Anlage

B	**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“** - Allgemeine Ziele und Zwecke Stand: Vorentwurf; August 2019

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Heepen

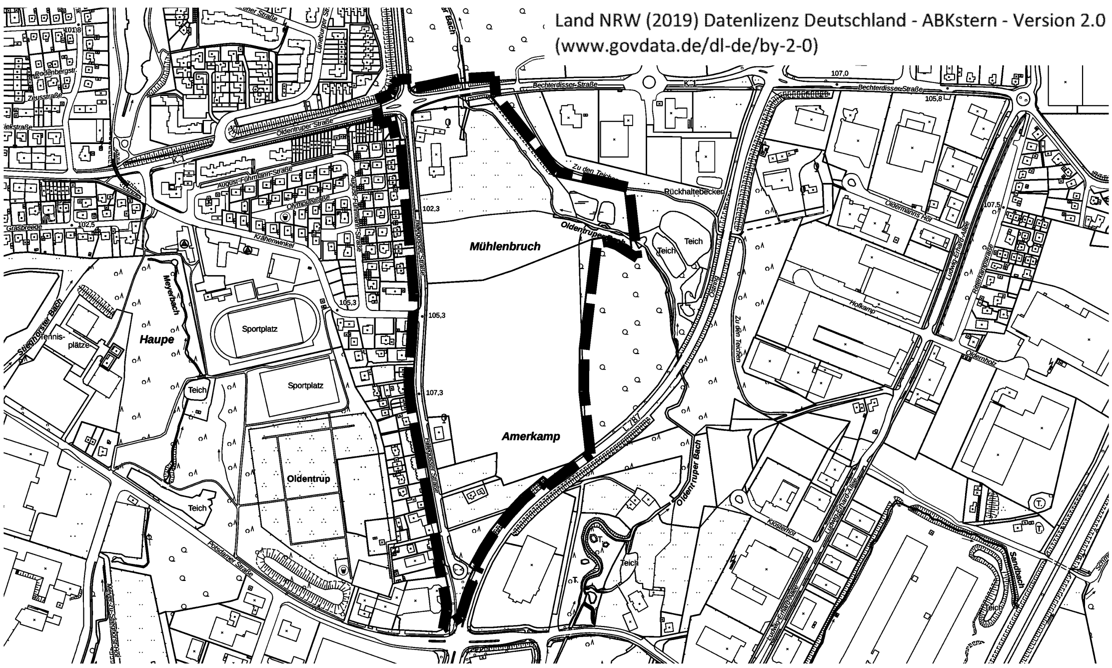
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14

„Wohngebiet Amerkamp“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
August 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.5 PM

B: Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Planungsziele und Plankonzept**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept
5. **Belange des Umweltschutzes**
6. **Umsetzung der Bauleitplanung**

Folgendes Gutachten ist bislang Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/O 14 „Amerkamp“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, 30.01.2019

1. Allgemeines

Die Stadt Bielefeld hat seit Jahren immer wieder eine Baulandentwicklung im Bereich Amerkamp (Stadtbezirk Heepen) ins Auge gefasst. Eine Gebietsentwicklung wurde jedoch aus verschiedenen Gründen mehrfach zurückgestellt. 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 und Potenzialflächen im städtischen Eigentum untersucht und die Eignung zur Schaffung von Wohnraum überprüft (siehe z. B. Drucksache-Nr. 3287/2014-2020 und Beratungsergebnisse in den kommunalen Gremien in den letzten Jahren hierzu).

Der Bereich Amerkamp stellt einen dieser grundsätzlich geeigneten Standorte dar, zumal die Stadt und die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungs GmbH (BBVG) hier weitgehend über die Bauflächen (bis auf kleine Flächen im Südwesten) und heute auch über die Hofstelle im Norden verfügen und sich zudem angrenzende Grünflächen und Waldbestände i. W. im Eigentum der Stadt befinden. Das vorläufige Gesamtgebiet der Rahmenplanung einschließlich Grünzug im Süden, Osten und Norden umfasst rund 16 ha brutto. Die potenziellen Neubauflächen umfassen gemäß erster Rahmenplanung einschließlich Planstraßen rund 7 ha (ohne ehem. Hofstelle Obermeyer, Bechterdisser Straße, Hillegosser Straße, Grün-/Waldflächen, Gewässer).

Die äußere Erschließung ist durch Bechterdisser Straße, Hillegosser Straße und Krähenwinkel bereits vorgegeben (Knotenpunkt als Kreisverkehr geplant). 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.

Der Standort Amerkamp ist allerdings aufgrund der Lage und der naturräumlichen Rahmenbedingungen nur teilweise für eine Baulandentwicklung geeignet:

- Das Plangebiet ist durch die Lage der Gewerbegebiete im Norden, Osten und Süden sowie der Hauptverkehrsstraßen Ostring (L 787) im Osten und Süden und die 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 und bieten hier auch besondere Qualitäten, genaue Abstände und mögliche Flächennutzungen (Naturschutzflächen und/oder nutzbare Grünflächen) sind im Planungsprozess abzustimmen.

Als Grundlage für die Wiederaufnahme der Planungen für ein Wohngebiet wurde zunächst eine schalltechnische Untersuchung[1] eingeholt, um die Frage der Verträglichkeit mit den bestehenden Vorbelastungen (Gewerbegebiete, stark befahrene Verkehrswege) abschätzen zu können. Im Ergebnis herrschen im Plangebiet keine idealtypischen Lärmpegel vor. Eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit auf den überwiegenden Flächen hat der Gutachter aber nachgewiesen, sofern entsprechende Abstände zu den Schallquellen und Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die infolgedessen (noch) zur Verfügung stehenden Flächen bieten hier hinreichend Möglichkeiten zur Entwicklung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen und Einkommensschichten gerecht zu werden.

---

[1] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/O 14 „Amerkamp“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, 30.01.2019

Über die Mobilisierung von Wohnbauflächen sind darüber hinaus auch entsprechende Potenziale zur (weiteren) Aufwertung der Biotopstrukturen entlang des östlich fließenden Oldentruper Bachs gegeben, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Das Umweltamt wurde hierzu auf Grundlage des ersten Grobkonzepts (s. Kapitel 4.2) um eine erste Bewertung gebeten. Im Ergebnis liegen auch aus Umweltgesichtspunkten keine Anhaltspunkte vor, die einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche entgegenstehen. Das Wohngebiet kann bei entsprechender Abstandhaltung zu den landschaftspflegerisch, wasserwirtschaftlich und naturschutzfachlich wertvollen Flächen entlang des Oldentruper Bachs unter Berücksichtigung ergänzender Maßnahmen grundsätzlich entwickelt und mit dem östlichen Naherholungsraum verknüpft werden. Das Potenzial für ökologische Aufwertungsmaßnahmen ist vorhanden. Mit den ebenfalls erforderlichen artenschutzfachlichen Untersuchungen ist bereits begonnen worden. Nutzungsmöglichkeiten, konkrete Flächenabgrenzungen sowie detaillierte Festsetzungen sind im Zuge des Planverfahrens weiterzuentwickeln und abzustimmen.

Insofern ist der Entwicklungsspielraum nutzungsbedingt und sowie durch Umweltbelange mit ggf. besonderen Anforderungen vorgegeben bzw. eingeschränkt. Um diesen Entwicklungsrahmen hier weiter zu konkretisieren und um mögliche Baustrukturen und die bauliche Dichte weiter abzustimmen, ist zunächst eine städtebauliche Rahmenplanung (vorläufiges Plankonzept, s. Kapitel 4.2) mit zwei Varianten erarbeitet worden. Diese unterscheiden sich i. W. hinsichtlich des Erschließungsgerüsts und der hierdurch möglichen Quartierbildung. Beide Varianten sollen Grundlage der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB sein.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oldentrup zwischen Hillegosser Straße, Bechterdisser Straße und Ostring. Das ca. 16,4 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Waldfläche nördlich der Bechterdisser Straße
- im Nordosten und Osten durch die Bachaue mit Ufergehölzen des Oldentruper Bachs sowie eine Waldfläche
- im Südosten durch den Ostring (L 787) sowie
- im Westen durch Wohnbebauung westlich der Hillegosser Straße.

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommenen Abgrenzung.

b) Topographie

Das Gelände innerhalb des Plangebiets fällt insgesamt nach Nordosten zum Oldentruper Bach hin ab. Im Zuge des Verfahrens wird eine Einmessung u. a. der Geländehöhen vorgenommen.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Der überwiegende Anteil der Flächen im Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, vorrangig liegen intensiv genutzte Ackerflächen ohne nennenswerten Gehölzbestand vor. Im nördlichen Randbereich befindet sich die ehemalige Hofstelle Obermeyer mit heute i. W. kleingewerblichen Nutzungen und Anbindung an die Bechterdisser Straße im Norden. Auf den Flächen im Anschluss an die Hofgebäude wird das Grünland bewirtschaftet. Die Hofstelle besteht aus einem Hauptgebäude, das sich aus einem zweigeschossigen Wohnteil und einem eingeschossigen Anbau zusammensetzt sowie drei weiteren Nebengebäuden, die als eingeschossige

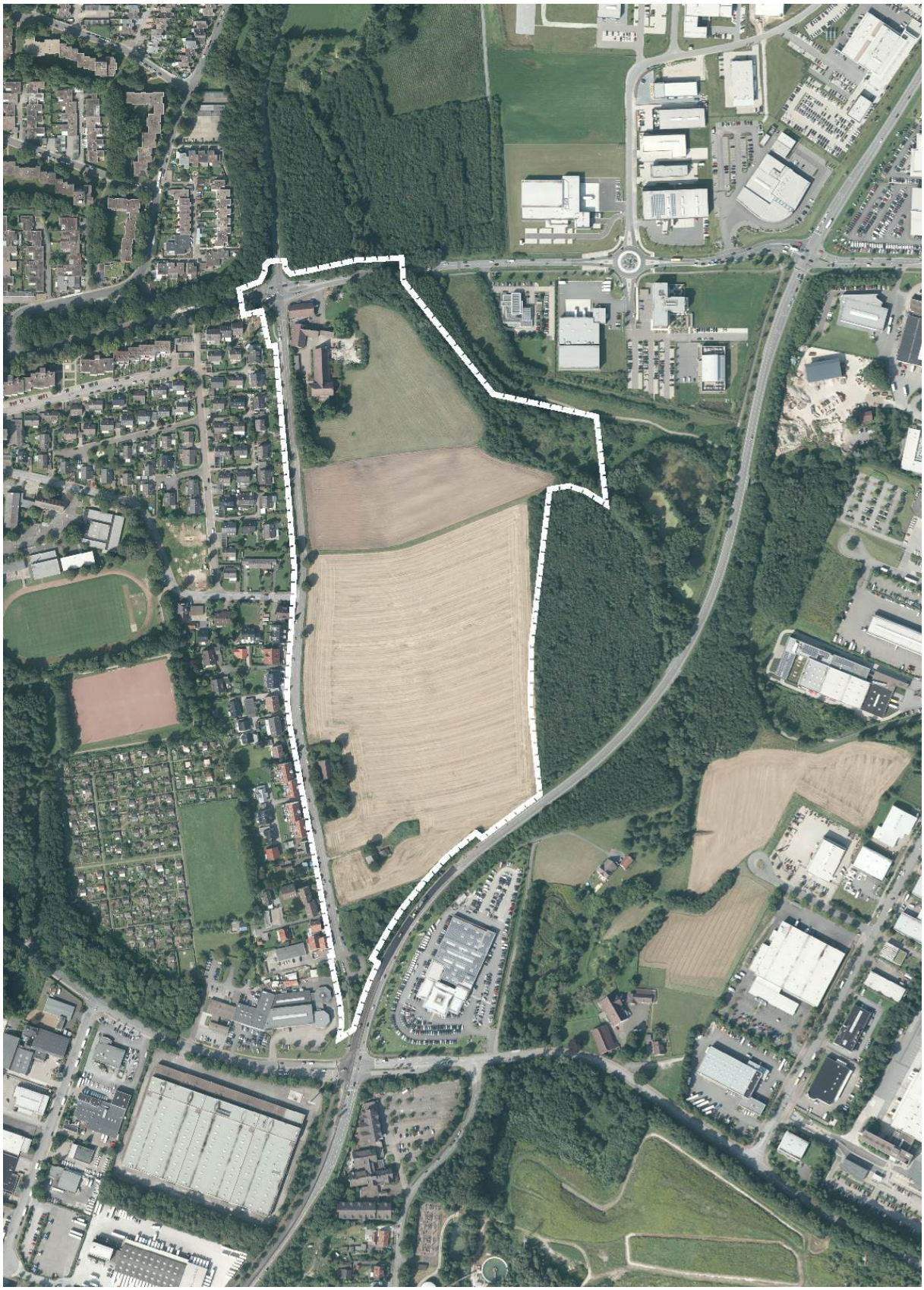
Fachwerkgebäude ausgeprägt sind. Die Dächer sind insgesamt als Sattel- und Krüppelwalmdach ausgebildet und weisen jeweils etwa 45° Dachneigung auf. Auf dem Gelände finden sich zudem verschiedene Gehölzstrukturen, eine Baumgruppe ist als Naturdenkmal geschützt. Darüber hinaus sind im südlichen Plangebiet einzelne Kotten vorhanden. Das Gebäude direkt an der Hillegosser Straße steht derzeit leer, der umgebende Garten mit diversem Gehölzaufwuchs liegt verwildert vor. Südlich hiervon befindet sich die Zuwegung zu einem kleinen Fachwerkgebäude, auch dort wurde die bisherige Wohnnutzung zwischenzeitlich aufgegeben.

Im (nord-)östlichen Randbereich werden bestehende Gehölzflächen und Röhrichtbestände entlang des Oldentruper Bachs sowie das Gewässer selbst in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Strukturen setzten sich über den Geltungsbereich hinaus bis zum Ostring ergänzt durch kleinere Teiche fort. Im Osten grenzt zudem eine relativ junge Waldfläche (ca. 20 Jahre) an, die ursprünglich als Ausgleichfläche angelegt wurde. Nördlich der Bechterdisser Straße finden sich weitere Waldflächen. Durch den Grünbereich werden Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger geführt, die auch intensiv genutzt werden.

Die Hillegosser Straße dient neben der Erschließung der westlich gelegenen Wohngebiete auch der Anbindung einiger im Süden ansässiger gewerblicher Nutzungen (insbesondere Kfz-bezogenes Gewerbe). Sie liegt als zweispurige Asphaltstraße vor, die mit einer für gewerbliche Verkehre ausgelegten Wendeanlage im Süden endet. Eine Durchlässigkeit zu Potsdamer Straße/Dingerdisser Straße ist nur für Radfahrer und Fußgänger möglich. Der nördliche Teilabschnitt bis zur Einmündung Krähenwinkel ist mit 70 km/h befahrbar. Dort wird entlang der westlichen Seite ein schmaler Fußweg abgesetzt von der Straße geführt, der auch von Radfahrern in beide Richtungen genutzt werden darf. Südlich der Einmündung Krähenwinkel ist die Geschwindigkeit der Hillegosser Straße auf 50 km/h reduziert, die Randbereiche werden beidseitig intensiv zum Parken genutzt.

Das nordöstliche Umfeld beidseits der Bechterdisser Straße sowie entlang des Ostrings ist ebenso wie der südlich anschließende Siedlungsbereich durch diverse Gewerbe- und Industriegebiete geprägt, die sich auf Grundlage von rechtsgültigen Bebauungsplänen entwickelt haben (s. Kapitel 3.d). Hier haben sich Betriebe unterschiedlichster Größe und Branchen angesiedelt (u. a. Kfz-Handel, Speditionen und Logistikbetriebe, Großhandel, produzierendes Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen etc.).

Westlich anschließend an die Hillegosser Straße haben sich Wohnsiedlungsbereiche entwickelt. Prägend sind nördlich der Einmündung der Straße Krähenwinkel größere zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 40° geneigten Satteldächern aus den 1960er/70er Jahren. Die Erschließung ist dort über die August-Fuhrmann-Straße organisiert, zur Hillegosser Straße angeordnet befinden sich die zugehörigen Wohngärten. Der Bereich südlich der Einmündung Krähenwinkel ist durch in jüngerer Zeit erfolgte Nachverdichtungen (Abriss/Neubau, größere Anbauten) überprägt worden. Hier finden sich zahlreiche zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, mit Satteldächern (ca. 35–45°), traufständig ausgerichtet zur Hillegosser Straße und hierüber auch erschlossen. Über die Straße Krähenwinkel sind in ca. 200–300 m Grundschule, Förderschule und Sportanlagen erreichbar.



Luftbild und Geltungsbereich

Quellenvermerk: Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (ohne Maßstab)

N

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Regionalplanung

Für den Planbereich gelten gemäß **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** unterschiedliche Festlegungen. Der **zentrale und südliche Bereich** ist bereits Teil des festgelegten 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 in der Örtlichkeit an das Plangebiet an. Der **nördliche Bereich** ist im Regionalplan kleinteilig durch verschiedene Freiraumfestlegungen belegt. Neben dem Gewässerverlauf des Oldentruper Bachs mit seinem Überschwemmungsbereich und einer kleinen Waldfläche wird auch ein Teil des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs, z. T. mit der Überlagerung durch die Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung erfasst. Der hier ausgewiesene Waldbereich ist in der Örtlichkeit bereits seit Längerem nicht mehr vorhanden, dort findet Ackernutzung statt. Im östlichen und südlichen Umfeld erstrecken sich, teilweise im direkten Anschluss an den Planbereich großflächig Bereiche für die gewerblich-industrielle Entwicklung (GIB).

Im Ergebnis der im Vorfeld der wieder aufgenommenen Planungen für eine Wohngebietsentwicklung eingeholten schalltechnischen Untersuchung kann der im Rahmen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entwickelbare Siedlungsraum im Bereich Amerkamp entsprechend weiter eingegrenzt werden. Aufgrund der ermittelten Pegel durch Einwirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm weisen hiernach Teile des bedarfsgerecht entwickelbaren ASB im Süden und Osten keine entsprechende Eignung mehr auf. Dagegen würden auf Teilflächen im Norden/Nordosten, die durch Freiraumnutzungen belegt sind, Möglichkeiten für eine entsprechende Siedlungsentwicklung in vergleichbarer Größenordnung bestehen.

Innerhalb des baulichen noch entwickelbaren Bereichs liegt auch die o. g. festgelegte, aber nicht vorhandene kleine Waldfläche. Im Zuge des Planverfahrens wird seitens des Eigentümers eine (auch aus Sicht des Landesbetriebs Wald und Holz) geeignete Fläche für eine Ersatzaufforstung bereitgestellt. Darüber hinaus können auch die vom Geltungsbereich erfassten Freiraumfunktionen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen, Abstandflächen, Freiraum-/Erholungsnutzungen etc. bedarfsgerecht im Plankonzept eingebunden werden. Im Ergebnis wird eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB als erfüllt angesehen.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet im Westen/ Südwesten Teil einer Wohnbaufläche. Im Süden sowie im Bereich der Hofstelle Obermeyer werden gemischte Bauflächen vorgehalten. 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.

Die bisherigen Darstellungen im FNP gehen auf die früheren Eigentumsverhältnisse und auf die damaligen Nutzungen mit einer heute nicht mehr vorhandenen Weihnachtsbaumkultur etc. zurück (Walddarstellung = heute Ackernutzung). Insofern müssen diese überholten Darstellungen an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst werden, zudem erfolgen Abstimmungen über eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche im Zuge des Planverfahrens (s. o.).

Die 254. FNP-Änderung wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. III/O 14 durchgeführt. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst mit Blick auf die bisherigen Flächendarstellungen Teilflächen im Norden auf ca. 4,6 ha. Künftig sollen hier eine Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche und eine Grün-/Ausgleichsfläche dargestellt werden (Einzelheiten s. Anlage A).

c) Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Ost** der Stadt Bielefeld. Der Teilbereich, der bislang im FNP nicht für eine bauliche Entwicklung vorgehalten wird (s. o.) liegt nach dem Landschaftsplan innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Ravensberger Hügelland“. Für dieses Schutzgebiet sind als Schutzziele u. a. die Erhaltung und Wiederherstellung eines abwechslungsreichen Landschaftsbilds sowie die Sicherung von Freiräumen zur Feierabend- und Wochenenderholung formuliert. Darüber hinaus wird dort das Entwicklungsziel „Erhalt einer mit naturnahen Lebensraumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfaltig ausgestatteten Landschaft“ angestrebt. Zudem werden im Bereich der im Nordwesten erfassten Hofstelle eine Baumgruppe aus Eiche und Hainbuche als Naturdenkmal geschützt. Damit hat die vorgesehene Planung grundsätzlich Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. Für die verbleibenden Flächen gelten keine Schutzgebietsausweisungen, angesichts der bereits für eine bauliche Entwicklung vorbereiteten Flächendarstellung gilt dort das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“ – eine bauliche Entwicklung auf Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird hierdurch nicht behindert.

Die Flächen im Bereich des Oldentruper Bachs und seiner Bachaue sind über die Lage innerhalb des o. g. LSG hinaus Teil der **Biotopverbundfläche** „Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland“. Dort eingebunden sind auch ein kleinflächig **geschütztes Biotop** aus Röhrichten sowie das **schutzwürdige Biotop** „Oldentruper Bach südlich Heepen“.

Weitere naturschutzfachliche Regelungen im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete etc.) gelten weder für die erfassten Plangebietsflächen noch für deren näheres Umfeld.

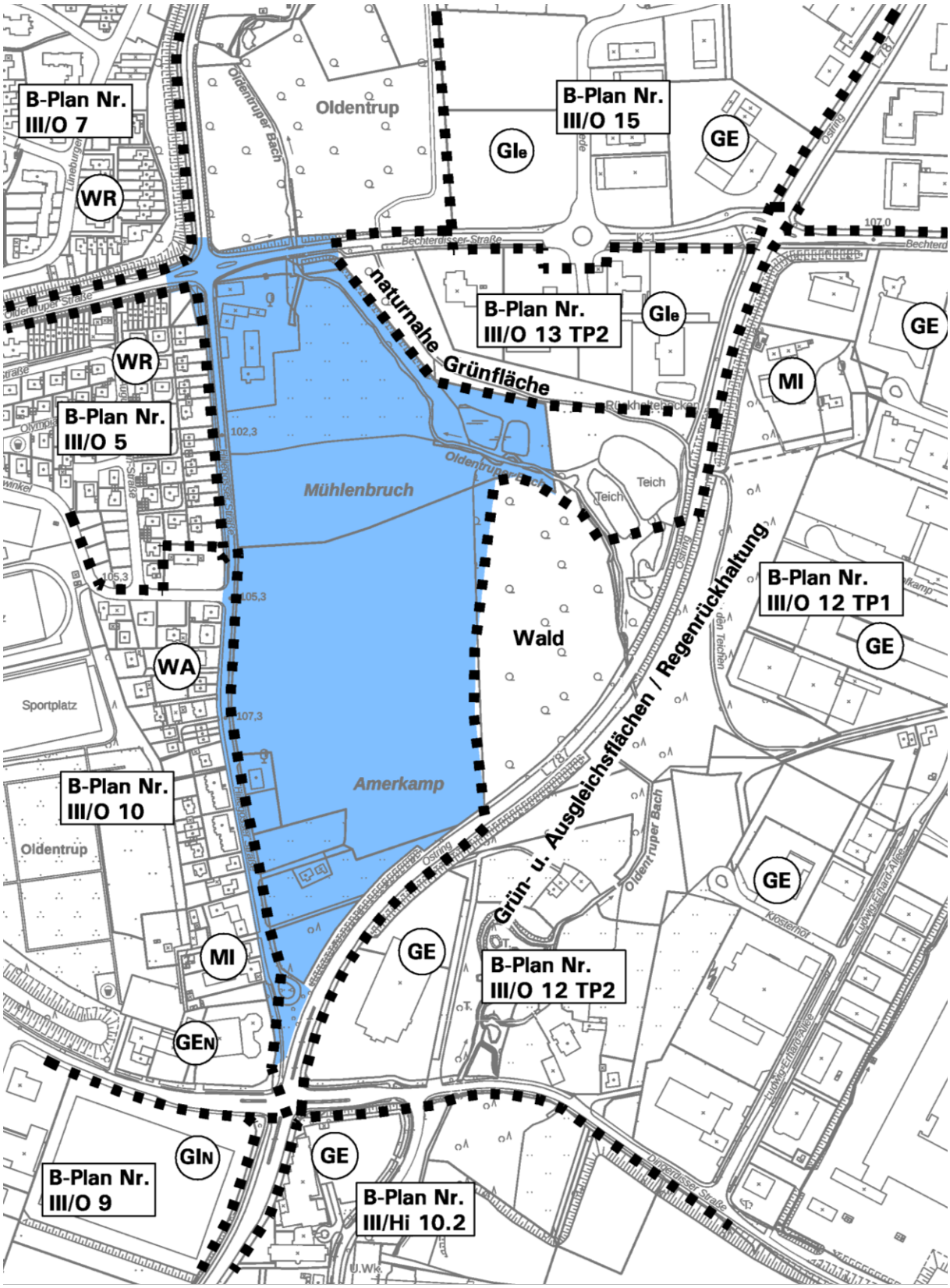
d) Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bislang mit Ausnahme einer Teilfläche im östlichen Randbereich (Bebauungsplan Nr. III/O 12, Festsetzung einer Waldfläche mit Überlagerung von Ausgleichsmaßnahmen) kein Bebauungsplan vor. Für die umgebenden bebauten Bereiche liegen jedoch umfassende Bebauungspläne mit folgenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vor (siehe auch nachfolgende Übersichtskarte):

- Der **Bebauungsplan Nr. III/O 7** „Großes Feld“ in der Fassung seiner **1. Änderung** (Rechtskraft 1976) setzt für den Bereich nordwestlich des Plangebiets im Anschluss an straßenbegleitende Grünflächen großflächig ein reines Wohngebiet (WR) fest.
- Direkt westlich anschließend an die Hillegosser Straße wurde mit dem **Bebauungsplan Nr. III/O 5** „Obermeyer“ in der Fassung seiner 1. Änderung (Rechtskraft 1970) ein reines Wohngebiet (WR) für ein- und zweigeschossige Wohnhäuser entwickelt. Hieran südlich anschließend werden mit dem **Bebauungsplan Nr. III/O 10** „Niedernbreede“ aus dem Jahr 1984 zunächst die Wohngebietsstrukturen als allgemeines Wohngebiet (WA) fortgesetzt. Auch hier sind ein- und zweigeschossige Gebäude sowie ganz überwiegend eine traufständige Ausrichtung zur Hillegosser Straße vorgegeben. Im südlichen Bereich folgen Teilflächen eines Mischgebiets (MI) und eines Gewerbegebiets mit Nutzungsbeschränkung auf Betriebe mit mischgebietstypischen Emissionen (GEN).
- Südlich des Plangebiets werden die Flächen westlich des Ostrings an der Potsdamer Straße vom **Bebauungsplan Nr. III/O 9 „Meyer zu Stieghorst“** aus dem Jahr 1982 erfasst –

geregelt ist dort ein Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GIN). Östlich des Ostrings gilt an der Dingerdisser Straße der **Bebauungsplan Nr. III/Hi 10/2 „Feldmühle MPB“** in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2016 – dem Plangebiet nächstgelegene Flächen sind als Gewerbegebiet (GE) mit Geräusch- und Geruchskontingenten festgesetzt.

- Der **Bebauungsplan Nr. III/O 12** „Dingerdisser Straße – Gewerbegebiet entlang der A 2“ hat 1995 Rechtskraft erlangt und erfasst den gesamten Siedlungsbereich zwischen Bechterdisser Straße, Dingerdisser Straße und der A 2-Trasse in mehreren Teilplänen. Vom Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung wird aus Teilplan 1 westlich des Ostrings (L 787) o. g. Waldausgleichsfläche erfasst. Östlich des Ostrings folgen die Festsetzung eines Mischgebiets im Bereich einer dortigen Hofstelle sowie von Grün- und Ausgleichsflächen und Regenrückhaltung. Dort anschließend, in einem Abstand von rund 70 m zum Ostring werden Gewerbegebietsflächen (GE) festgesetzt, die Teilflächen sind durch Lärmkontingente (IFSP) gegliedert. Sowohl die GE-Flächen als auch die Grün- und Ausgleichsflächen setzen sich in Teilplan 2 nach Süden fort.
- Der **Bebauungsplan Nr. III/O 13** „Nördlich und südlich der Bechterdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ Teilplan 2 (Rechtskraft 2003) sowie der seit 2014 rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. III/O 15** „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ lassen jeweils auf Grundlage einer Lärmkontingentierung mit IFSP Industriegebiete mit Einschränkungen v. a. im Nachtbetrieb (GIe) sowie Gewerbegebiete (GE) zu.



Übersicht geltendes Planungsrecht

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/O 14 farbig hinterlegt (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – ABKstern – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

N

Stand: Vorentwurf; August 2019

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/O 14 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Voraussetzungen für die planungsrechtliche und städtebauliche Entwicklung des Plangebiets hauptsächlich für Maßnahmen des Wohnungsbaus geschaffen werden. Hierdurch soll insbesondere ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an verschiedenen Wohn-/ Hausformen einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum geleistet werden. Im Einzelnen werden hieraus abgeleitet sowie mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen, die folgenden wesentlichen städtischen Zielsetzungen verfolgt:

- angemessene Struktur und Dichte im Interessenausgleich zwischen dem bestehenden hohen Wohnraumbedarf und der verträglichen Einbindung in das Umfeld
- stabiles städtebauliches Grundgerüst zur Umsetzung verschiedenartiger Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen im Mietwohnungs- und Eigentumssektor
- Entwicklung überschaubarer Teilquartiere und soziale Durchmischung
- Möglichst Einbindung der erhaltenswerten baulichen Strukturen im Bereich der Hofstelle durch langfristig tragfähige Nutzungsmöglichkeiten
- Entwicklung eines Schallschutzkonzepts unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Schaffung einer funktionalen und effizienten Erschließung über die Hillegosser Straße
- Einbindung und Verzahnung mit dem umgebenden Grünraum- und Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer
- Einbindung und Optimierung vorhandener Gewässerstrukturen und Freiraumbereiche sowie
- Sicherung des prägenden Gehölzbestands

Bei einer angestrebten Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen wird zum bisherigen Planungsstand Vorentwurf überschlägig mit der Umsetzung von etwa 280 – 300 Wohnungen gerechnet.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Vorläufiges Plankonzept

Das Plankonzept baut auf den in Kapitel 2 und 3 dargelegten Rahmenbedingungen auf. Die durch Gewerbe und Verkehrslärm bedingten Tabuzonen grenzen die nutzbaren Flächen im Nordosten und Südosten deutlich ein und überlagern v. a. im Norden die ebenfalls vorgegebenen Tabuzonen um den Oldentruper Bach. Auch die weiteren Bauflächen bieten keine idealtypischen Wohngebietswerte. Ebenso wie der Abstand der potenziellen Bauflächen im Osten zum vor gut 20 Jahren aufgeforsteten Wald sind die Einzelheiten und Abwägungsgrundlagen im weiteren Diskussionsprozess abzustimmen.

Das vorliegende erste Plankonzept soll vor diesem Hintergrund zunächst die möglichen Bauflächen abgrenzen und soll als robustes Grundgerüst für den weiteren Planungsprozess dienen, zentrale Elemente sind:

- Der (unverzichtbare) Kernbereich für das neue Wohngebiet parallel zur Hillegosser Straße wird durch einen Erschließungsring entwickelt, 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.

- Die ehemalige Hofstelle Obermeyer soll aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen mit den wichtigen Gebäuden als Ensemble möglichst erhalten und weiter entwickelt werden. Hier kommen die voraussichtlich erforderliche Einrichtung einer Kita im Plangebiet oder andere öffentliche, halböffentliche und gemischte private Nutzungen in Frage.
- Im Süden, Osten und Nordosten kann das Plangebiet durch einen für den Naturschutz und für die Naherholung gut zu gestaltenden Grünzug eingebunden werden.
- Die Gewässeraue kann im Norden aufgeweitet werden, zudem bietet sich der Bereich für eine möglichst naturnahe Rückhaltung des Regenwassers aus dem Baugebiet an.

Städtebauliche Rahmenplanung / Grobkonzept, hier Variante 1
Maßstab i. O. 1:1.500, hier verkleinert
Quellenvermerk: Land NRW (2019) / Amt für Geoinformation und Kataster

N

Stand: Vorentwurf; August 2019

Städtebauliche Rahmenplanung / Grobkonzept, hier Variante 2
Maßstab i. O. 1:1.500, hier verkleinert
Quellenvermerk: Land NRW (2019) / Amt für Geoinformation und Kataster

N

Stand: Vorentwurf; August 2019

Städtebauliche Rahmenplanung / Legende:

Geplante Bautypologien mit vorgeschlagener Grundstückteilung:

- Einzel-/Doppelhaus 1½- bis 2-geschossig
- Ketten-/Reihenhaus 1½- bis 2-geschossig
- Mehrfamilienhaus 2- bis 3-geschossig

Erschließung

Bestehende und geplante Erschließungsstraßen

Fuß-/Radwege, Quartierplätze etc.

Stellplatzanlage

RRH

Geplante Regenrückhaltung

Grün- und Freiflächen

Bestandsgrün (Einzelbäume, Baumgruppen, Wald, Grünstreifen)

Bestehende Teichanlagen/Röhricht
sowie Oldentruper Bach mit Gewässerrandstreifen und mögliche Aufweitungsfläche

Geplanter Grünzug mit Wegeverbindungen

Spielplatz

Sonstiges

Bestandsbebauung mit Erschließung

Isophonen Verkehrs- und Gewerbelärm
(Grenze des sogenannten "gesunden Wohnens")

Geltungsbereich

5. Belange des Umweltschutzes

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (s. Anlage C) weiter abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erarbeitet und zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Auf die Aussagen der Fachbehörden wird Bezug genommen.

6. Umsetzung der Bauleitplanung

Für die vorliegende Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung im Sinne eines ersten Grobkonzepts mit zwei Varianten** erarbeitet worden (s. Kapitel 4). Beide Varianten sollen **Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte** gemäß BauGB sein, um den Entwicklungsrahmen weiter zu konkretisieren und um mögliche Baustrukturen und die bauliche Dichte weiter abzustimmen. Im Vordergrund steht somit zunächst die Klärung der grundlegenden Fragen zu Plankonzept und Erschließung, zum Immissionsschutz sowie zu natur- und wasserwirtschaftlichen Belangen, um weitergehende Rahmenbedingungen und planerische Erfordernisse zu ermitteln. Nach Klärung dieser für die Fortführung des Planverfahrens wesentlichen Aspekte werden die erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen weiter abgestimmt. Darauf aufbauend wird dann im weiteren Planverfahren das städtebauliche Konzept fortentwickelt und der Planentwurf des Bebauungsplans gemäß BauGB ausgearbeitet (Rechtsplan).

Bielefeld, im August 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.5 PM

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29
info@stadtplanung-tl.de