gemäß des Zielkonzeptes Naturschutz hat dieser Teilbereich eine mittlere Schutzfunktion (Landschaft). Im Plangebiet oder dessen direktem Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete, geschützte Teile von Natur und Landschaft oder anderweitig besonders schutzwürdige Flächen (s. Anlage 4). Im Plangebiet sind, abgesehen von einem Reproduktionsnachweis der Waldohreule im Südwesten des Plangebietes keine Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt.

## Bebauungsplan

Die Planung sieht neben Wohnbauflächen die Realisierung einer Kindertagesstätte, eines Quartiersspielplatzes sowie den Erhalt von Gehölzbeständen vor.

Die beiden Wohngebäude im Südwesten sollen erhalten bleiben. Im Bereich der gewerblichen Brache sowie angrenzender Flächen ist die Realisierung von insgesamt 80 neuen Wohneinheiten geplant, davon sind 18 bereits im Bau. Hierfür erfolgt die Festsetzung der Wohnbauflächen als reine Wohngebiete. In erster Baureihe der Straße Hollensiek sind Satteldächer, im übrigen Wohngebiet Flachdächer vorgeschrieben. Gebäude mit Flachdächern dürfen mit einem Staffelgeschoss errichtet werden. Hierdurch wird eine Staffelung zur freien Landschaft hin erzeugt. Im Norden des Plangebiets soll das Baurecht für die Kindertagesstätte über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche geschaffen werden. Gebäude der Kindertagesstätte sind in offener Bauweise mit Flachdach, ohne Staffelgeschoss, zu errichten.

Alle Bauflächen im Plangebiet werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und damit mit einer maximalen überbaubaren Grundstücksfläche in Höhe von 40 % festgesetzt, wobei eine Überschreitung dieses Wertes um bis zu 50 % durch Nebenanlagen zulässig ist. Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Erschließung erfolgt über eine 6 m breite Planstraße mit Anschluss an die Straße Hasbachtal. Stellplätze für Pkw werden im Wohngebiet (Tiefgarage unterhalb des Gebäudes im Straßeneck Hasbachtal / Hollensiek sowie unterhalb von Gebäuden im Nordwesten des Plangebietes, die Planstraße rahmende Stellplatzflächen) und nördlich der Kindertagesstätte (Stellplatzfläche) nachgewiesen. Die noch nicht ausgebaute Straße Hasbachtal ist Teil des Plangebietes und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Gemäß Verkehrsgutachten ist die Straße für den Begegnungsverkehr auf 7,5 m zu verbreitern. Eine Ausnahme davon stellt der Mündungsbereich zur Straße Hollensiek dar, da das dort bereits genehmigte Bauvorhaben den 7,5 m breiten Straßenausbau nicht zulässt.

Zentral im Plangebiet gelegen ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie im nördlichen Teil des Plangebietes wird der vorhandene Baumbestand in Teilen zum Erhalt festgesetzt und damit die Einbindung des Wohngebietes und der Kindertagesstätte in die Landschaft planungsrechtlich gesichert. Mit der Festsetzung von neuen Bäumen entlang der Straße Hasbachtal wird ein gewisser Ausgleich für entfallene Gehölze geschaffen. Zusammen mit der Festsetzung zum Erhalt einer Baumgruppe wird so auch die Einbindung der Bauflächen in das Landschafts-/Ortsbild sichergestellt. Stellplätze sind nur im Bereich der Tiefgaragen bzw. der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig, was den Versiegelungsgrad mindert und zusammenhängenden Grünflächen zuträglich ist.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag leitet infolge des Verlustes von Höhlenbäumen eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse sowie von Feldsperling und Star ab. Dieser kann durch eine Fällzeitbeschränkung und die Montage von Ersatzquartieren / -nistkästen begegnet werden. Ferner wird eine Störung der Waldohreule am Brutplatz infolge der zusätzlichen Bebauung nicht ausgeschlossen, dem durch ein geeignetes Ersatzangebot (Nistkörbe) in ungestörten Bereichen im Umfeld des Plangebietes begegnet werden kann.

Der im Verfahren erarbeitete Umweltbericht berücksichtigt in der vorgenommenen Eingriffsbilanzierung den gesamten, 2017 noch vorhandenen Waldbestand als naturnahen Waldbestand (s. Anlage 5). Durch die geplanten Eingriffe entsteht gemäß „Modifiziertem Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der Bauleitplanung (Bielefelder Modell Bauleitplanung)“ ein externer Kompensationsbedarf in Höhe von ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Die extern zu realisierende Ersatzaufforstung ist im Verhältnis 1:2 zu leisten und umfasst 8.472 m<sup>2</sup>. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können mit der Ersatzaufforstung ausgeglichen werden. Die Ersatzaufforstung ist auf zwei Ackerflächen im Bereich der Flurstücke 108 und 195 (tlw.), Flur 21, Gemarkung Bornholte, in Verl im Kreis Gütersloh beabsichtigt.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten!

Anlagen: Auszug aus dem Bebauungsplan  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Auszug aus dem Regionalplan  
Zielkonzept Naturschutz, Landschaftsplan und Schutzgebiete  
Bestandsplan zur Ermittlung des Eingriffes

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei  
Seiten ist, bitte eine kurze  
Zusammenfassung voranstellen.