

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Naturschutzbeirat	21.01.2020	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

## **Bebauungsplan Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ und 254. Änderung des Flächennutzungsplanes, frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

### Sachverhalt

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 17.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ und zur 254. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Das ca. 16, 4 ha große Plangebiet liegt südlich der Bechterdisser Straße, westlich des Ostrings sowie des Waldes an der Bachau des Oldentruper Bachs und östlich der Hillegosser Straße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 14 sollen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden. Es soll insbesondere ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an verschiedenen Wohn- und Hausformen einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum geleistet werden.

### Bestand:

Der überwiegende Anteil des Plangebiets unterliegt aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im nördlichen Randbereich befindet sich die ehemalige Hofstelle Obermeyer. An die Hofstelle angrenzend gehen die überwiegend intensiv genutzten Ackerflächen in Wirtschaftsgrünland über. Im südlichen Plangebiet befinden sich zwei weitere Bestandsgebäude, welche aktuell unbewohnt sind. Neben dem Wald am Oldentruper Bach befinden sich Gehölzbestände lediglich entlang des Oldentruper Baches sowie vereinzelt im Bereich der Gärten (teilweise verwildert). Im Bereich der Hofstelle befindet sich zudem ein prägnantes Naturdenkmal (drei- stämmige Esche, ND 2.3-58). Der Oldentruper Bach samt angrenzender Röhrichtbereiche wird teilweise mit in den Geltungsbereich einbezogen (Anlage 1 Luftbild).

### Planung:

Die Planung sieht eine Umsetzung verschiedenartiger Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen im Mietwohnungs- und Eigentumssektor vor. Vorgesehen ist ebenfalls der Erhalt baulicher Strukturen im Bereich der Hofstelle einschließlich des dort bestehenden Naturdenkmals, eine Sicherung der prägenden Gehölzbestände sowie die Einbindung und Optimierung vorhandener Gewässerstrukturen und Freiraumbereiche. Weiterhin ist im Süden, Osten und Nordosten ein für die Naherholung und den Naturschutz zu gestaltender Grünzug vorgesehen. Zum aktuellen Stand der Planung liegt ein Plankonzept in zwei Varianten vor, welches zunächst die möglichen Bauflächen abbilden und als Basis für den weiteren Planungsprozess dienen soll (Anlage 2 und 3).

### Planerische Vorgaben:

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird das südwestliche Plangebiet (analog zur Darstellung des Regionalplanes) bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der südöstliche

Teilbereich sowie die weiteren nördlichen Bereiche sind als Grünflächen, Flächen für den Wald sowie als Wasserflächen dargestellt. Kleinräumig sind der nordwestliche Teilbereich sowie der Süden des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Die Grünflächen stellen größtenteils Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft mit der gleichzeitigen Zweckbestimmung „naturbelassenes Grün“ dar. Der größte Teil der Waldflächen ist ebenfalls als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dargestellt. Da die Darstellungen den für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche auf die arrondierende Darstellung von Wohnbauflächen zielt. 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. Weiterhin soll die im FNP dargestellte Ausgleichsfläche von derzeit ca. 6,7 ha künftig auf ca. 8,9 ha vergrößert werden (Anlage 4). Der östliche Wald ist bereits umgesetzt und bleibt erhalten. Die weiteren dargestellten Ausgleichsflächen sind weder umgesetzt noch Eingriffen zugeordnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes „Bielefeld - Ost“. Der im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Bereich hat als Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung bis zur Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes“. Die weiteren Flächen sind mit dem Entwicklungsziel „1.1 – Erhaltung“ dargestellt. Ziel ist die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen vielfältig ausgestatteten Landschaft. Diese Bereiche sind auch als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Dies umfasst die Oldentruper Bachniederung sowie die Waldflächen. Zudem befindet sich im Norden des Plangebiets das Naturdenkmal ND 2.3-58, eine dreistämmige Esche (Anlage 5).

Die vollständigen Unterlagen zum Bebauungsplan sind hier einsehbar (6 Dokumente)  
[https://anwendungen.bielefeld.de/bi/vo0050.asp?\\_\\_kvonr=28412](https://anwendungen.bielefeld.de/bi/vo0050.asp?__kvonr=28412).

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

Der Beirat wird um ein Votum gebeten. Eine weitere Beteiligung des Beirates findet im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch statt.

#### Anlagen

Oberbürgermeister

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

Pit Clausen