# BEBAUUNGSPLAN NR. 44.1

„Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek / Niederdornberg“

# ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

## INHALTSVERZEICHNIS


**1. ALLGEMEINES**

**2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**

**3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**

**4. PLANUNGSZIELE UND PLANKONZEPT**

**5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG FESTSETZUNGEN**
- 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG
- 5.4 IMMISSIONSSCHUTZ
- 5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR
- 5.6 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT
- 5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
- 5.8 DENKMALSCHUTZ
- 5.9 GRÜNORDNUNG
- 5.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

**6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
- 6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
- 6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
- 6.3 ARTENSCHUTZ
- 6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ
- 6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
- 6.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ
- 6.7 ENERGIEKONZEPT

**7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**

**8. VORLIEGENDE GUTACHTEN**

## 1. ALLGEMEINES

Eine Interessensgemeinschaft an kleinen Wohnformen strebt an, auf einer rund 0,7 ha großen, heute landwirtschaftlich genutzten Freifläche eine sogenannte Mikrohaussiedlung zu errichten. Projektinitiator und Investor ist eine Gemeinschaft, die hierfür die Genossenschaft *„Guter Grund für kleines Wohnen eG“* gegründet haben.
Die derzeitige Freifläche wird über Erbbaurecht auf 80 Jahre angepachtet, eine Grundstücksverfügbarkeit für die Genossenschaft ist damit gegeben.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Tiny Houses für ca. 26-27 eingeschossige Wohngebäude mit einer Wohnfläche unter 40 m². Diese sollen zusammen mit zweigeschossigen Gemeinschaftsgebäuden ein gemeinschaftliches "Dorf“ bilden.

Die Genossenschaft stellt das formale „Dach“ der Gemeinschaft dar, die Mikrohäuser gehören den Mitgliedern. Die Gebäude sollen auf Punktfundamenten errichtet werden, sodass explizit keine mobile Wohnwagensiedlung entsteht.

In einer ersten Vorstellung zum Sachstand und konkreten Entwicklung einer Tinyhouse-Siedlung begrüßte die Bezirksvertretung Dornberg am 21.03.2024 das Wohnkonzept und votierte für eine Befreiung von der 33% Quote zur Umsetzung von öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Auch wurde signalisiert, dass eine Befreiung von der Baulandstrategie, die einen kommunalen Zwischenerwerb und eine Veräußerung der Flächen zum Bodenrichtwert vorsieht, befürwortet wird. Die politische Entscheidung hierzu soll im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtentwicklungsausschuss erfolgen.

Die unbebauten Flächen, bislang ackerbaulich genutzten und als *Außenbereich* nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu betrachtenden Flächen, sollen künftig als *Wohngebiet* ausgewiesen werden. Dadurch liegt ein Planerfordernis vor.
Der Standort ist für eine Wohnbebauung aus verschiedenen Gesichtspunkten gut geeignet. Er ist gekennzeichnet durch

- die Abrundung und Ergänzung bestehender Siedlungsbereiche,
- die vorhandene Erschließung und
- eine gute Ausschöpfung der bestehenden Infrastruktur.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers unter Berücksichtigung des Freiraums und der Nachbarschaft geschaffen werden.
Im Parallelverfahren wird dafür der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entsprechend geändert (277. FNP Änderung). Der Regionalplan OWL legt die Fläche des Plangebiet bereits als Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

In Vorbereitung zur Erarbeitung eines Plankonzepts sind erste Vorabstimmungen mit den für diesen Planungsschritt wesentlichen städtischen Fachämtern vorbesprochen worden. Auf dieser Grundlage wird als Vorentwurf für die verfahrenseinleitenden politischen Beratungen und für die frühzeitigen Beteiligungsschritte zunächst ein skizzenhaftes städtebauliches Konzept vorgelegt. Die grundsätzliche Machbarkeit ist gegeben, die vorliegende Planung ist grundsätzlich umsetzbar.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus den ersten Verfahrensschritten soll dann eine grundlegende Entscheidung zu städtebaulichen Grundsatzfragen hinsichtlich räumlicher Abgrenzungen, baulicher Dichte und Erschließung getroffen werden.
Darauf aufbauend wird dann im weiteren Planverfahren der Planentwurf des Bebauungsplans mit den erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß BauGB (Rechtsplan) sowie dem zugehörigen Umweltbericht ausgearbeitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Standardverfahren gemäß § 2 i. V. m. § 8 BauGB erfolgen.

## 2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

### 2.1 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das rund 0,73 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Dornberg, Stadtteil Babenhausen am Ende der Straße Hollensiek im Übergang zur freien Landschaft. Es umfasst Teilflächen des Flurstücks 698, Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf, Flur 1.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
- im Westen durch die landwirtschaftliche Hofstelle „Meyer zu Wendischhoff“,
- im Norden durch freie Landschaft,
- im Osten durch eine Baumreihe sowie
- im Süden durch die Straße Hollensiek bzw. weitergehend durch die Teppichsiedlung am Fuchskamp.

### 2.2 TOPOGRAPHIE

Der höchste Punkt des Plangebiets liegt auf 109,7 m über Normalhöhennull (ü.NHN) auf zwei Hochpunkten im Nordwesten des Plangebiets. Die Fläche des Plangebiets selber fällt nach Südosten hin auf den tiefsten Punkt in Höhe von 108,7 m ü.NHN ab. Ansonsten fällt das Gelände in der Tendenz weitergehend in Richtung Norden ab.

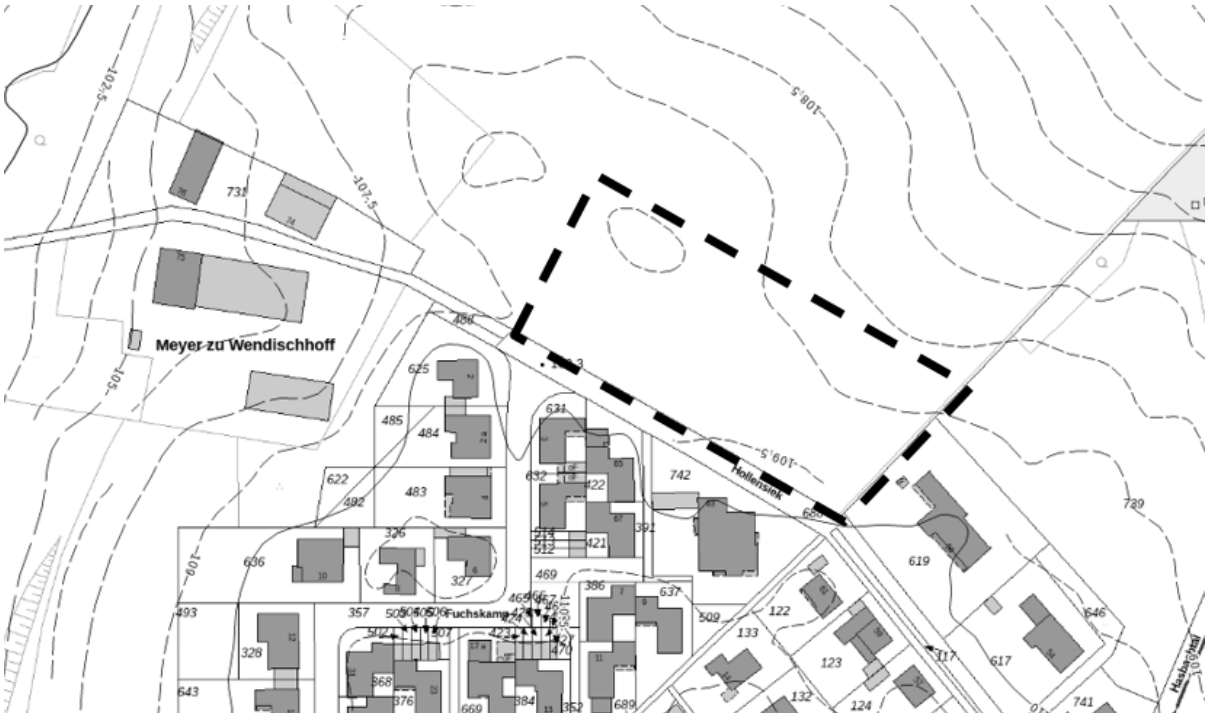



**Abbildung 1:** Topographische Karte (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)
Quelle: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2; abgerufen am 08.07.2024

## 2.3 AKTUELLE NUTZUNGEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

Geltungsbereich des Plangebiets liegt als unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche vor.

Außerhalb des Plangebiets schließt westlich eine Hofstelle mit Wohn- und Scheunengebäude an.
Im Süden auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt eine Teppich-Wohnsiedlung in eingeschossiger Bungalow-Bauweise mit Flachdach vor. Ausnahme bildet das 3-geschosse Mehrfamilienhaus südöstlich des Plangebiets (Hollensiek 63).
Östlich angrenzend stehen inmitten von Gehölzen zwei Einfamilienhäuser mit Satteldach und 1 1/2 Geschossen.
Weitergehend befindet sich östlich dieser Siedlung, ein Bereich mit 2 ½-geschossigen freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldach.



**Abbildung 2:** Luftbild (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets)
Quelle: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/; abgerufen am 08.07.2024

## 3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

### 3.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan OWL stellt das Plangebiet vollständig als *„Allgemeinen Siedlungsbereich“* (ASB) dar. Somit ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben.

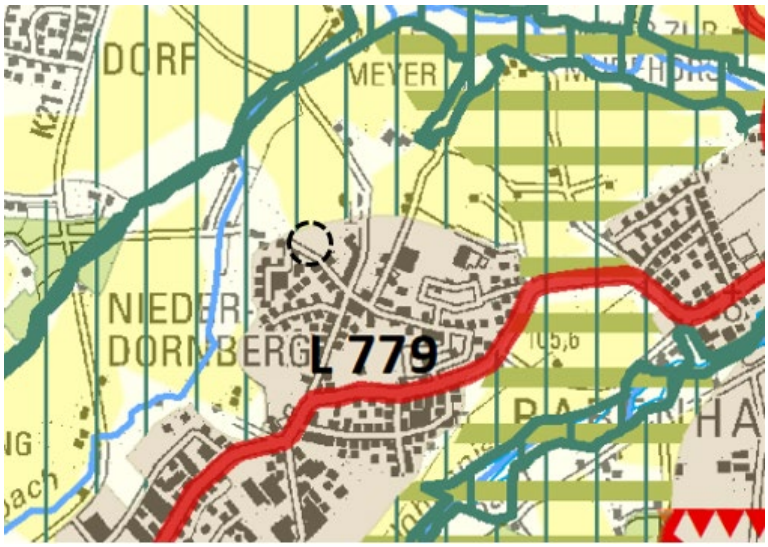



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Regionalplan OWL (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets) Quelle: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_regionalplan_owl_blatt_13.pdf, abgerufen am 08.07.2024

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für das Plangebiet eine *Landwirtschaftliche Fläche* dar. Im Süden des Plangebiets grenzen unmittelbar *Wohnbauflächen* an das Plangebiet. Östlich des Plangebiets befinden sich *Flächen für den Wald*. Unmittelbar westlich befindet sich die Grenze des *Landschaftsschutzgebiets*. Die Bauleitplanung für den östlich angrenzenden Bereich des früheren Gewerbestandes (Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal/ Hollensiek“, 253. Änderung des Flächennutzungsplanes) befindet sich noch im Verfahren. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgt gemäß § 8 Absatz 3 BauGB die 277. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld mit dem Titel „Wohnbauentwicklung nördlich Hollensiek – Mikrohaussiedlung“. Hierin erfolgt die Änderung der Darstellung von derzeit *Landwirtschaftliche Fläche* hin zu einer *Wohnbaufläche*. Im Falle der Änderung sind keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung erkennbar.

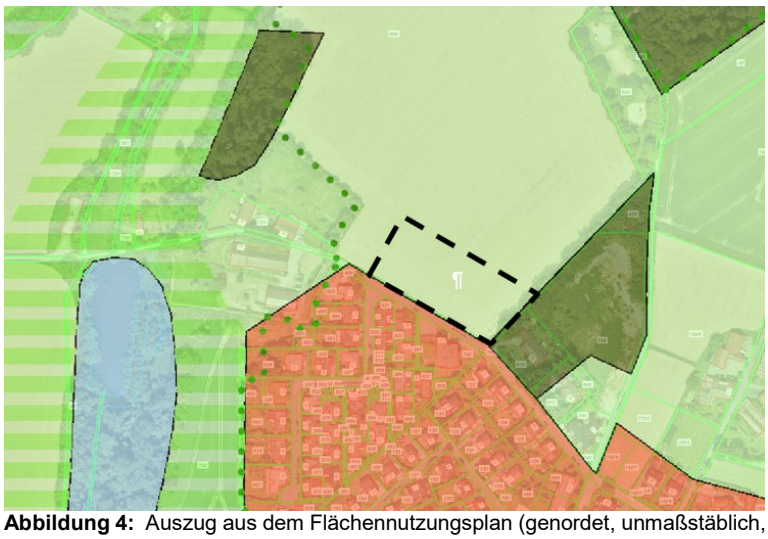


**Abbildung 4:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets) Quelle: https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects, abgerufen am 08.07.2024

## 3.3 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-West. Als Entwicklungsziel sind für den Geltungsbereich die *Erhaltung und Regeneration* festgesetzt.
Unmittelbar westlich grenzt das *Landschaftsschutzgebiet* Ravensberger Hügelland an das Plangebiet. Ca. 150 m westlich des Plangebiets werden zudem flächenhaft *besondere Verbote* festgesetzt. Im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung ist der Landschaftsplan Bielefeld-West anzupassen.

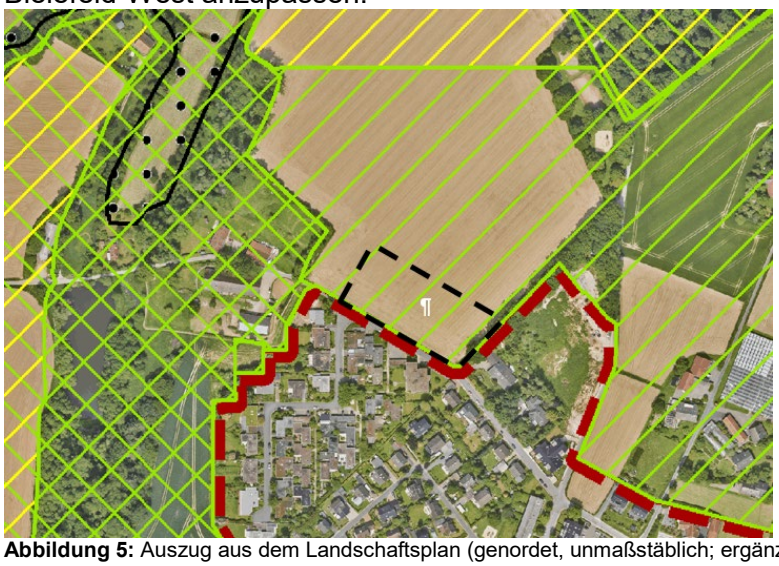


**Abbildung 5:** Auszug aus dem Landschaftsplan (genordet, unmaßstäblich; ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)
Quelle: https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects; abgerufen am 08.07.2024

## 3.4 RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Geltungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Derzeit wird die Fläche planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB als Außenbereich bewertet.
Südlich der Straße Hollensiek grenzt der Bebauungsplan Nr. II/N 4 „Niederdornberg-Deppendorf“ an, welcher seit 1965 rechtskräftig ist. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Die zulässige Geschossigkeit beträgt hier mit Ausnahme eines Baufelds maximal I-Vollgeschoss in teilweise offener und geschlossener Bauweise. Östlich des Plangebiets grenzt der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal/Hollensiek“ an. Geplant ist ein Reines Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte. Zu den Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse siehe auch Punkt 7.4 „Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse“.

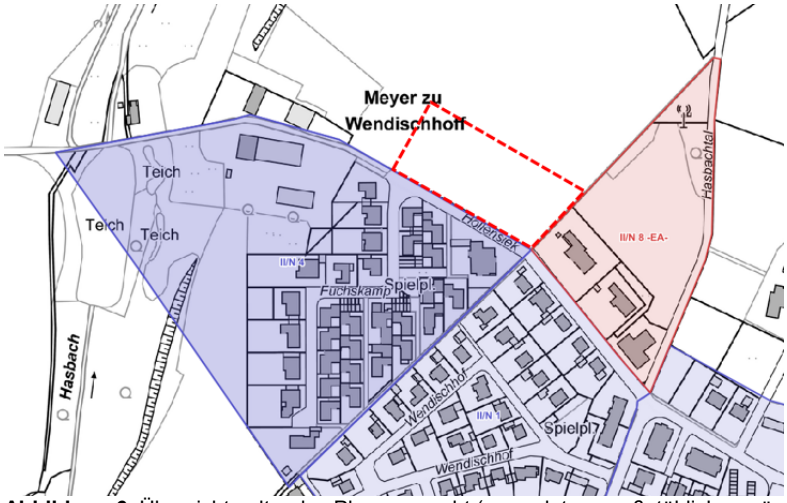



**Abbildung 6**: Übersicht geltendes Planungsrecht (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um rote Abgrenzung des Plangebiets)
Quelle: https://stadtplan.bielefeld.de/user/projects; abgerufen am 08.07.2024

# 4. PLANUNGSZIELE UND PLANKONZEPT

## 4.1 PLANUNGSZIELE

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek/ Babenhausen“ soll, in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange das Plangebiet vorrangig für den Wohnungsbau entwickelt werden.

Ziel ist es, den Bedarf nach Baugrundstücken speziell für die angefragte Wohnform am vorliegenden Standort zu decken. Da das Plangebiet derzeit als Außenbereich bewertet wird, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechendes Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Aus den örtlichen Rahmenbedingungen und aktuellen Anforderungen abgeleitet, wurden u. a. folgende wesentliche Zielsetzungen für die vorliegende Planung ausformuliert:

- Integration der Siedlungsarrondierung in das bestehende Umfeld,
- Errichtung eines zukunftsorientierten Quartiers für kleine Wohnformen,
- Gemeinschaftshaus als nachbarschaftlichen Treffpunkt,
- ein auf erneuerbaren Energien beruhendes Versorgungskonzept,
- ein flächensparendes und funktionales Erschließungsgerüst, das eine hohe Wohnqualität begünstigt, sowie
- Berücksichtigung von Aspekten einer klimagerechten Stadtentwicklung.

Die vorherige Aufzählung ist nicht abschließend. Einzelne Aspekte sind im Zuge der weiteren Planungsabläufe zu konkretisieren und zu gewichten.

## 4.2 TYPOLOGIE DER WOHNFORM „TINY HOUSE“/ „MIKROHAUS“

Laut Bundesverband Mikrohaus e. V. (BVMH, Berlin; https://www.bv-mh.org/faq.html; https://www.bv-mh.org/pdfs/BVMH_Definition_Mikrohaus.pdf) handelt es sich bei der Kleinstwohnform „Mikrohaus“ um vollwertige Gebäude der Gebäudeklasse I, die sowohl dem temporären als auch dem dauerhaften Wohnen dienen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 a) Bauordnung NRW (BauO NRW) handelt es sich dabei um „freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²“.

Mikrohäuser verfügen grundsätzlich über:

- einen umbauten Raum von bis 110 m³
- eine Nutzfläche von 15 bis ca. 45 m²
- eine Küche bzw. Küchenzeile
- einen Badbereich einschl. Toilette und Waschgelegenheit
- einen Schlafbereich sowie
- Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser.

Mikrohäuser unterliegen den baurechtlichen Anforderungen für regelmäßig genutzte Wohngebäude bzw. Ferienhäuser. Dies betrifft sowohl die statischen als auch die energetischen bzw. dämmtechnischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz bzw. einschlägiger DIN-/ISO-Vorschriften.
Mikrohäuser können stationär, teilmobil oder straßenzugelassen mobil sein.

## 4.3 STÄDTEBAULICHER ENTWURF / KONZEPT (WOHNFORM)

Im Vorfeld der Bauleitplanung fanden Abstimmungen statt, wie die künftige Mikrohaus-Siedlung konzeptioniert werden soll. Es ist beabsichtigt, dass die Fläche für die Tiny houses im Genossenschaftseigentum verbleibt und die künftigen Bewohner ihr eigenes Gebäude darauf errichten können. Die Überlegungen der Genossenschaft bilden das Konzept für den Vorentwurf (städtebauliches Konzept).




**Abbildung 7:** Städtebauliches Konzept, Vorentwurf (genordet, unmaßstäblich)
Quelle: Heike Helwig, April 2025




**Abbildung 8:** Visualisierung zum städtebaulichen Konzept, Vogelflug aus Süd-Ost (unmaßstäblich)
Quelle: Enderweit+Partner, April 2025




***Abbildung 9:*** *Visualisierung zum städtebaulichen Konzept, Vogelflug aus Süd-West (unmaßstäblich)*
*Quelle: Enderweit+Partner, April 2025*

Ausgehend von der Straße Hollensiek ist eine Ringerschließung vorwiegend für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Der motorisierte Individualverkehr soll dabei außerhalb des Quartiers gehalten werden, in dem gemeinschaftliche Stellplatzanlagen im Süden am Rand des Gebiets angeordnet sind.

Vom Hollensiek sind zwei breitere, private Straßenstiche in einer Breite von 4,0 m geplant, die unter anderem für die Feuerwehr genutzt werden sollen. Die restlichen privaten Wegeflächen sind in einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Öffentliche Verkehrswege sind keine vorgesehen.

Im gesamten Gebiet sind 26 freistehende Mikrohäuser in eingeschossiger Bauweise geplant. Durch unterschiedliche Drehung der Gebäude soll ein aufgelockerter und vielfältiger Eindruck entstehen.

Zentral an der Südwestseite sind zudem zwei Gebäude für die Gemeinschaft geplant. Zum einen ein Gemeinschaftshaus zum Treffen der Bewohner sowie ein weiteres Gebäude für gemeinsame Technikanlagen, Fahrräder und eine Werkstatt.

Im gesamten Plangebiet sind zwischen den Gebäuden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zudem soll der Übergang zur freien Landschaft durch eine Verbindung aus Entwässerungsgraben, Hecken- sowie einzelnen Baumpflanzungen abgegrenzt werden.

Die Niederschlagsentwässerung ist oberirdisch über Mulden und offenen Entwässerungsrinnen nach Norden in den vorgenannten Entwässerungsgraben vorgesehen.

Mit vorgenommen Planung können ca. 26-27 Wohneinheiten (WE) in Mikrohäusern entstehen.

## 5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Detaillierte Festsetzungen sind im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zu entwickeln, in einer Plankarte darzulegen und zu begründen. Gleichwohl werden nachfolgend hierzu erste Inhalte erwähnt.

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Große Teile des Plangebiets sollen dem allgemeinen Bedarf folgend, als Ergänzung der im Süden unmittelbar angrenzend bestehenden Wohngebäude ebenfalls zu Wohnzwecken entwickelt werden. Hierzu sind sowohl die Festsetzung eines *Reinen* als auch eines *Allgemeinen Wohngebiets* nach BauNVO denkbar.

### 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundsätzlich werden die Maße der baulichen Nutzungen für das Plangebiet in Anlehnung die umgebende, niedrige Bebauung festgesetzt. Hieran passen sich auch die neuen Gebäudekonzepte an. Somit fügen sie sich in die Örtlichkeit ein.

Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf die spezielle Situation der Mikrohäuser in Verbindung mit einer Angebotsplanung abzustimmen sein. Gleiches gilt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit Dachformen und -neigungen und (unteren) Bezugspunkten.

Die Zahl der Vollgeschosse sind voraussichtlich auf maximal zwei im Bereich eines Gemeinschaftshauses und auf ein Vollgeschoss für den Bereich der Mikrohäuser zu begrenzen.

Grundsätzlich wird im Baugebiet vor dem Hintergrund des Umfelds und der angestrebten Nutzungen von einer offenen Bauweise ausgegangen.

### 5.3 VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Ausgehend von der Straße Hollensiek führen private Verkehrsflächen in Form von zwei Straßenstichen in das Gebiet hinein. Im Weiteren wird die Erschließung mit verbindenden (Fuß-) Wegen fortgeführt. Ziel ist es, den motorisierten Individualverkehr möglichst aus dem Plangebiet herauszulassen. Daher liegen Stellplatzanlagen am Rand und sind direkt vom Hollensiek anfahrbar. Allgemeine Zielsetzung ist es, insbesondere die optische und flächenbezogene Dominanz von Kraftfahrzeugen im Plangebiet zu mindern, die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen/nachbarschaftlichen Räumen zu verbessern und Verkehrsbedarfe möglichst klimagerecht abzuwickeln.

Die Straßenstiche sind in einer Mindestbreite von 4,0 m geplant. Sie sollen unter anderem als Feuerwehraufstellfläche und zur Unterbringung von Kanälen und sonstigen Infrastrukturen genutzt werden.

Am Ostrand befindet sich ein privater, landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg, der auch als Teil eines überörtlichen Wanderwegs genutzt wird (Kronenwanderweg Jöllenbeck-Kirchdornberg).

#### 5.3.1 FUSS- UND RADWEGE

Innerhalb des Plangebiets ist es geplant ein Netz aus privaten (Fuß-)Wegen vorzusehen. Zielsetzung ist es, dass insbesondere die Situation des Wohnumfelds durch den Aufenthalt von Menschen geprägt wird.

### 5.3.2 RUHENDER VERKEHR

Ausgangsziel ist es, die PKW-Nutzung aus dem inneren Quartier heraus zu halten und in der Tendenz auch den Stellplatzbedarf zu reduzieren. Ebenfalls ist es grundsätzlich die Zielsetzung, die optische Präsenz des verbleibenden, ruhenden PKW-Verkehrs im Plangebiet zu verringern.
Im aktuellen städtebaulichen Konzept sind ca. 18 PKW-Stellplätze für ca. 26-27 Wohneinheiten vorgesehen. Grundlage der Berechnungen ist die „Satzung über die Errichtung von Stellplätzen und die Erhebung von Ablösebeträgen vom 12.12.2018“. Es liegen hier eine Zone III, sonstige Lage im Stadtgebiet (ÖPNV über 600 m) und Gebäude mit < 40 qm Wohnfläche vor, wodurch 2 PKW-Stellplätze für 3 Häuser nachzuweisen sind (Berechnung: 26 WE / 3 = 9 x 2 = 18 Stellplätze).
Vorgesehen sind zusätzliche Sharingangebote, da der Verzicht auf eigene PKW’s neben ökologischen Gesichtspunkten vor allem auch finanzielle Einsparpotentiale bedeuten.

Die Unterbringung von Fahrrädern ist an den Einzelhäusern und insbesondere im Bereich der gemeinschaftlichen Räume angedacht. Insgesamt sind im aktuellen Planungsstand der Projektentwicklung ca. 40 Fahrrad-Stellplätze vorgesehen.

### 5.3.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Haferstraße“ befindet sich in ca. 630 m Entfernung an der Babenhauser Straße, erreichbar über den Hollensiek. An ihr halten die Buslinien 57, 68, 157 und N1.
In ca. 700 m Entfernung kann die westlich gelegene Bushaltestelle „Arroder Weg“ erreicht werden. An ihr verkehren die Linien 58, 63,158 und N1.
Das Plangebiet ist somit trotz seiner Lage im Randbereich von Bielefeld gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

## 5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Grundsätzliches Ziel der Stadt Bielefeld ist es, die städtebaulichen Zusammenhänge im Bereich des Plangebiets konfliktfrei fortzuführen. Zu betrachten sind dabei Immissionen, die 1. auf das Plangebiet durch das Umfeld einwirken, 2. die umgekehrt aus dem Plangebiet heraus das Umfeld betreffen und 3. solche, die innerhalb des Gebiets zwischen den Nutzungen entstehen.
Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete und Einzelgebäude soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Standortentscheidung und Flächennutzung werden diesbezüglich aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

### 5.4.1 MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUS DEM UMFELD AUF DAS PLANGEBIET

Westlich des Plangebiets befindet sich eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Auf ihr befinden sich ca. fünf Pferde.
Auf der Hofanlage hat sich zudem ein Tischlereibetrieb (Holz-Bursche) mit ca. 1-2 Mitarbeitern angesiedelt. Relevanter Gewerbelärm ist durch die umgebenden Nutzungen jedoch nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass die Lärmimmissionen bereits am nächstgelegenen Immissionsort (Wohngebäude Fuchskamp 2) eingehalten werden müssen.
Durch die Lage am Rand des Siedlungsraums befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung in der Umgebung, von denen Geruchsimmissionen ausgehen, die das neue Wohngebiet beeinträchtigen könnten. In relevanter Nähe sind dies die vier nachfolgenden landwirtschaftlichen Betriebe: Hasbachtal 70 (Mastschweine), Im Krümpel 51 (Mastschweine), Hollensiek 80 (Mastschweine) und Hollensiek 75 (Pferde).

Im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanverfahren II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal/Hollensiek“ mit dem Ziel einer Wohnnutzung, wurden mögliche Auswirkungen anhand eines Gutachtens geprüft. Im Ergebnis, wurde aufgezeigt, dass der Immissionswert für Wohngebiete deutlich unterschritten wird, sodass weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe bestehen. Somit wird auch in diesem Bebauungsplanverfahren von keiner relevanten Beeinträchtigung für landwirtschaftliche Betriebe, als auch für die geplante Wohnnutzung gesehen.

Relevanter Verkehrslärm ist durch die umgebenden Straßen, aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Relevanter Schienenlärm ist nicht zu erwarten, da im Umfeld keine Schienenwege vorliegen.

Das Plangebiet ist von Sicherheitsabständen nach Art. 13 Seveso III-Richtlinie i.V.m § 50 BImSchG und Leitfaden KAS-18 nicht betroffen. Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallV) umgegangen wird, sind der Stadt Bielefeld in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt.

Immissionseinwirkungen durch spielende Kinder der nordöstlich angedachten Kindertagesstätte sind, sofern sie dann vorliegen, als sozialadäquat und somit zumutbar hinzunehmen. Nach § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) stellen Geräuscheinwirkungen, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, ohnehin in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ dar.

Durch die Bewirtschaftung der im Norden an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zwangsläufig insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Plangebiet Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Landwirtschaftliche Immissionen dieser Art sind im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

Andere relevante, auf das Plangebiet aus dem Umfeld einwirkende Immissionen sind derzeit nicht erkennbar.

### 5.4.2 MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DES PLANGEBIETS AUF DAS UMFELD

Aufgrund der Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs mit vorrangig neuen Wohnnutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des gebotenen Immissionsschutzes auf das Umfeld zu erwarten.

### 5.4.3 MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN INNERHALB DES PLANGEBIETS

Innerhalb des vorgesehenen Wohngebiets ist nicht von besonderen Immissionsschutzanforderungen auszugehen, da keine schalltechnisch relevanten unterschiedlichen Nutzungen möglich sind oder vorliegen.

Zusammenfassend ist zum Immissionsschutz festzustellen, dass keine relevanten Beeinträchtigungen erkennbar sind und ebenfalls keine Minderungsmaßnahmen festzusetzen bzw. umzusetzen sind.

## 5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Grundschule Babenhausen. Ob davon ausgegangen werden kann, dass an der Grundschule Babenhausen für die Kinder aus dem Plangebiet künftig ausreichend Schulplätze zur Verfügung stehen, ist im Verfahren zu klären.

Ob ein zusätzlicher Mehrbedarf an Kitaplätzen durch die zukünftigen Baugebiete entsteht, ist ebenfalls im Verfahren zu erörtern.

## 5.6 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT

Grundsätzlich sind im Umfeld aufgrund der Übergänge in den freien Landschaftsraum zahlreiche potentielle Spiel- und Freizeitmöglichkeiten gegeben. Hinzu kommen die geplanten Möglichkeiten im und rund um das Gemeinschaftshaus im Süden des Plangebiets.

In direkter Nachbarschaft nördlich des Plangebiets befindet sich eine Spielplatzfläche mit Fußballfeld. Unmittelbar schließt hier ein öffentlicher Grillplatz an.

Gemäß Bielefelder Kartendienst grenzt das Plangebiet an den Untersuchungsraum 111 zum Versorgungsgrad an Spielflächen. Weitere kleinere Spielflächen befinden sich in den Straßen Fuchskamp und Wendischhof. Der prozentuale Versorgungsgrad an Spielflächen beträgt ca. 40 - 75 %.

## 5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation etc. soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Dieses ist entsprechend zu ergänzen. Die erforderlichen Leitungen sind vorzugsweise in den geplanten Verkehrsflächen zu verlegen. Anderenfalls sind dafür bereits im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der berührten Anlieger einzutragen.

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

### 5.7.1 ENTWÄSSERUNGSSYSTEM

Grundsätzlich sind Städte und Gemeinden gemäß § 18 a Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 53 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) dazu verpflichtet, das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) abzuleiten und zu beseitigen. Diese Abwasserbeseitigungspflicht besteht dann, wenn mehr als ein Grundstück zu entwässern ist, d. h. in zusammenhängenden Baugebieten also im Grunde immer. Sie sind damit auch verpflichtet, die dazu erforderlichen Anlagen zu bauen und zu betreiben.
Der § 50 des Landeswassergesetzes (LWG) eröffnet durch eine „Gemeinsame Abwasserbeseitigungspflicht“ Möglichkeiten, die für ein derartiges Projekt interessant sein könnten. Abwasserbeseitigungspflichtige können sich dabei mit Genehmigung der zuständigen Behörde zur gemeinsamen Durchführung der Abwasserbeseitigung zusammenschließen. Dies ist beispielsweise sinnvoll, wenn wie bei hier vorliegenden sehr kleinen Grundstücksanteilen dadurch die gemeinsame Durchführung einer Abwasserbeseitigung insgesamt wirtschaftlicher und in der Abgrenzung mit öffentlichen Anlagen „einfacher“ gestaltet werden kann.
Entsprechende Maßnahmen sind bislang ohne Projektbezug auf allgemeiner Ebene mit dem Umweltbetrieb vorbesprochen und in jedem Fall bezogen auf die hier konkret vorliegende Situation umfassend zu vertiefen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasserkanalnetzplanung „Babenhausen - Deppendorf“. Die Entwässerung des Plangebietes soll in einer Trennkanalisation erfolgen.

### 5.7.2 SCHMUTZWASSER

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sind die Schmutzwasserkanäle primär innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu errichten. Zur Erschließung rückwärtiger Gebäude werden Leitungstrassen über Leitungsrechte gesichert.

Das Schmutzwasser wird anschließend über die in den umliegenden Straßen befindlichen öffentlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet.

### 5.7.3 REGENWASSER

Da der Boden des Plangebiets sich gemäß Bodenkarte NRW nicht für eine Versickerung eignet, soll das anfallende Regenwasser in einem offenen Graben nach Westen bis in den Hasbach geführt werden. Insgesamt folgt dies dem natürlichen Gefälle. Naturnaher Ausbau und eine gegebenenfalls erforderliche Drosselung vor Einleitung sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die genauere Trasse bis zum Nebengewässer (Hasbach) zu prüfen und ob zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers die Einleitung gegebenenfalls gedrosselt erfolgen muss. Ein Einverständnis seitens Grundstückseigentümer für die weitergehende (Leitungs-)Führung bis zum Gewässer ist hierfür erforderlich, wovon nach den vorliegenden Informationen auszugehen ist.

Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie I und II (schwach belastetes Niederschlagswasser). Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der geplanten Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

Die immer stärker werdenden Starkregenereignisse machen es zwingend erforderlich, im Umgang mit anfallendem Regenwasser komplexer vorzugehen. Auf Bebauungsplanebene vorrangig betrachtet wird im Normalfall die Relevanz, die anfallendes Regenwasser auf den Gewässer- und Hochwasserschutz hat. Verstärkt anfallendes und unkontrolliert ablaufendes Regenwasser stellt hier eine besondere Gefahr für den baulich-strukturellen Erhalt der Gewässer und für alle Nutzungen, Lebewesen und Pflanzen dar, die in deren Umfeld liegen. Andererseits wird Regenwasser zum unverzichtbaren Gut, wenn es um die erforderliche Bewässerung der Natur, das Füllen von Wasserreservoiren und allgemein um klimatische Zusammenhänge geht.

Im Sinne einer nachhaltigen Planung ergeben sich neben der Wasserrückhaltung weitere folgende Handlungszusammenhänge. Zu diesen zählen u. a. folgende Planinhalte, die darauf hinwirken werden, dass die aktuellen Parameter im Gebiet in Bezug auf die Luftfeuchtigkeit, Verdunstung, Abfluss etc. und damit auch für den Grundwasserkörper bei einer Umsetzung der Planungen möglichst wenig verändert bzw. verschlechtert werden. In diesen Zusammen hang sind z. B. die nachfolgenden Maßnahmen zu prüfen:

- Festsetzung einer GRZ in Anlehnung an die Orientierungswerte der BauNVO
- Pflanzgebot für „Hausbäume“
- Eingrünungen durch Hecken
- Auflagen zur Reduzierung privater Flächen für Zufahrten und Stellplätze
- Sammelstellplatzbegrünungen
- Herrichtung naturnaher Regenrückhalteflächen

Mittels der genannten Punkte und unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Planungsrechts können nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang Wasser bei einer Umsetzung der örtlichen Bauleitplanverfahren ausgeschlossen werden. Im Zuge der Umsetzung und der im Sinne des LWG NRW und WHG erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrensschritte sind die entsprechenden Details frühzeitig mit der unteren Wasserbehörden der Stadt Bielefeld abzustimmen bzw. mit entsprechender Vorlaufzeit zu beantragen.

### 5.7.4 ÜBERFLUTUNGSVORSORGE

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche.

### 5.7.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 4 und § 14 BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Der notwendige Bedarf ist durch entsprechende Dienststellen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitzuteilen.

## 5.8 BAU- UND BODENDENKMALSCHUTZ

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Bielefeld oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege enthalten sind. Auch bestehen keine Sichtbeziehungen zu Denkmalen.

Denkmalpflegerische Belange werden somit, soweit erkennbar, durch die Planung nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)).

## 5.9 GRÜNORDNUNG

Im Plangebiet sind Strauch- und Laubbaumpflanzungen vorgesehen. Deren Standorte, Pflanzqualität etc. sind im weiteren Verfahren festzulegen.

## 5.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

Zur Sicherung der Planungsziele ist es vorgesehen, in den Entwurf des Bebauungsplans einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW aufzunehmen (Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen). Diese ergänzen die Inhalte nach § 9 Absatz 1 BauGB mit Blick auf die oben genannten Planungsziele insbesondere um Festsetzungen zur Gestaltung neuer Gebäude sowie zu den in die öffentlichen Räume wirkenden Anlagen und Flächen (naturnahe Gartengestaltung, Pflanzungen, Nebenanlagen etc.). Die Regelungen sollen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und angesichts der geplanten Grundstücke sinnvoll und verhältnismäßig sein und die allgemeine Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig einschränken.

Regelungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung etc. sind im Rahmen des Verfahrens zu prüfen und ggf. festzulegen.

Zur Eingrünung von PKW-Stellplätzen und Abfallbehältern sind im weiteren Verfahren Festsetzungen zu treffen.

# 6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

## 6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans und des Vorhabens zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist das Ergebnis der behördlichen Umweltprüfung und bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek / Niederdornberg“ als Teil II der Begründung erarbeitet und beigefügt. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB werden genutzt, um Hinweise zu sammeln und die Untersuchungsziele und -tiefe der Umweltprüfung zu bestimmen.

Gemäß den Vorgaben des BauGB unter § 1 Absatz 6 Nummer 7 sind im Rahmen der Umweltprüfung die folgenden Schutzgüter zu berücksichtigen: Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter. Ferner sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete zu berücksichtigen.

Es wird die bestehende Umweltsituation im Bereich des Plangebiets ermittelt und bewertet (Basisszenario). Dazu werden die Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Weiterhin werden Biotoptypen kartiert und sonstige Erhebungen (z. B. Fauna) berücksichtigt, die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens prognostiziert (Konfliktanalyse). Auch sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung etwaiger Beeinträchtigungen zu erarbeiten.

Anhand der zu ermittelnden Bestandssituation im Untersuchungsgebiet können die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, die z. B. durch die Wahl eines anderen Standorts oder eine grundlegende Modifikation des Plankonzepts vermieden werden könnten. Möglicherweise relevant auftretende Umweltauswirkungen können nach bisheriger Kenntnis wirksam verringert oder ausgeglichen werden. Auf die Anlage zum „Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ wird hingewiesen.

## 6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem § 30 des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) durch die Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 15 BNatSchG i.V.m. § 31 LNatSchG NRW quantifiziert. Sofern erforderlich, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Im Zuge der Bebauung der bisherigen Ackerfläche entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Baugesetzbuch sowie Naturschutzgesetz durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Eine genaue Ermittlung des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes erfolgt im weiteren Verfahren vorzugsweise nach der Eingriffsberechnung nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen“ der LANUV, kann aber auch gemäß des Bielefelder Modells „Arbeitspapier zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ erfolgen.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, inwieweit im Plangebiet vorgesehen Grünflächen und Einzelmaßnahmen als Ausgleichsflächen geeignet sind. Darüber hinaus kann der Ausgleichsflächenbedarf auf Flächen außerhalb des Plangebiets realisiert werden. Einzelheiten hierzu sowie die Form der Umsetzung sind im weiteren Aufstellungsverfahren im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept und den Auswirkungen im Landschaftsraum und -bild zu erörtern, festzusetzen oder und vertraglich im ergänzenden (Grundstückskauf-)Verträgen zu regeln. Grundsätzlich besteht seitens der heutigen Grundstückseigentümerin die Bereitschaft und durch Flächenzugriffe die Möglichkeit, im direkten Umfeld externe Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Laut Biotoptypenkarte der Stadt Bielefeld gehört die gesamte unbebaute Fläche zum Biotoptyp „intensiv genutzte Äcker“ (gelbe Signatur). Dieser Bereich weist eine *geringe Wertigkeit* auf. Unmittelbar am Westrand des Plangebiets wird eine Baumreihe dargestellt. Auch diese wird mit einer *geringen Wertigkeit* eingestuft.

Im Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet *mittlerer Schutzfunktion für den Landschaftsraum* zugeordnet.

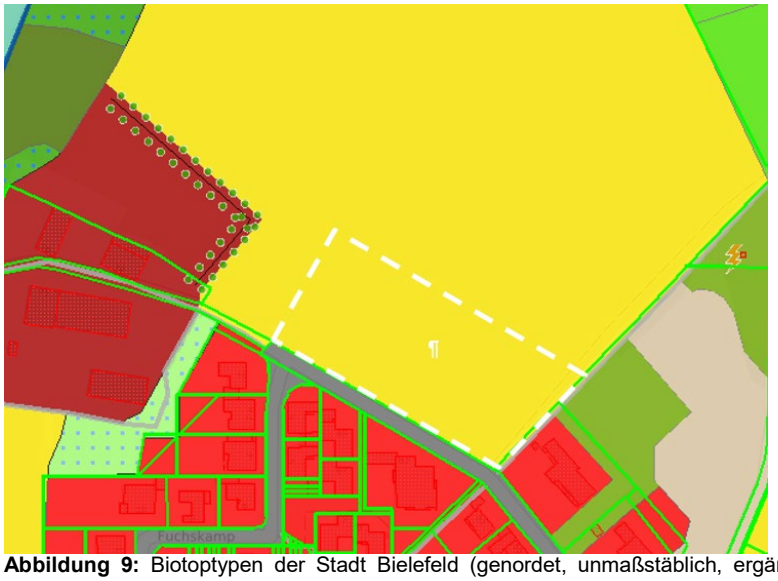



**Abbildung 9:** Biotoptypen der Stadt Bielefeld (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um weiße Abgrenzung des Plangebiets) Quelle: https://stadtplan.bielefeld.de/app/geodaten_intern/, abgerufen am 09.07.2024

## 6.3 ARTENSCHUTZ

Gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote. Diese Zugriffsverbote umfassen

- das Töten und Verletzen wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG),
- eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG)
- und das Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG) sowie
- das Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu beschädigen (§ 44 Absatz 1 Nummer 4 BNatSchG).

Somit können sich potenzielle Betroffenheiten primär aus einem baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiko sowie aus dem dauerhaften Verlust von Lebensräumen ergeben. Daneben sind auch bau- oder betriebsbedingte Störungen (z. B. Lärm, Licht) denkbar. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Das Eintreten der Verbotstatbestände ist durch Vermeidungsmaßnahmen und, sofern erforderlich, durch Ausgleichsmaßnahmen abzuwenden.

Die Plangebietsfläche besteht nahezu vollständig aus Ackerflächen. Im Süden und Osten schließen Wohnnutzungen an. Darüber hinaus liegen bei den für den Artenschutz relevanten Lebensraumtypen großflächige Übergänge zur offenen Landschaft vor. Für betroffene Arten bestehen dadurch bereits heute Möglichkeiten, bei eventuellen Störungen in die sich vor allem nach Westen, Süden und Südosten anschließenden Landschaftsräume auszuweichen.

Sofern erforderlich, werden zum Entwurf des Bebauungsplans Inhalte
- zu einer artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. zu einem Maßnahmenkonzept Artenschutz,
- zur Vorgehensweise bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und
- Einschätzung der Auswirkungen der entwickelten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter

zu ergänzen sein.

Die frühzeitigen Beteiligungen sollen einer Vorklärung der dann zu behandelnden Inhalte und deren Untersuchungstiefe dienen.

## 6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ

### 6.4.1 BODENSCHUTZ

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 Absatz 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)).

Das Plangebiet liegt im Bereich besonders schutzwürdiger Böden mit hoher Fruchtbarkeit. Gleichwohl ist der vorliegende Standort wegen seiner günstigen Lage im städtebaulichen Gefüge, der Erschließungssituation und bereits vorliegender Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, Kindergarten, Schule, Ver- und Entsorgungsnetze etc.) für eine Wohnnutzung geeignet. Der bestehende Siedlungsraum kann sinnvoll durch ergänzende Nutzungen abgerundet werden.

Darüber hinaus besteht in Bielefeld unverändert eine Nachfrage für den Bau von kleinen Eigentumshäusern geeigneten Grundstücken. Dieser Nachfrage stehen in der näheren Umgebung zeitnah keine für eine entsprechende Wohnraumentwicklung umzunutzende, bereits heute versiegelten Flächen gegenüber.

Da die genannten städtebaulichen Gesichtspunkte für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches durch das geplante Wohnquartier sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme des noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

### 6.4.2 GEWÄSSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Aufgrund der sich häufenden extremen Auswirkungen des Klimawandels bekommen Maßnahmen, die dem Gewässer- und damit verbunden eben auch dem Hochwasserschutz dienen, einen immer größeren Stellenwert. Bezogen auf die vorliegende Planung betrifft dies eine Drosselung des Regenwasserabflusses, der aus dem Baugebiet heraus durch versiegelte Fläche verursacht wird.
Für welche Wassermengen eine Rückhaltung und eine Drosselung auf welches Maß zu erfolgen haben, ist im weiteren Verfahren zu klären. Sofern erforderlich, sind hierfür die entsprechenden Flächen und Durchleitungsrechte zunächst auf Bebauungsplanebene zugunsten des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld kenntlich zu machen und zu sichern.

Für die Rückhaltung denkbar sind Retentionsräume auf Dachflächen, in Zisternen und Rigolen sowie in offenen, möglichst naturnahen Wasserführungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.
Als Vorflut kommt der zum Plangebiet westlich gelegene Hasbach in Betracht. Von dort fließt das Regenwasser in den Schwarzbach und weiter in den Johannisbach. Eine Beeinträchtigung des Hasbachs ist durch die Einleitung nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten zum Entwässerungskonzept sollen im Rahmen der weiteren Beteiligung der betroffenen Ämter und Dienststellen ermittelt und im Rahmen des städtebaulichen Konzepts sowie dessen Zielsetzungen bewertet werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind besondere Maßnahmen innerhalb des Baugebiets, die dem Gebäudeschutz vor Hochwasser dienen, nicht erkennbar. Das Gelände liegt gegenüber dem Hasbach deutlich erhöht. Die überörtliche Topographie fällt zudem allgemein in Richtung Norden ab.
Zu berücksichtigen sind Hinweise, die im Zusammenhang mit der Höhe der Erdgeschossflächen gegenüber den unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen und zur Sicherung von Kellerbereichen anzuführen sind.

## 6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Es liegen bislang keine Hinweise vor, dass Altlasten, Kampfmittel oder sonstige Bodenverunreinigungen im Plangebiet vorhanden sind, die einen weiteren Untersuchungsbedarf auslösen würden.
Grundsätzlich ist zu beachten, dass wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Telefon 0521/ 512301) oder die Polizei (Telefon 0521/ 5450) zu benachrichtigen sind.

## 6.6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Der Klimaschutz behandelt Maßnahmen zur Verringerung der Treibhausgas-Emissionen, wie durch den Einsatz erneuerbarer Energien oder den Einsatz von Wärmedämmungen. Im Zusammenhang mit dem Bestand und darüber hinaus mit den vorbereiteten Maßnahmen besteht üblicherweise eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Stadt Bielefeld hält es für geboten, bereits in der Bauleitplanung Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie einer effizienten Energienutzung durch die Vorbereitung geeigneter Maßnahmen zu unterstützen.
Dies begründet sich u. a. aus den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), wonach gemäß § 1a Nummer 5 „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden muss (…)“. In der planerischen Umsetzung sieht das BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung entsprechender Maßnahmen in § 9 Absatz 1 Nummer 12 und Nummer 23b vor. Aufgrund der sich perspektivisch ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu berücksichtigen.
Bei möglichen Maßnahmen muss der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet nicht gegeben sein.

### 6.6.1 ÖRTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Hinblick auf den globalen Klimaschutz und die Energienutzung liegen im vorliegenden Bauleitplanverfahren nach heutigem Entwicklungs- und Abstimmungsstand folgende grundsätzlichen Rahmenbedingungen vor:

Das Plangebiet stellt laut Planungshinweiskarte Stadtklima (siehe nachfolgende Abbildung) eine Grün-/Freifläche mit der 2. Schutzpriorität dar. Südlich grenzen Siedlungsbereiche ohne Sanierungsbedarf an. Südwestlich des Plangebiets sind Siedlungsbereich gekennzeichnet, die durch die einströmende Kaltluft nachts ein günstiges Bioklima nachts besitzen (blaue Schraffur).

Durch die Lage im Siedlungsrandbereich mit vielen umgebenden Freiflächen ist von einer guten Durchlüftung des Plangebiets auszugehen.

Kritische Auswirkungen sind durch die zukünftigen (Wohn-)Nutzungen nicht zu erwarten.

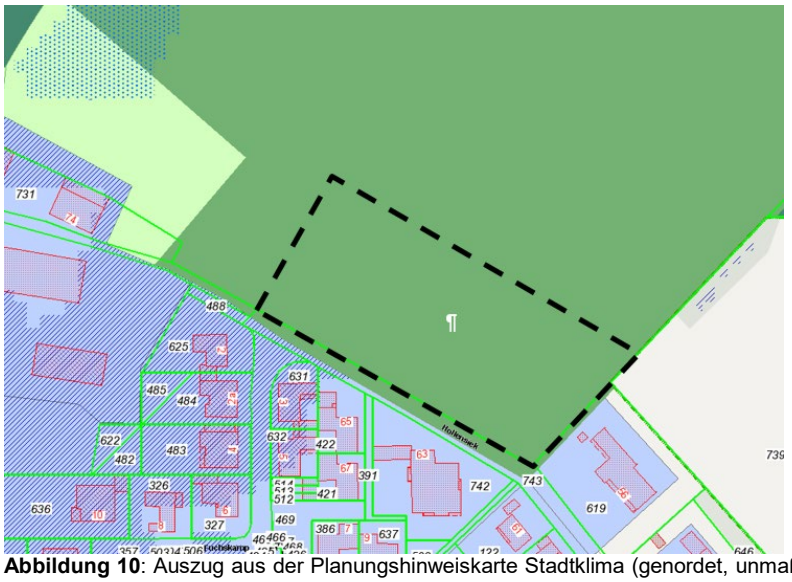



**Abbildung 10**: Auszug aus der Planungshinweiskarte Stadtklima (genordet, unmaßstäblich, ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets und Auszug aus der Legende)
Quelle: https://stadtplan.bielefeld.de/app/geodaten_intern/, abgerufen am 09.07.2024

### 6.6.2 ANPASSUNGSMASSNAHMEN AN DEN KLIMAWANDEL

Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel behandeln die Entwicklung von Strategien und Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Empfindlichkeit natürlicher und menschlicher Systeme gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels führen. Im Sinne von Stadtklima, Grün, Gewässer und Regenwasser sollen eine Klimaanpassung und -verbesserung das Ziel sein. Ebenso sind parallel das Ortsbild und der Naherholungswert zu optimieren. Frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel können sinnvoll sein, um auf die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen reagieren zu können. Der § 9 Absatz 1 BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen man auf der Bebauungsplanebene positiv auf stadtklimatische Prozesse einwirken kann. Folgende Festsetzungen dienen den Klimaschutz und der Klimaanpassung:

Unter dem Aspekt Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel finden insbesondere folgende Maßnahmen im Plankonzept Berücksichtigung:

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zu errichten, um die Abflussmenge weiter zu reduzieren,
- Stellplatzanlagen sind für jeweils angefangene 4 ebenerdige, offene PKW-Stellplätze mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen, damit unter anderem ein Aufheizen der versiegelten Flächen verhindert wird,
- Anordnungen von Blockstellplätzen sind ab 6 Stellplätzen mit umlaufenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu versehen,
- Empfehlung zum Sichtschutz an Abfallbehältern in Vorgärten durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste,
- Einfriedungen im Randbereich von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig,
- offener Entwässerungsgraben im Norden ergänzt durch Sträucher und Bäume.

### 6.6.3 UMSETZUNG

Ein Ziel der Stadt Bielefeld ist es die CO2-Emmissionen zu reduzieren. Dies soll auch durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien im Wohnungssektor erfolgen. Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren sind. Die dazu getroffenen Festsetzungen dienen der Energiegewinnung als auch der gestalterischen Einbindung von Solarmodulen.

Grundsätzlich ist im vorliegenden Planfall zum derzeitigen Stand ergänzend zu den vorherigen Ausführungen für die Umsetzung folgendes anzumerken:

- Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, sind die maßgebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bei der Projektplanung und im Genehmigungsverfahren zu beachten.
- Im Rahmen eines einzelvorhaben- oder nachbarschaftsbezogenen Mobilitätskonzepts kann die Abwicklung von Verkehren optimiert werden. Dies betrifft beispielhaft Fahrgemeinschaften und Sharingregelungen für Fahrzeuge. Auch sind Ansätze aus Wechselwirkungen mit den bestehenden Wohnnutzungen denkbar.
- (…), d. h. nicht abschließend.

In der Gesamtbetrachtung werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der vorliegenden Bauleitplanung als angemessen berücksichtigt erachtet. Ergänzend wird ausdrücklich auf den Punkt 6.7 „Energiekonzept“ verwiesen.
Angesichts der vorliegenden Parameter und Zielsetzungen ist zukünftig eine Überhitzung des Baugebiets nicht zu erwarten.

## 6.7 ENERGIEKONZEPT

Nach Beschluss des Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses vom 29.09.2022 (Drucksachennummer: 4735/2020-2025) soll das Ziel des klimaneutralen Gebäudesektors in Bielefeld bereits 2030 erreicht werden. Da der Stadt u.a. laut Bundes-Klimaschutz- sowie Gebäudeenergiegesetz eine Vorbildfunktion zukommt, muss die Planung sicherstellen, dass das Ziel der Klimaneutralität bei städtischen Planungsvorhaben erreicht wird.

Veranlasst durch die Genossenschaft wurden im Hinblick auf ein Energiekonzept auf der Grundlage des Bebauungskonzepts verschiedene Betrachtungen angestellt. Vorerst letzter Stand ist ein Quartiersnetz mit PV-Anlagen auf den Gemeinschaftshausdächern inklusive Luftwärmepumpe und Speicher ergänzt, wo sinnvoll, durch einzelne PV-Anlagen auf den Dächern der Mikrohäuser. Sämtliche überschüssige Energie, sowohl vom Gemeinschaftshaus als auch von den Mikrohäusern, fließt zur Nutzung in das Quartiersnetz und kommt den Bewohnern zugute, bevor die Restenergie zurück in das Anbieternetz fließt.
Heizung und Warmwasser laufen demnach auch über Strom, was auch weniger Vorrüstung in den einzelnen Häusern bedeutet. Eine Erdwärmpepumpe hätte eine Hausstation innerhalb der Häuser zur Folge, was platz- und kostentechnisch sehr ungünstig wäre.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Betrachtungen zu einem gemeinschaftlichen Energiekonzept und zu dessen Umsetzung im Projektverlauf weiter vertieft werden. Die hier dargelegten Maßnahmen sind der aktuelle Stand, gleichwohl wird an der verfolgten nachhaltigen Zielsetzung keine Änderung erfolgen.

## 7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

### 7.1 BODENORDNUNG

Da sich alle relevanten Flächen im Zugriff eines Eigentümers befinden, sind Maßnahmen der Bodenordnung nach Baugesetzbuch voraussichtlich nicht erforderlich.

### 7.2 FLÄCHENBILANZ, ZAHL DER WOHNEINHEITEN,

Auf der Grundlage des Vorentwurfs ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| **Verkehrsflächen** | | ca. m² |
|---|---|---|
| | Private Verkehrsfläche | 408 |
| | Wirtschaftsweg | 307 |
| Gesamt | | **715** |

| **Wohnbauflächen** | | ca. m² |
|---|---|---|
| | Allgemeines Wohngebiet | 6.411 |
| Gesamt | | **6.411** |

| **Sonstige Flächen** | | ca. m² |
|---|---|---|
| | Flächen für Ver- und Entsorgung (Retentionsmulde) | 627 |
| Gesamt | | **627** |

| | |
|---|---|
| **Plangebiet insgesamt** (in ca. m²) | **7.753** |

Mit vorliegender Planung können ca. 26-27 Wohneinheiten (WE) in Wohnungen durch Mikrohäuser entstehen.

### 7.3 BAULANDSTRATEGIE UND SOZIALQUOTE

Grundsätzlich sind bei Bauleitplänen für Wohnen und Gewerbe die Anforderungen der Bielefelder Baulandstrategie zu berücksichtigen. Die Bielefelder Baulandstrategie sieht für Flächen zwischen 2.000 und 10.000 m² entweder einen kommunalen Zwischenerwerb von mindestens 50% der Fläche oder städtebauliche Verträge vor, die deren Zielsetzungen umsetzen.
Weiterhin ist im geförderten Wohnungsbau eine Mindestquote von 33 % zu erzielen.

Das gemeinschaftsorientiertes Wohnkonzept, dass sich bewusst von konventionellen Wohnmodellen abhebt, erfordert eine Befreiung von den Anforderungen der Bielefelder Baulandstrategie und den Regularien einer Mindestquote für den geförderten sozialen Wohnungsbau.

Für das geplante Genossenschaftsprojekt ist eine vollständige Ausnutzung der Flächen für die Mikrohaussiedlung und Gemeinschaftseinrichtungen ausschließlich für die Genossenschaftsmitglieder erforderlich.
Die Genossenschaft sieht in der Mikrohaussiedlung ein zukunftsweisendes Projekt, das für die Mitglieder bezahlbares Wohneigentum, ökologische Nachhaltigkeit und soziale Gemeinschaft miteinander verbindet. Mit einem kommunaler Zwischenerwerb von mindestens 50% der Fläche oder städtebauliche Verträge in Hinblick auf die Notwendigkeit einer Vermietung, entfällt aus Sicht der Genossenschaft die wirtschaftliche und konzeptionelle Grundlage des gemeinschaftlichen Vorhabens und macht es unmöglich.

Laut Aussage der Genossenschaft ist eine Vermietung mit „angemessenen“ Wohnflächengröße im sozialen Wohnungsbau nicht möglich, da die Mikrohäuser mit einer Wohnfläche von unter 40 m² ausschließlich von den Genossenschaftsmitgliedern in Eigentum errichtet werden sollen.
Im sozialen Wohnungsbau müssen Wohnungen mit einer „angemessenen“ Wohnflächengröße von etwa 45 m² vermietet werden. Dies widerspricht jedoch dem Grundprinzip des Genossenschaftsprojektes, da die Genossenschaft laut Satzung den Mitgliedern den Erwerb von

Wohneigentum ermöglichen muss und keine klassische Vermieterrolle übernimmt. Das Projekt basiert auf der Eigeninitiative der Mitglieder, die aktiv an der Gestaltung ihrer Wohn- und Lebensgemeinschaft beteiligt sind. Eine Sozialquote würde dieses Konzept durch eine vorgeschriebene Belegung und externe Regularien einschränken, die nicht mit der freiwilligen, selbstorganisierten Struktur der Siedlung vereinbar sind.

### 7.4 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Die Genossenschaft als Investor hat die Grundstücksverfügbarkeit der wesentlichen Flächen für die Gebietsentwicklung über Erbbaurecht (80 Jahre) gesichert und übernimmt die entstehenden Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten, naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen und projektbedingter Erschließungsmaßnahmen. Die Einzelheiten werden in städtebaulichen Verträgen geregelt.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Privaten Investors, der Genossenschaft *„Guter Grund für kleines Wohnen eG“,* veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Der Bebauungsplan wird durch das Stadtplanungsbüro Enderweit + Partner GmbH erarbeitet.

### 7.5 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHTVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet wird heute planerisch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB bewertet. Die Flächen werden zukünftig als insbesondere als Wohnbauflächen überplant.
Im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Landschaftsplan zurückgenommen werden.

### 7.6 VERFAHRENSART UND VERFAHRENSABLAUF

Zur umfassenden Berücksichtigung der bereits zu Beginn der Planung erkennbaren Umweltbelange wird das Planverfahren im Regelverfahren, d. h. im sogenannten Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Nach der Sammlung weiterer Inhalte und Abstimmungen zur Untersuchungstiefe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek / Niederdornberg“ erstellt.

## 8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

- Bislang keine.

Im Rahmen der Beteiligung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, ggf. vorliegende ergänzende Informationen zur Verfügung zu stellen oder über weitere Untersuchungsbedarfe zu informieren.

Bielefeld, im Mai 2025
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31