

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Naturschutzbeirat	08.12.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

Sachverhalt

Die Stadt Bielefeld hat das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplans Nr. II/J 39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ eingeleitet. Es handelt sich hierbei um die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Stannull. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,44 ha wird im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen des Böckmanns Feldes und im Süden durch die Straße Böckmannsfeld begrenzt. Westlich begrenzt das Neubaugebiet Freudenburg das Plangebiet und östlich die Straße Düsterfeld sowie die angrenzende Bebauung der Straße Böckmannsfeld.

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 überwiegend als Wohnbaufläche dar. Obwohl der FNP im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Fläche darstellt, kann aufgrund der Kleinflächigkeit dieser Darstellung der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-West. Das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ grenzt nördlich an das Bebauungsplangebiet und überdeckt es in einem kleinen Teilbereich im nordöstlichen Bereich. Für den überwiegenden Teil der Flächen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. II/J 39 gilt das Entwicklungsziel 6 „temporäre Erhaltung bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplanes. Für die randlichen Flächen im Norden und Nordosten des Bebauungsplangebietes stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dar.

Nach dem Biotopkataster des Landes Nordrhein-Westfalen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope und schutzwürdigen Biotope innerhalb des Plangebietes. Im Zielkonzept Naturschutz wird das Plangebiet überwiegend als Siedlungsbereich mit mittlerer Naturschutzfunktion eingestuft. Der nördliche Teil der Weidefläche im Osten des Plangebietes wird als Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion bewertet. Bei dem im Osten in das

Bebauungsplangebiet mit einbezogenen Sieks, wo das Regenrückhaltebecken erstellt werden soll, handelt es sich um ein Naturschutzvorranggebiet.

Das Plangebiet ist durch land- und forstwirtschaftliche Anlagen des Hofes Stannull geprägt. Der Hof besteht aus vier Wirtschaftsgebäuden und einem eingeschossigen Wohnhaus mit Satteldach im nordwestlichen Bereich der Hofanlage. Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände von Süden in Richtung Norden um ca. 3,0 m und von Westen in Richtung Osten um ca. 5,0 m. Die Freiflächen des westlichen Plangebietes sind durch große, kurzrasige Rasenflächen mit Einzelbäumen und im Bereich des bestehenden Wohnhauses durch eine größere, gestaltete und intensiv gepflegte Hausgartenfläche geprägt. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich durch Heckenstrukturen gegliederte Weideflächen. Es handelt sich um ältere Gehölzbestände. Innerhalb des Plangebietes im Bereich des Grünlands befindet sich das zum Teil von Gehölzen gesäumte Fließgewässer 13.07.01, das hier auch seinen Ursprung hat. Im Bereich des östlich angrenzenden Sieks, wo das Regenrückhaltebecken geplant ist, ist dieses Gewässer auf einem kleineren Stück verrohrt.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom April 2020 sieht auf dem Gelände die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes vor. Die Wohnbaufläche weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Hinzu kommen 0,16 ha Fläche für die Erschließung und 0,08 ha für ein Regenrückhaltebecken.

Unter Berücksichtigung der umliegenden kleinteiligen Siedlungsstruktur ist eine aufgelockerte Wohnbebauung geplant. Dabei soll das Wohnhaus des Hofes erhalten bleiben. In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche wird im neuen Wohngebiet eine offene Bebauung angestrebt. Daher werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Des Weiteren soll die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt werden. Als Maß der baulichen Nutzung soll im WR 1 und WR 2 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Insgesamt ist der Neubau von ca. 27 bis ca. 42 Wohneinheiten möglich. Mindestens 9 Wohneinheiten sollen der sozialen Wohnraumförderung dienen.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine 6,0 m breite Mischverkehrsfläche. Die Planstraße schließt im Süden an die Amboßstraße und die Straße Böckmannsfeld und im Osten an die Straße Düsterfeld an. Der Stellplatzbedarf wird über Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken des Grundstücks nachgewiesen.

Des Weiteren sieht das Konzept eine entsprechende, neue Eingrünung des Nordrandes des Plangebietes mit standortgerechten heimischen Gehölzen vor, um einen harmonischen Übergang von der künftigen Bebauung zur schützenswerten, freien Landschaft zu schaffen. Hierzu soll ein 3,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes soll derzeit über die Straße Böckmannsfeld in einer Mischwasserkanalisation erfolgen. Künftig soll die Entwässerung in einer Trennkanalisation erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Eine Anbindung an das vorhandene Regenrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. II/J 28) ist aus technischen, Kapazitäts- und Aufwandsgründen nicht möglich. Daher soll das Niederschlagswasser in einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken (RRB) direkt angrenzend an das neue Wohngebiet innerhalb des östlich liegenden Sieks (Flurstück 741) gesammelt und gedrosselt dem Hemigholder Bach (Gewässer 13.07.01) entsprechend dem natürlichen Landabfluss über eine Einleitungsstelle zugeführt werden. Die Zuleitung aus dem Baugebiet wird über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal erfolgen. Die erforderliche Fläche für das RRB wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 14 BauGB als Fläche für die Abfall-

und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser, mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Im weiteren Verfahren werden Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft sowie dem hieraus resultierenden Ausgleichsflächenbedarf und den Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Desweiteren sind die Auswirkungen der Planung auf die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten!

Oberbürgermeister

Pit Clausen

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