

## Anlage

**A**

### **254. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld** „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

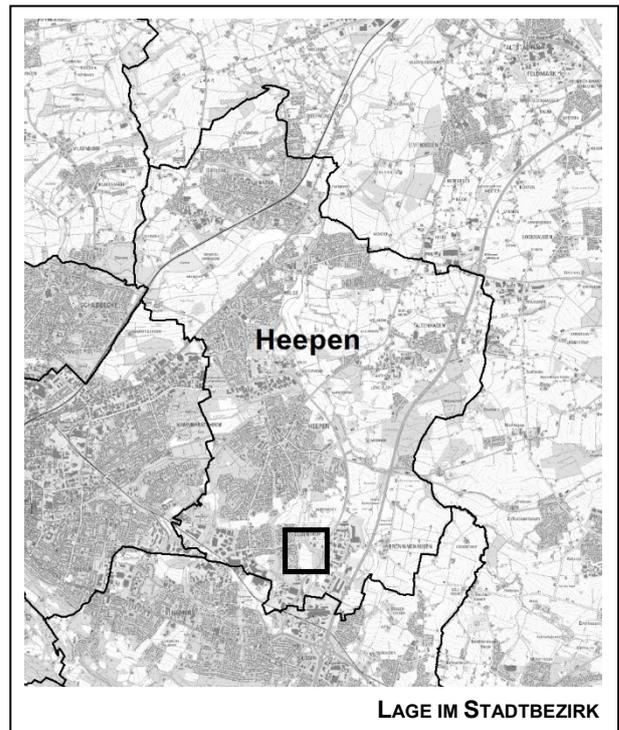
Planungsstand: Vorentwurf Juli 2019

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

### 254. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“

#### Aufstellungsbeschluss



## **Begründung zur 254. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Heepen, Ortsteil Oldentrup im Bereich östlich der Hillegosser Straße und südlich der Bechterdisser Straße auf der Fläche „Amerkamp“ die Entwicklung von Wohn- und gemischten Bauflächen.

Der im Plankonzept im Süden für eine wohnbauliche Entwicklung bzw. im Norden für eine gemischte Bebauung vorgesehene Bereich wurde bereits mit der am 22.07.2002 wirksam gewordenen 113. FNP-Änderung in „Gemischte Baufläche“ bzw. „Wohnbaufläche“ geändert. Lediglich im mittleren Bereich ist eine Änderung der heute als „Grünfläche“ und Fläche für „Wald“ dargestellten Bereiche erforderlich in künftig „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“, die als 254. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ erfolgen soll.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Die Stadt Bielefeld hat aufgrund der Entwicklungen am Wohnungsmarkt mit der sehr stark gestiegenen Wohnraumnachfrage in allen Marktsegmenten - insbesondere auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus - Flächenreserven des FNP untersucht und die Eignung zur Schaffung von Wohnraum überprüft.

Der Bereich Amerkamp im Stadtbezirk Heepen, der nördlich bis zur Bechterdisser Straße über die im FNP schon dargestellte Wohnbaufläche betrachtet wurde, stellt einen dieser grundsätzlich geeigneten Standorte dar, zumal die Stadt und die BBVG GmbH hier weitgehend über die Bauflächen (bis auf kleine Flächen im Südwesten) und inzwischen auch über die Hofstelle im Norden verfügen und angrenzende Grünflächen und Waldbestände sich ebenfalls i. W. im Eigentum der Stadt befinden. Die äußere Erschließung ist durch Bechterdisser Straße, Hillegosser Straße und Krähenwinkel bereits vorgegeben. Ebenso sind grundlegende soziale, verkehrliche und technische Infrastrukturen im Umfeld vorhanden. Der Sonderstandort Oldentruper Kreuz mit u. a. nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten liegt rund 1 km westlich des Plangebiets.

Die Stadt Bielefeld hat in der Vergangenheit wiederholt eine Baulandentwicklung im Bereich Amerkamp angestrebt. Eine Gebietsentwicklung wurde jedoch bisher aus verschiedenen Gründen zurückgestellt, auch da Teilflächen des Plangebietes weiterer Klärung bedurften:

- Das Plangebiet ist durch die Lage der Gewerbegebiete im Norden, Osten und Süden sowie durch die Hauptverkehrsstraßen Ostring (L 787) im Osten und Süden und Bechterdisser Straße im Norden vorbelastet.
- Die landschaftspflegerisch, wasserwirtschaftlich und naturschutzfachlich wertvollen Flächen entlang des Oldentruper Bachs prägen und begrenzen das Plangebiet von Nordosten bis Südosten, bieten hier aber auch besondere Qualitäten. Einzelheiten, genaue Abstände zwischen Wohnbauflächen und Wald sowie mögliche Flächennutzungen (Naturschutzflächen und/oder nutzbare Grünflächen) sind im Planungsprozess abzustimmen.

Für eine städtebauliche geordnete Entwicklung und um mögliche Konflikte frühzeitig zu berücksichtigen wurde als Grundlage für die Wiederaufnahme der Planungen zunächst ein Rahmenkonzept erstellt und eine schalltechnische Untersuchung eingeholt, um die Frage der Verträglichkeit mit den bestehenden Vorbelastungen (Gewerbegebiete, stark befahrene Verkehrswege) abschätzen zu können.

Im Ergebnis hat der Gutachter auf den überwiegenden Flächen eine Wohnverträglichkeit nachgewiesen, lediglich Randgebiete im Nordosten und Süden sind nicht geeignet. Die damit zur Verfügung stehenden Flächen bieten hier gute Möglichkeiten zur Entwicklung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen und Einkommenschichten gerecht zu werden. Insgesamt können zwischen 280 und 300 Wohneinheiten realisiert werden. Damit wird auch dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015, dessen politisches Ziel eine langfristige Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld ist, Folge geleistet.

Die im Norden der Fläche Amerkamp befindliche ehemalige Hofstelle soll aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen mit den wichtigen Gebäuden als Ensemble möglichst erhalten und weiterentwickelt werden. Hier kommen die voraussichtlich erforderliche Einrichtung einer Kita im Plangebiet oder andere öffentliche, halböffentliche und gemischte private Nutzungen in Frage. Die im FNP bereits dargestellte „Gemischte Baufläche“ wird dafür nach Osten geringfügig erweitert.

Über die Mobilisierung von Wohn- und gemischten Bauflächen sind darüber hinaus aber auch entsprechende Potenziale zur (weiteren) Aufwertung der Biotopstrukturen entlang des östlich fließenden Oldentruper Bachs gegeben, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Hierzu wurde ein erstes Grobkonzept verwaltungsintern abgestimmt mit dem Ergebnis, dass auch aus Umweltgesichtspunkten keine Anhaltspunkte vorliegen, die einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche entgegenstehen.

### **Entwicklung aus dem Regionalplan**

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt.

Hierin ist der zentrale und südliche B-Planbereich bereits Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), der sich über den Geltungsbereich hinaus insbesondere in westliche und nordwestliche Richtung, z. T. aber auch noch in östliche Richtung weiter fortsetzt. Die nach Regionalplan das Plangebiet und damit den ASB als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr querende Trasse der L 787 (Ostring) grenzt das Plangebiet nach Südosten ab. Im östlichen und südlichen Umfeld erstrecken sich teilweise im direkten Anschluss an den ASB großflächig Bereiche für die gewerblich-industrielle Entwicklung (GIB). Der nördliche Bereich ist kleinteilig durch verschiedene Freiraumfestlegungen belegt. Neben dem Oldentruper Bach und einer kleinen Waldfläche wird auch ein Teil des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs erfasst, z. T. mit der Überlagerung durch die Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.

Der festgelegte ASB im o.a. B-Planbereich hat eine Größe von ca. 11,8 ha, dagegen sollen für eine bauliche Nutzung lediglich ca. 9,0 ha in Anspruch genommen werden. Damit wird dem Schutzanspruch der landschaftspflegerisch, wasserwirtschaftlich und naturschutzfachlich wertvollen Flächen entlang des Oldentruper Bachs Rechnung getragen. Ebenso ist mit dem aktuellen Planungskonzept der Schutz des vor gut 20 Jahren aufgeforsteten Waldes sichergestellt auf einer Fläche von ca. 3,6 ha. Die derzeit im Regionalplan festgelegte Fläche für Wald, die im B-Plankonzept baulich genutzt werden soll, hat dagegen lediglich eine Größe von ca. 1,8 ha.

Die Darstellungen im Regionalplan und im Flächennutzungsplan gehen auf die früheren Eigentumsverhältnisse und auf die damaligen Nutzungen mit einem heute nicht mehr vorhandenen Wald (heute Ackernutzung) zurück. Seitens des Eigentümers wird bis Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine (auch aus Sicht des Landesbetriebs Forst) geeignete Fläche für die Ersatzaufforstung bereitgestellt.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird daher als erfüllt angesehen.

### **Verkehrliche Anbindung, ÖPNV**

Die Erschließung soll mit Anschluss an die Hillegosser Straße durch einen Erschließungsring erfolgen, der unterschiedliche Bautypologien und Wohnformen ermöglicht. Im Osten schließen kleine Quartiere an, die jeweils durch kürzere oder längere Stichwege erschlossen und durch einen kleinen Grünzug mit Fußwegeverbindung zum Außenbereich im Osten attraktiv gegliedert werden können. Über die Bushaltestelle „Obermeier“ ist das Zentrum mit der Buslinie 369 im Halbstunden-Takt erreichbar.

### **Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet des o.a. Bebauungsplans im Westen/ Südwesten Teil einer Wohnbaufläche. Im Süden sowie im Bereich der Hofstelle Obermeyer werden gemischte Bauflächen dargestellt. Die östlichen und nördlichen Bereiche werden i. W. als Grünflächen mit Überlagerung „Naturnahes Grün“ und Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie als Wald dargestellt. Die übergeordneten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Wohngebietsentwicklung liegen somit für Teilflächen bereits vor. Zur Umsetzung der aktuell vorgelegten Planung ist eine Wohnbaufläche von insgesamt ca. 7,1 ha erforderlich, davon sind ca. 5,1 ha bereits als solche dargestellt. Daneben soll die im FNP dargestellte Ausgleichsfläche von derzeit ca. 6,7 ha auf künftig ca. 8,9 ha vergrößert werden.

### **Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung**

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus dem beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitt hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

<b>Flächennutzungsplan   Art der Bodennutzung</b>	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
„Wohnbaufläche“	---	2,2 ha
„Gemischte Baufläche“	---	0,6 ha
„Grünfläche“	2,3 ha	---
„Grünfläche“ – Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft –	0,7 ha	1,8 ha
„Fläche für Wald“	1,6 ha	---
<b>Gesamt</b>	<b>4,6 ha</b>	<b>4,6 ha</b>

## **Umweltbelange und Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen und bilden einen gesonderten Teil der Begründung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum o. a. Bebauungsplan zu verweisen. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 254. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

## **Hinweise**

Die 254. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

**STADT BIELEFELD**

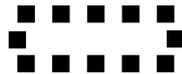
**254.  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

Wohnen und Mischnutzung Amerkamp

PLANBLATT 1

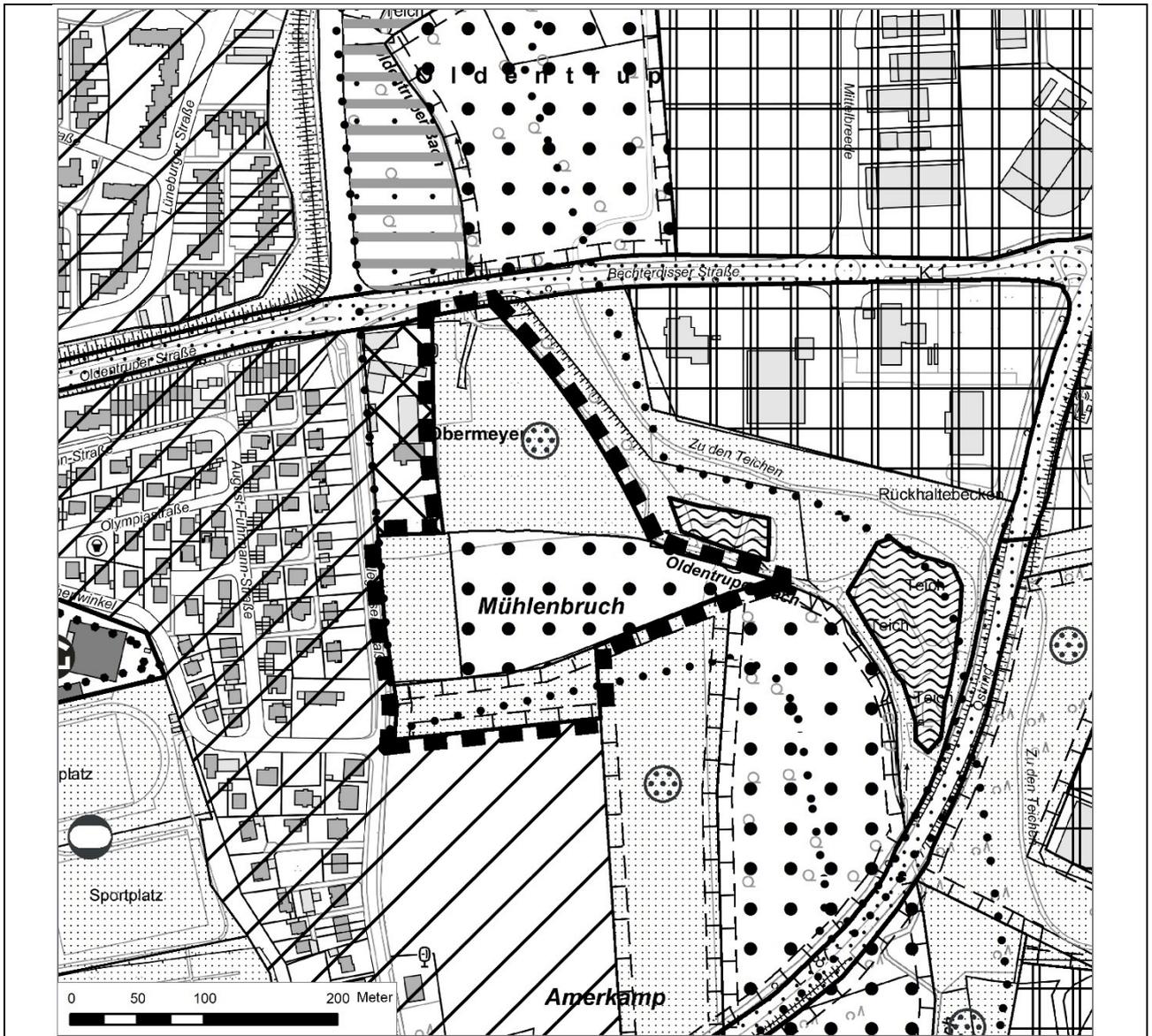
**WIRKSAME FASSUNG**

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich  
der 254. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**254.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

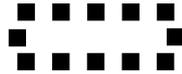
Wohnen und Mischnutzung Amerkamp

PLANBLATT 2

**ÄNDERUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**

**Aufstellungsbeschluss**



Geltungsbereich  
der 254. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**254.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

**PLANBLATT 3**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Darstellungen**

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
-  Straßennetz I. und II. Ordnung  
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
-  Straßennetz III. Ordnung  
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
-  Trassenverlauf unbestimmt
-  Bahnanlage
-  Stadtbahn mit Station
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
-  Grünflächen
-  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Flächen für Wald
-  Naturbestimmte Flächen
-  Wasserflächen
-  Fließgewässer
-  Bodenschätze
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Einzelrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
Immissionsschutz beachten

**Kennzeichnungen**

-  Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**Zweckbestimmungen**

-  von Bodelschwingh 'sche Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
-  Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
-  Großflächiger Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Freizeiteinrichtung
-  Forstamt
-  Freibad
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Golfplatz
-  Sportanlage
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Müllbeseitigungsanlage  
(Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

**Nachrichtliche Übernahmen**

-  Sanierungsgebiet nach BauGB
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Überschwemmungsgebiet
-  Hochwasserabflussgrenze
-  Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
-  Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

**Hinweise**

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung