

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Landschaftsbeirat	09.09.2008	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 5 "Babenhäuser Straße"  
hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

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

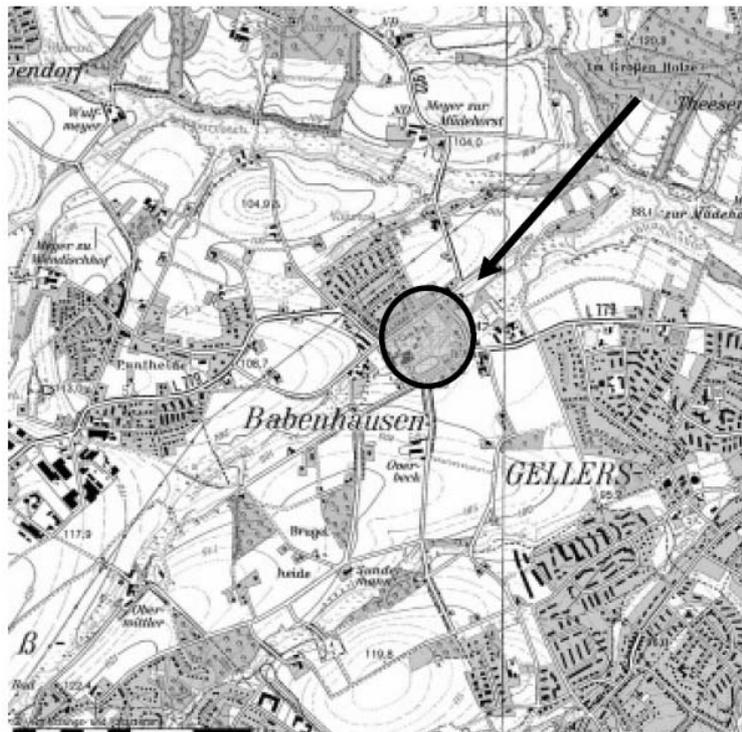
Beschlussvorschlag:

Sachstandsbericht

Vorhabenbeschreibung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 5 „Babenhäuser Straße“ (siehe Anlage 1) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweizeilige Bebauung des an der Babenhäuser Straße befindlichen Grundstücks zwischen dem Schulzentrum bzw. der Kirche im Westen und der Gaststätte an der Babenhäuser Straße / Ecke Schröttinghauser Straße im Osten.

**Übersichtsplan**



Der für die Errichtung von Wohnbebauung vorgesehene Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld – West.

Im östlichen Teil des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks befindet sich eine derzeit stillgelegte Ackerfläche. Der westliche, größtenteils tiefer liegende Teil ist mit zwei alten Kotten bestanden, von denen der kleinere, nördlich stehende bis vor kurzem noch wohnlich genutzt wurde. Der Hausgartenbereich ist seit langem brach gefallen und bis auf die Straßenfront allseitig von naturnahen, dichten Gehölzbeständen umgeben. Die drei, im zukünftigen Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzten Stieleichen im westlichen Grundstücksbereich sind in der Naturdenkmalverordnung für den Innenbereich als Naturdenkmal ausgewiesen worden.

Südlich der geplanten Neubebauung befindet sich das Naturschutzgebiet Nr. 2.1-8 „Mittleres Johannisbachtal“. Der Johannisbach ist mit einem Teil seines Auenbereiches als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz (LG) kartiert worden. Zudem wird die Johannisbachaue insgesamt als schutzwürdiges Biotop BK-3916-200 im Biotopkataster des Landes NRW geführt. Bei dem westlichen Bereich des nördlich des Johannisbaches liegenden Grundstücks, wo die beiden alten Kotten stehen, handelt es sich um das schutzwürdige Stadtbiotop GB-3916-507.

Es ist geplant, den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Grundstücksbereich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Die Erschließung soll von Norden über eine Sackgasse mit Wendehammer von der Babenhauser Straße her erfolgen. Im vorderen Grundstücksbereich ist eine maximal 2-geschossige Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die Stellplätze sind entlang der Babenhauser Straße als Garagen oder Carports zu errichten. Im hinteren Grundstücksbereich ist in zweiter Baureihe eine offene, 1 ½ - geschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl als Maßgabe für die zulässigerweise überbaubare Grundstücksfläche soll mit 0,3 festgesetzt werden. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Schmutzwasserentsorgung soll über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Babenhauser Straße erfolgen. Da das Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert werden kann, soll das Regenwasser offen zum Johannisbach hin verrieselt werden.

Die geplante Festsetzung der Wohnbebauung und der Erschließung wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsflächenbedarfes erfolgt im weiteren Verfahren.

Zum Schutz der Johannisbachaue soll der Bereich zwischen dem Naturschutzgebiet und den Wohnbauflächen als naturnahe, private Grünfläche ausgewiesen werden. Zusätzlich soll die neue Wohnbaufläche im Süden, Westen und Osten durch eine einreihige Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden. Entlang der Babenhauser Straße ist zur Durchgrünung die Anpflanzung von 7 mittelgroßen, heimischen, standortgerechten Bäumen vorgesehen.

Darüber hinaus sollen weitere Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. So ist geplant, die teilweise bebauten Grundstücke an der Babenhauser Straße / Ecke Schröttinghauser Straße, nördlich des Johannisbaches ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festzusetzen und hier eine maßvolle Nachverdichtung (Straßenrandbebauung, Baulückenschließung) zu ermöglichen.

Der Bereich mit dem Schulzentrum, der Kirche und dem Kindergarten an der Babenhauser Straße soll zukünftig entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

Die Johannisbachaue soll einschließlich des vorhandenen Sportplatzes an der Bavostraße im Südwesten des Plangebietes, eines Teiles der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche südlich, direkt angrenzend an die Johannisbachaue und eines Teiles der südlich des Johannisbaches bereits vorhandenen Wohnbebauung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes einschließlich der Bebauung an der Bavostraße soll als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden.

### Umweltprüfung

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind im weiteren Verfahren u. a. die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaft und biologische Vielfalt zu untersuchen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere wurde bereits ein Gutachten zu der Artengruppe der Fledermäuse erarbeitet. Dabei wurde das Vorkommen im Bereich der geplanten Neubaufäche zwischen dem Kirchengrundstück im Westen, der Gaststätte im Bereich Babenhauser Straße / Ecke Schrottinghauser Straße im Osten, der Babenhauser Straße im Norden und dem Naturschutzgebiet im Süden untersucht. Dabei konnte das Vorkommen des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Das Braune Langohr, die Breitflügelfledermaus, die Fransenfledermaus und die Kleine Bartfeldermaus wurden zwar nicht nachgewiesen aber als potenziell vorkommend eingestuft. Quartiere konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (Rodung der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode, Abriss von Gebäuden außerhalb der Vegetationsperiode nach vorheriger Kontrolluntersuchung auf ggf. Winterquartiere) nicht entgegenstehen. Der Verlust an möglichen Jagdhabitaten kann durch ausreichende Ausweichmöglichkeiten im Umfeld kompensiert werden.

Des Weiteren ist für den gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes die Artengruppe der Vögel zu untersuchen, das Ergebnis der Untersuchung liegt allerdings noch nicht vor.

**Der Beirat wird um ein Votum gebeten!**

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Bebauungsplan Nr. IV/Ba 5 „Babenhauser Straße“ - Nutzungsplan

