

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Naturschutzbeirat	12.03.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Bebauungsplan Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 29.05.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ gefasst. Das Plangebiet liegt nördlich der Sender Straße bzw. der Bahnlinie Bielefeld – Paderborn, östlich der Verler Straße bzw. der Altmühlstraße in Verlängerung der Donauallee. Das Plangebiet umfasst 4,57 ha, wovon 3,23 ha für Wohnbebauung und Erschließung vorgesehen sind.

Im Gebietsentwicklungsplan (Anlage 1) ist der Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan (Anlage 2) stellt im Wesentlichen Wohnbaufläche dar. Lediglich das vorhandene Wohngebäude Altmühlstraße 81 ragt zum Teil in einen als Grünfläche dargestellten Bereich hinein. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Wohngebäudes ist beabsichtigt, diese kleine Teilfläche in das Allgemeine Wohngebiet zu integrieren.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – Senne (Anlage 3). Als Entwicklungsziel ist für das Bebauungsplangebiet das Entwicklungsziel 6 „Erhaltung bis zur Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes“ dargestellt. Eine Schutzausweisung besteht nur im südlichen und östlichen Randbereich, der zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-3 „Feuchtsenne“ gehört. Im Zielkonzept Naturschutz (Anlage 4) ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsbereich mit mittlerer Naturschutzfunktion eingestuft. Lediglich bei dem am östlichen Randbereich des Plangebietes befindlichen Waldbestand handelt es sich um ein Naturschutzvorranggebiet. Schutzwürdige oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Auf dem von der Planung betroffenen Bereich wurde im nordwestlichen Bereich eine inzwischen aufgegebene Baumschule betrieben (**Anlage 5 und 6**). Hier befinden sich die aufgegebenen Baumschulflächen mit unversiegelten Wirtschaftswegen und Lagerplätzen sowie Saumstreifen, Hochstaudenfluren, Gehölzreihen, Gebüsch und Einzelbäumen. Ein Teil der Fläche ist bewaldet. Dabei handelt es sich um Kiefern-mischwald mit Laubhölzern, Eichenmischwald mit Nadelhölzern und Buchenwald mit Edellaubbäumen. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Wohnhäuser mit intensiv gepflegten Hausgartenflächen, Schuppen und einer ehemaligen Sägemühle vorhanden. Bei den südlich, bereits außerhalb des Plangebietes liegenden Teichen handelt es sich um naturferne Fischteiche mit steilen, intensiv gepflegten Rasenböschungen.

Im 2. Halbjahr 2013 und 1. Halbjahr 2014 wurde bereits eine faunistische Kartierung hinsichtlich der Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien durchgeführt.

Im Rahmen von 6 Begehungen mit dem Bat-Detektor wurden die Breitflügelfledermaus, der Große

Abendsegler, eine Art aus der Gattung Mausohrfledermaus, der Kleine Abendsegler, die Wasserfledermaus und die Zwergfledermaus nachgewiesen. Die Tiere nutzen das Plangebiet als Jagdhabitat. Fortpflanzungs- und Ruhestätten konnte der Gutachter nicht feststellen. Bei den Vögeln erfolgten 7 Begehungen, aber keine Nachtbegehung. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die bei den Begehungen vorgefundenen planungsrelevanten Arten Eisvogel, Graureiher und Kormoran das Plangebiet nur als Nahrungsgäste nutzen. Die Lachmöwe und der Silberreiher wurden lediglich beim Überflug beobachtet. Der Schwarzspecht wurde einmal bei einer Begehung kurzzeitig auf einer Robinie sitzend beobachtet. Im Plangebiet wurden keine Hinweise auf ein Brutrevier festgestellt. Ein Sperber wurde bei einer Begehung auf einer Robinie ebenfalls einmal sitzend und einmal beim Überfliegen des Gebiets gesehen. Außerdem wurde durch zwei verlassene Horste ein ehemaliger Reviernachweis dokumentiert. Der letzte Brutnachweis der Schleiereule stammt nach Aussagen eines Bewohners aus dem Jahr 2009. Der 2013/2014 als Brutvogel kartierte Star wurde mittlerweile in die Liste der planungsrelevanten Arten aufgenommen.

In den südlich, außerhalb des Plangebietes liegenden Fischteichen wurden Erdkröte und Grasfrosch nachgewiesen. Die Teiche liegen allerdings außerhalb des Plangebietes. Es bestehen laut dem Ergebnisbericht vom September allerdings Überlegungen, diese drei Teiche im Zusammenhang mit der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan zur Entwicklung eines Erlenbruchs zu beseitigen.

Das Gebiet zwischen Altmühlstraße, Verler Straße, Donauallee und der Eisenbahnstrecke bietet aus stadtplanerischer Sicht gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Donauallee“ und eine dadurch bedingte Schließung des Siedlungsbereiches. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (Anlage 7) wird das Ziel verfolgt, die Südstadt des Stadtbezirkes Sennestadt als attraktiven Wohn- und Lebensstandort nachhaltig zu sichern und einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu leisten. Dabei wird ein ausgewogenes Verhältnis von freiem und gefördertem Wohnungsbau angestrebt. Das Plankonzept, das auch die Intentionen der Grundstückseigentümer berücksichtigt, sieht daher einerseits eine Fortführung des geförderten Wohnungsgeschossbaus analog zur nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung vor. Andererseits ist auf den übrigen Flächen im Plangebiet eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Der Bereich der Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt werden. Hier dürfen Wohngebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen errichtet werden. Die geplante Neubebauung im Bereich der inneren Ringerschließung und entlang der an die Altmühlstraße und die Donauallee anschließende Haupteinschließung sowie die Bestandsbebauung im Süden des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt werden. Für die hier zulässige Einzel- und Doppelhausbebauung sollen zwingend 2 Vollgeschosse vorgeschrieben werden. Hierdurch soll die geplante Bebauung in die Umgebung integriert werden. Insgesamt sind im Plangebiet ca. 45 – 50 Wohneinheiten vorgesehen. Aus Lärmschutzgründen ist entlang der Bahnlinie ein Lärmschutzwall vorgesehen. Entlang der Verler Straße und entlang eines Teilbereiches der Altmühlstraße soll eine Lärmschutzwand errichtet werden. Zur Deckung des Spielplatzbedarfes ist nordwestlich der beabsichtigten Verlängerung der Donauallee die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche beabsichtigt. Der südöstliche Randbereich des Plangebietes, wo sich noch einige Gebäude mit Bestandsschutz befinden, ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche geplant. Die südlich der geplanten Verlängerung der Donauallee, an die vorhandene Bebauung angrenzende Waldfläche, die ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt werden soll, soll über § 9 Abs. 1 Ziffer 25b Baugesetzbuch als zu erhaltender Gehölzbestand gesichert werden.

Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht erstellt und eine Bewertung der Biotoptypen zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes vorgenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Süden liegenden Flächen des Eigentümers und die vorhandenen Wohnhäuser Altmühlstraße 79 und 81 sowie das direkt nördlich des Hauses 81 gelegene Haus als überbaubare Wohnbaufläche festgesetzt werden sollen. Die südlich und östlich der Häuser 79 und 81 liegende Fläche, die bereits vom Eigentümer als intensive, naturferne Hausgartenfläche genutzt werden, sollen als private Grünfläche festgesetzt werden. Die hier vorhandenen, Gebäude einschließlich

der alten Sägemühle haben Bestandsschutz. Eine eingriffsrelevante Änderung ist daher in diesem südlichen Bereich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten. Allerdings entsteht durch die Festsetzung von nicht überbaubarer Wohnfläche und von privater Grünfläche auf bestehenden Waldflächen ein Ersatzaufforstungsbedarf.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten. Eine weitere Beteiligung des Beirates findet im Rahmen der Offenlegung statt!

Erste Beigeordnete

Anja Ritschel

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