

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Naturschutzbeirat	17.03.2020	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite,, und 257. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

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

Naturschutzbeirat, 21.02.2020, TOP 12, öffentlich

### Sachverhalt

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. II/V 6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ aufzustellen und hierzu im Parallelverfahren die 257. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 16 ha auf. Es setzt sich zusammen aus ca. 10,3 ha Wohnbaufläche, ca. 1,4 ha Verkehrsfläche, ca. 4,1 ha öffentliche Grünfläche inklusive Regenrückhaltebecken und ca. 0,2 ha private Grünfläche.

### Planungsgrundlagen

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Gebiet überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, nur im nördlichen Bereich ist hier Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt derzeit landwirtschaftliche Fläche dar. Im Rahmen der 257. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, soll die derzeitige Darstellung in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-West. Schutzfestsetzungen wurden keine getroffen. Als Entwicklungsziel für die Landschaft gilt hier das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“.

Im Zielkonzept Naturschutz ist der überwiegende Teil als Siedlungsbereich mit mittlerer Naturschutzfunktion, die Siekbereiche als Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion und als Naturschutzvorranggebiet eingestuft worden. Im östlichen Randbereich befindet sich das im Biotopkataster des Landes Nordrhein-Westfalen enthaltene schutzwürdige Biotop BK-3917-670 „Mittleres und unteres Jölletal und Seitensieks“ mit Feuchtwiesenbereichen und Erlenwald. Innerhalb dieses schutzwürdigen Biotops befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop GB-3917-251, ein brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland.

### Bebauungsplan

Das städtebauliche Vorkonzept sieht zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite ein differenziertes Wohnquartier mit einer kleinräumigen Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern vor. Insgesamt können im Plangebiet

ca. 300 neue Wohneinheiten entstehen.

Die Flächen im Nahbereich der Straßen Blackenfeld sollen als Allgemeines Wohngebiet und die übrigen Flächen als Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Angelehnt an die Bestandsbebauung im Umfeld sollen Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen ermöglicht werden. Die Gebäudehöhe soll sich von drei Vollgeschossen im Westen des Plangebietes über zwei Vollgeschosse in der Mitte auf ein Vollgeschoss im Osten zur freien Landschaft hin abstaffeln. Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) von 0,4 vorgesehen. Unter Berücksichtigung des durch eine kleinteilige Bebauung geprägten Umfeldes, der Lage am Siedlungsrand und unter Berücksichtigung des starken Geländegefälles soll im neuen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt werden, die sich jedoch differenziert: In einigen Teilbereichen sollen Einzel- und Doppelhäuser, in anderen Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Durch eine Beschränkung der Gebäudelänge für Mehrfamilien- sowie Reihenhäuser auf 20 m bis 25 m soll eine kleinteiligere Bebauung gesichert werden, die sich dem bogenförmigen Verlauf der Erschließungsstraßen anpasst und die Durchlüftung des Wohngebietes begünstigt.

Der Stellplatzbedarf der neuen Wohnbebauung soll auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Die Unterbringung der Kfz soll in Form von Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen werden. Außerdem sollen Stellplätze auf speziell dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades ist für eine Mehrfamilienhausbebauung eine Unterbringung der Kfz in Tiefgaragen zu bevorzugen, zumal das Geländegefälle im Plangebiet teilweise die Anlage von Tiefgaragen begünstigt.

Die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz soll von der Straße Blackenfeld in Höhe der Orchideenstraße aus erfolgen. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der ca. 300 neuen Wohneinheiten auf das umliegende öffentliche Straßennetz (Blackenfeld, Orchideenstraße, Heidbreite, Vilsendorfer Straße) wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Erschließung innerhalb des geplanten Wohngebietes soll über eine Ringstraße erfolgen, die nahe am Rand des neuen Wohngebietes verläuft. Innerhalb des Rings ist eine Feinerschließung durch Querstraßen vorgesehen, die - dem Verlauf der Höhenlinien des Geländes folgend - bogenförmig in Nord-Süd-Richtung verlaufen.

Eine zweite Anbindung des neuen Wohngebietes an das bestehende Straßennetz ist von der Straße Heidbreite zwischen der bestehenden Zeilenbebauung bis zur gebietsinternen Ringstraße vorgesehen. Eine Nutzung dieser Anbindung durch den Kfz-Verkehr soll jedoch auf Bedarfsfälle, wie z. B. Bauarbeiten an der Hauptzufahrt, beschränkt werden.

Etwa in der Mitte des Plangebietes ist ein zentraler Grünzug konzipiert, der sich als Grünachse mit einer Breite von ca. 15,0 m in Nord-Süd-Richtung durch das neue Wohngebiet erstreckt und eine Verbindung zu den geplanten Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Wohngebietes herstellt. Der zentrale Grünzug erweitert sich etwa in seiner Mitte zu einem Quartiertreffpunkt / Spielplatz.

Die Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes sollen der Randeingrünung des Wohngebietes dienen und schaffen einen Übergang zum Landschaftsraum. Sie sichern weitgehend die Siekbereiche in den Geländesenken und einen ausreichenden Abstand einerseits zu den Gewässern, andererseits zum schutzwürdigen Biotop BK-3917-670 mit einem Erlenbestand am Ostrand des Plangebietes. Des Weiteren sind hier - ergänzend zu dem zentralen Spielplatz - einige kleinere Spielflächen für verschiedene Altersgruppen geplant.

Der zentrale Grünzug sowie die Grünflächen sollen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und damit als vorrangige Flächen für Freizeit und Erholung gesichert werden. Für das schutzwürdige Biotop BK-3917-670 ist die Sicherung und Entwicklung als Lebensraum für die entsprechenden Tier- und Pflanzenarten vorgesehen.

Im südwestlichen Bereich ist zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Heidbreite und der nördlich vorgesehen Neubebauung eine ca. 10 m breite, private Grünfläche geplant.

Im Plangebiet sind zur Vernetzung des neuen Wohngebietes mit dem vorhandenen Siedlungsgebiet als auch dem angrenzenden Landschaftsraum zusätzlich zu den straßenbegleitenden Fußwegen drei separate Wegeverbindungen vorgesehen:

- Eine Wegeverbindung soll in Nord-Süd-Richtung im öffentlichen Grünzug inmitten des Plangebietes verlaufen und in Höhe der bestehenden Zeilenbebauung an die Straße Heidbreite anknüpfen. In den geplanten Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Wohngebietes soll die Wegeverbindung weitergeführt werden, so dass ein Rundweg um den Ostteil des Wohngebietes entsteht.
- Eine zweite Wegeverbindung soll in Ost-West-Richtung durch das Wohngebiet verlaufen und an das Sackgassenende der Straße Heidbreite anknüpfen und eine Verbindung zum Landschaftsraum des mittleren und unteren Jölletals östlich des Plangebietes herstellen. Von dort könnte perspektivisch eine Verbindung zu den großräumigen Wanderwegen „Pilgerweg“ und „Höfeweg“ geschaffen werden.
- Ein dritter Fußweg soll die Ringstraße mit der Straße Blackenfeld verbinden. Der Weg ist südlich der Einmündung Orchideenstraße / Blackenfeld vorgesehen, sodass die bestehende Kindertagesstätte als auch die Bushaltestellen Heid- und Limbreite schnell erreichbar sein werden.

Nach der z. Z. in der politischen Beratung befindlichen Beschlussvorlage zum Klimaanpassungskonzept (Drs.nr. 8919/2014-2020) soll das Konzept als Planungshilfe genutzt werden. Aus stadtklimatischer Sicht befinden sich innerhalb des Planbereiches Kaltluftquellgebiete und Kaltluftabflussgebiete. Der bodennahe kühlende Luftaustausch zwischen wärmerer Bebauung und kühleren Grünflächen tags und nachts wird unterstützt, zudem die nächtlichen Kühleffekte im südlich gelegenen Bestand. Daher ist das Bioklima im Wohnbestand entlang des östlichen Straßenabschnitts Blackenfeld (Stadtrandlage) günstig. Entlang des westlichen Straßenabschnitts wird das Bioklima aufgrund der westlichen vorhandenen Bestandsbebauung sowie der künftig erfolgenden nördlichen und südlichen Baulandentwicklung ungünstiger. Ziel ist es, die bioklimatische Situation innerhalb des vorgenannten Bestandes mindestens zu erhalten und innerhalb der Neubebauung günstige bioklimatische Bedingungen zu schaffen. Auf Grundlage der Stadtklimaanalyse 2019 wird daher empfohlen, im Planbereich Maßnahmen zur Klimaanpassung zu berücksichtigen wie u. a. die Ausgestaltung der Grünzüge, Flächen mit lockerem Baumbestand, Baumpflanzungen entlang der Nord-Süd ausgerichteten Erschließungsstraßen und die Begrenzung des Versiegelungsgrades ggf. durch ein entsprechendes Parkierungskonzept (z.B. Parkpaletten für Anwohner). Zielführend ist immer eine dichtere Bebauung in Form mehrgeschossiger Baukörper mit einem großflächigen Anteil gemeinschaftlicher Grünfläche (Rasenfläche mit Baumgruppen) im direkten Umfeld, die für das Gebäudeumfeld und das Plangebiet bioklimatisch kühlend und damit begünstigend wirkt.

Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern (teilweise mit Staunässe). Daher soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken (RRB) in das östlich vorhandene Siek eingeleitet werden. Das Becken soll im Südosten des Plangebietes an einem Tiefpunkt im Gelände innerhalb der öffentlichen Grünfläche entstehen. Es soll in offener Bauweise als naturnah ausgestaltetes Erdbecken ausgeführt werden. Die Einleitung in das Siek soll breitflächig über eine Überlaufschwelle außerhalb des naturnahen Siekbereichs erfolgen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im weiteren Verfahren bis zum Bebauungsplanentwurf ermittelt.

Im Plangebiet liegen die beiden Fließgewässer 12.03 und 12.03.01. Vor Ort sind diese nicht erkennbar. Topografie, Vegetation und Bodenfeuchte lassen jedoch darauf schließen, dass diese Siekbereiche temporär der Oberflächenentwässerung des Plangebietes nach Regenereignissen dienen.

Gemäß § 31 LWG in Verbindung mit § 38 WHG ist entlang von Gewässern generell ein Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird mit der dort geplanten Randeingrünung ein ausreichender Abstand (mindestens 25 m) zu dem Fließgewässer 12.03.01 gesichert. Für das am südöstlichen Rand des Plangebietes liegende Fließgewässer 12.03 ist eine Verlagerung etwas weiter nach Süden vorgesehen. Zu dem neuen Verlauf wird ebenfalls ein Mindestabstand von 25 m gewährleistet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines natürlichen oder gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten!

Anlage: PowerPoint-Präsentation

**Oberbürgermeister**

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

**Pit Clausen**