

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Naturschutzbeirat	15.11.2022	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 10, „Wohnen beidseits der Dingerdisser Heide,„  
261. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren  
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

### Sachverhalt

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 14.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 10 „Wohnen beidseits der Dingerdisser Heide“ und zur 261. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Das ca. 5,1 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Ubbedissen, nördlich der Linnenstraße und beidseits der Dingerdisser Heide. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 10 soll ein vielfältiges Angebot an Wohnformen geschaffen werden. Es sollen 33% der Wohneinheiten als Eigenheim oder Mietwohnungsbau öffentlich gefördert werden.

### Bestand:

Das Plangebiet sowie die umliegende Siedlungsstruktur sind ländlich geprägt und weisen einen dörflichen Charakter auf.

Das Plangebiet sowie die vorhandene Bebauung grenzen an die offene Landschaft, die Flächen werden heute größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Plangebietes verläuft der Dingerdisser Bach, im östlichen Bereich grenzt der Sussieksbach an. Die Gewässer werden in ihrem Verlauf von Gehölzstrukturen begleitet.

Das Plangebiet selbst ist heute neben den landwirtschaftlichen Flächen durch vereinzelte Bebauung und Baumbestand auf den privaten Grundstücksflächen geprägt. Durch die Straße Dingerdisser Heide wird das Plangebiet in einen westlichen und einen östlichen Bereich geteilt (Anlage 1 Luftbild, Anlage 2 Bestandsplan).

### Planerische Vorgaben:

Der Regionalplan und auch der Regionalplanentwurf stellen den Bereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) (Anlage 3) wird das westliche Plangebiet als regionalen Grünzug, das östliche Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die Darstellungen den für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht entsprechen, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche auf die arrondierende Darstellung von Wohnbauflächen zielt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans „Bielefeld Ost“. Die Flächen sind mit dem Entwicklungsziel „1 – Erhaltung“ dargestellt. Ziel ist die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Der Bereich westlich der Dingerdisser Heide und ein ca. 100m breiter Streifen entlang des Sussiekbaches sind zudem auch als Landschaftsschutzgebiet (Anlage 4) festgesetzt.

Planung:

Im Zuge der Planung sollen wegen der anhaltend hohen Nachfrage die Örtlichkeit städtebaulich geordnet und die Bebauung ausgedehnt werden.

Die Bebauung hat sich dabei sowohl in das bauliche Umfeld als auch in den angrenzenden Landschaftsraum möglichst harmonisch einzufügen. So soll eine Bebauung entlang der Straße Dingerdisser Heide die bestehende Bebauungskante nördlich des Plangebietes aufgreifen und fortführen. Um ein differenziertes Wohnungsangebot vorzuhalten, sollen innerhalb des Plangebietes neben aufgelockerten und kleinteiligen Strukturen ebenfalls verdichtete Bereiche entstehen. So sind an den Eingangsbereichen des neuen Quartiers Gebäudetypologien in Form von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern vorgesehen, welche sich zum Teil um einen Quartiersplatz gruppieren. Zum Landschaftsraum hin soll eine kleinteilige und aufgelockerte Bebauungsstruktur entstehen, um hier einen verträglichen Übergang sicherzustellen. Im nordwestlichen Bereich sowie im östlichen Bereich ist jeweils ein Regenrückhaltebecken geplant, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Das östliche Regenrückhaltebecken wird dabei in die vorgesehene Ausgleichsfläche integriert und naturnah ausgestaltet (Anlage 5).

Im weiteren Verfahren werden ein Artenschutzgutachten und der Umweltbericht erstellt und eine Bewertung der Biotoptypen zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes vorgenommen.

Die vollständigen Unterlagen zum Bebauungsplan sind hier einsehbar:

<https://www.o-sp.de/bielefeld/plan?L1=4&pid=70209>

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

Beigeordneter

Martin Adamski

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