

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	12.09.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ für das Gebiet südlich der Bechterdisser Straße, südwestlich des Gewerbegebietes südlich der Bechterdisser Straße und westlich des Ostrings, westlich des Waldes an der Bachaue des Oldentruper Bachs, westlich des Ostrings und östlich der Hillegosser Straße sowie die 254. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“

- Stadtbezirk Heepen -

Beschluss zur Einleitung der Bauleitplan-Verfahren:

- **Aufstellungs-/Änderungsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Auswirkungen auf den Ergebnisplan und den Finanzplan werden im weiteren Verfahren noch ermittelt

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

Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen

BV. Heepen, 25.02.2016, TOP 8; Druchs.-Nr.2447/2014-2020

Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb, 07.06.2019, Drucks.-Nr. 3287/2014-2020

StEA, 28.06.2016, TOP. 12, Drucks.-Nr. 3287/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 280-300 Wohneinheiten entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen 25% mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ für das Gebiet südlich der Bechterdisser Straße, südwestlich des Gewerbegebietes südlich der Bechterdisser Straße und westlich des Ostrings, westlich des Waldes an der Bachaue des Oldentruper Bachs, westlich des Ostrings und östlich der Hillegosser Straße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (254. FNP-Änderung „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“).
3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes und die FNP-Änderung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung(en) werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird auf Initiative der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungs-GmbH (BBVG) eingeleitet. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch der Stadt Bielefeld. Die BBVG übernimmt die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten, naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen und vorhabenbedingter Erschließungsmaßnahmen.

Geförderter Wohnungsbau

Die 25 %-Quote zum geförderten Wohnungsbau soll umgesetzt werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Die Stadt Bielefeld hat wiederholt eine Baulandentwicklung im Bereich Amerkamp ins Auge gefasst. Eine Gebietsentwicklung wurde jedoch bisher aus verschiedenen Gründen zurückgestellt. Angesichts der im Stadtgebiet dringend erforderlichen Schaffung von Wohnraum sollen die Planungen nunmehr wieder aufgenommen werden. Stadt und BBVG verfügen über den überwiegenden Teil der Flächen des Plangebiets. Der Entwicklungsspielraum in diesem Bereich ist nutzungsbedingt aufgrund der Nähe zu Gewerbegebieten sowie durch Umweltbelange mit ggf. besonderen Anforderungen vorgegeben bzw. eingeschränkt.

Als Grundlage für die Wiederaufnahme der Planungen für ein Wohngebiet wurde zunächst eine schalltechnische Untersuchung eingeholt, um die Frage der Verträglichkeit mit den bestehenden Vorbelastungen (Gewerbegebiete, stark befahrene Verkehrswege) abschätzen zu können. Im Ergebnis sind Randgebiete im Nordosten und Süden hierfür nicht geeignet. Auch im übrigen Plangebiet herrschen keine idealtypischen Lärmpegel vor. Eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit auf den überwiegenden Flächen hat der Gutachter aber nachgewiesen, sofern entsprechende Abstände zu den Schallquellen berücksichtigt werden und ausreichende Argumente in der Abwägung bestehen. Die damit zur Verfügung stehenden Flächen bieten hier gute Möglichkeiten zur Entwicklung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen und Einkommensschichten gerecht zu werden.

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 (*siehe unten zu 3./4./5.*) um eine erste Bewertung gebeten. Im Ergebnis liegen auch aus Umweltgesichtspunkten keine Anhaltspunkte vor, die einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche entgegen stehen. 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.

zu 2.

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 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.

Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan 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 ist im Zuge des Planverfahrens eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche durch den Eigentümer bereitzustellen.

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 (ca. 4,6 ha). Künftig sollen hier eine Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche und eine Grün-/Ausgleichsfläche dargestellt werden.

zu 3./4./5.

Um den Entwicklungsrahmen weiter zu konkretisieren und um mögliche Baustrukturen und um die bauliche Dichte weiter abzustimmen, ist zunächst eine städtebauliche Rahmenplanung im Sinne eines ersten Grobkonzepts 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.

Die vorgelegte städtebauliche Rahmenplanung ist ausdrücklich als Vorentwurf zu verstehen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind ebenso wie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebieteingrünung, zur Regenrückhaltung, zu Lärmschutzmaßnahmen etc. im Laufe des Planverfahrens zu erarbeiten und werden den zuständigen politischen Gremien im weiteren Planverfahren im Zuge der späteren Entwurfsberatung ausführlich dargelegt.

Im Ergebnis wird zunächst vorgeschlagen, auf Grundlage der beiden vorliegenden Rahmenplan-Varianten für den Bebauungsplan Nr. III/O 14 und für die zugehörige 254. FNP-Änderung die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen, um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und ergänzender

fachgutachterlicher Untersuchungen sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

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 in städtischem Eigentum untersucht und die Eignung zur Schaffung von Wohnraum überprüft. Verwiesen wird hierzu z. B. auf die *Drucksache-Nr. 3287/2014-2020 Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen* und auf die bisherigen Beratungsergebnisse in den kommunalen Gremien in den letzten Jahren hierzu. Dieser Drucksache sind weitere Aussagen zu städtischen Zielen, zum Planungsrecht etc. zu entnehmen.

Der Bereich Amerkamp im Stadtbezirk Heepen stellt einen dieser grundsätzlich geeigneten Standorte dar, zumal Stadt und BBVG 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. Das vorläufige Gesamtgebiet der Rahmenplanung einschließlich Grünzug im Süden, Osten und Norden umfasst rund 16 ha brutto. Die potenziellen Neubauf Flächen 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. 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 wie oben dargelegt 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 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.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung 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
- Sicherung des prägenden Gehölzbestands.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das Plankonzept baut auf den in der Örtlichkeit gegebenen zentralen 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 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 weiterentwickelt 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 naturnahe Rückhaltung des Regenwassers aus dem Baugebiet an.

Bielefelder Baulandstrategie

Die Aufstellung und Umsetzung der städtebaulichen Planung für das Gebiet „Amerkamp“ fällt gemäß den in der „Bielefelder Baulandstrategie“ genannten Parametern zur deren Anwendung aufgrund der bereits seit 2016 erfolgten politischen Beratungen und den durch die BBVG seither begonnenen Maßnahmen und Beauftragungen nicht unter die „Bielefelder Baulandstrategie“.

Sofern die Voraussetzungen für ein Tätigwerden der BBVG im Rahmen der Baulandstrategie geschaffen werden können und die Gesellschafterversammlung der BBVG zustimmt, würde sich es als Pilotprojekt mit Anleihen / Kriterien aus der Baulandstrategie eignen.

Kaschel
Kämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****254. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Stand: Vorentwurf; August 2019

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

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; August 2019

C**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“**

- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Stand: Vorentwurf; August 2019