

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Heepen | 25.05.2023 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 06.06.2023 | 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 -

Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

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 (Drucks.-Nr.2447/2014-2020)

Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb, 07.06.2019 / StEA, 28.06.2016, TOP 12 (Drucks.-Nr. 3287/2014-2020)

Aufstellungsbeschluss:

BV Heepen, 12.09.2019, TOP 10 / StEA, 17.9.2019 TOP 25.2 (Drucks.-Nr. 9068/2014-2020)

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 350-400 Wohneinheiten entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen 25 % mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Heepen empfiehlt/Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Geltungsbereich der 254. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“ wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2019 im Nordwesten und Südosten erweitert. Für die genaue Abgrenzung ist die im Entwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2019 im Nordwesten und Südosten erweitert. Für die genaue Abgrenzung ist die im Bebauungsplanentwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
3. 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 Bachau des Oldentruper Bachs, westlich des Ostrings und östlich der Hillegosser Straße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
4. Gleichzeitig wird die 254. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen.
5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit Text und Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
6. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Kosten und Folgekosten im Zusammenhang mit der Herstellung und späteren Unterhaltung der verkehrlichen Erschließungsanlagen, der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie der Grünflächen einschließlich erforderlicher (Kinder-)Spielflächen. Die jeweiligen Kosten sind auf Grundlage der Entwurfsplanung im weiteren Verfahren noch zu ermitteln.

Baulandstrategie:

Das Bauleitplanverfahren Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ fällt formell nicht unter die im Juli 2019 vom Rat der Stadt beschlossene Baulandstrategie, da das Vorhaben bereits vor dem Stichtag politisch beraten wurde. Dennoch soll das Verfahren unter den Zielsetzungen der Baulandstrategie entwickelt werden, um insbesondere die Instrumentarien der Grundstücks- und Konzeptvergabe im Rahmen der Eigentumbildung, des Miet- und Geschosswohnungsbaus sowie der Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte zu erproben.

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 zum Satzungsbeschluss erfolgen. Der Beschluss zur 33 %-Quote ist erst nach Beginn des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens gefasst worden und findet dementsprechend keine Anwendung.

Stadtklimaverträglichkeit:

Nach den für die gesamtstädtische Ebene dargestellten Empfehlungen in der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld ist eine bauliche Entwicklung im zentralen und südlichen Teil des Plangebiets akzeptabel bzw. bei entsprechenden optimierenden Maßnahmen akzeptabel. Für den nördlichen und nordöstlichen Teil sowie die Waldfläche im Osten wird die Schutzwürdigkeit von Frei- und Grünflächen der 1. und 2. Schutzpriorität dargestellt. Im Bereich des baulichen Bestands der ehemaligen Hofstelle wird kleinflächig eine Teilfläche ohne Sanierungsbedarf erfasst.

Die Abgrenzungen der Teilflächen spiegeln die Flächennutzungen der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan wider; die zum Wohngebiet Amerkamp im Jahr 2019 wieder aufgenommenen Bauleitplanungen sind im Zuge der bisherigen Fortschreibungen des Klimaanpassungskonzepts (zuletzt 2022) bislang noch unberücksichtigt geblieben. Unter Berücksichtigung der aufgeführten klimatischen Empfehlungen werden auf der vorliegend kleinräumig zu betrachtenden Planungsebene vielfältige Maßnahmen aufgegriffen, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung positiv unterstützen und eine stadtklimaverträgliche Wohngebietsentwicklung ermöglichen (u. a. umfangreiche Regelungen zur Be- und Durchgrünung des Gebiets, Neuanlage eines den künftigen östlichen Siedlungsrand begleitenden Grünzugs einschließlich einer naturnah gestalteten Regenrückhaltung im Übergang zu klimatisch sensiblen und hochwirksamen gewäserbegleitenden Strukturen und Waldflächen, die erhalten bleiben). Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet, hierzu wird insbesondere auf die ausführliche Darlegung in Kapitel 6.6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**zu 1.**

Der Geltungsbereich der 254. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“ wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2019 im Nordwesten und Südosten erweitert. Durch die Erweiterung im Nordosten kann der bisher als gemischte Baufläche dargestellte Bereich östlich der Hillegosser Straße in die Wohnbauflächen mit einbezogen werden. Die Erweiterung des Geltungsbereiches im Südosten dient der durch die Konkretisierung der verbindlichen Bauleitplanung notwendigen Darstellung als Wohnbaufläche.

zu 2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/O 14 wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Osten erweitert, um auf Basis der Vermessergrundlage eine eindeutige Grenzziehung im Osten zu erreichen. Darüber hinaus wurde eine Teilfläche der Oldentruper Straße für die Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen zur Umsetzung des als Kreisverkehr auszubildenden Knotenpunkts mit der Hillegosser Straße ergänzend in den Geltungsbereich einbezogen.

Zu 3./4.

Auf Grundlage der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 (1) BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 – 22.11.2019 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 26.11.2019 bis zum 14.01.2020 durchgeführt.

Die seitens der Öffentlichkeit während eines Unterrichts- und Erörterungstermins sowie in ergänzenden Einzelstellungnahmen vorgetragenen Kritikpunkte, Anregungen etc. beziehen sich inhaltlich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. III/O 14, die 254. Änderung des Flächennutzungsplans war hiervon nicht berührt. Zentrale Kritikpunkte, Anregungen und allgemeine Fragen der Anwohnerschaft aus dem westlichen Wohngebietsumfeld umfassen i. W. die geplante Gebietsgröße bzw. eine mit Blick auf Geschossigkeiten und Zahl der Wohneinheiten zu hohe Bebauungsdichte sowie hiermit verbundene verkehrsbezogene Problemstellungen und Umweltauswir-

kungen. Befürchtungen in diesem Zusammenhang bestehen insbesondere hinsichtlich unverhältnismäßiger Mehrbelastungen der Altanlieger durch sehr hohe Erschließungsverkehre sowie hiermit verbundene Lärmbelastungen, Schleichverkehre und Probleme mit parkenden Kfz. Die Leistungsfähigkeit der Hillegosser Straße wurde diesbezüglich in Frage gestellt und eine umfassende gutachterliche Überprüfung gefordert. Dazu sind weitergehende Anregungen mit Blick auf alternative Erschließungsmöglichkeiten, hinreichende Stellplätze, eine Geschwindigkeitsreduzierung und verkehrsregelnde Maßnahmen sowie zur Anlage eines Fußwegs entlang der Hillegosser Straße und zur Verbesserung des ÖPNV-Anschlusses vorgetragen worden. Weitere Forderungen beziehen sich auf umfassende umweltbezogene Untersuchungen – hier v. a. hinsichtlich der Themen Lärm, Kaltluft und Artenschutz/Fledermäuse. Grundsätzlich befürwortet wird die Einbeziehung der ehemaligen Hofstelle im Zusammenhang mit einer Kindertagesstätte.

Wesentliche Themen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB umfassen die Belange von Natur-, Arten- und Gewässer- und Bodenschutz. Diesbezüglich werden Anregungen und Hinweise zu erforderlichen Untersuchungen, zu geeigneten Ausgleichsmaßnahmen, zur Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des Oldentruper Bachs sowie zu erforderlichen Abständen zu Gewässer- und Waldbereichen gegeben. Weitergehende Anregungen betreffen eine verdichtete Bebauung zur flächensparenden Umsetzung der erforderlichen Wohnbebauung, den Umgang mit der Inanspruchnahme fruchtbarer Böden sowie mit anfallendem Regenwasser allgemein und bei Starkregenereignissen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Verhältnisse sowie zur Vermeidung von Einschränkungen ggf. vorhandener Entwicklungspotenziale in den umliegenden Gewerbe-/Industriegebieten gefordert. Die Versorgungsträger haben auf bestehende und erforderliche Anlagen und Leitungsbestände hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung in der Planung sowie der Umsetzung gebeten. Denkmalschutzbezogene Hinweise beziehen sich auf die ehemalige Hofstelle und ein vermutetes Bodendenkmal.

Im Zusammenhang mit der 254. FNP-Änderung wird darüber hinaus auf eine erforderliche Ersatzaufforstungsfläche hingewiesen, die aufgrund früherer Vereinbarungen zur Waldumwandlung innerhalb der Planflächen vom damaligen Eigentümer nicht erbracht wurde.

Wesentliche Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter sind zu Belangen des Immissionsschutzes (Gewerbe- und Verkehrslärm), zur verkehrlichen Erschließung, zu Belangen von Grünordnung, Klimaschutz/Klimaanpassung und Energieeffizienz sowie hinsichtlich notwendiger Maßnahmen zur Kampfmittelüberprüfung erfolgt. Darüber hinaus wird der Umgang mit anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser thematisiert. Vorgetragen werden zudem allgemeine Hinweise und Anregungen zu Kapazitäten und Handlungserfordernissen im Zusammenhang mit der Versorgung mit Schul- und Kitaplätzen, zur Schaffung von Angeboten für Freizeit-, Spiel- und Sportmöglichkeiten, zur Wohnungsbauförderung und zur Stadtgestaltung.

Die zum Vorentwurf im Sinne eines Grobkonzepts vorgelegten Varianten zur Abstimmung der grundlegenden Rahmenbedingungen sind im Weiteren umfassend vertieft und zu einer qualitätsvollen städtebaulichen Rahmenplanung schrittweise weiterentwickelt worden. Dabei sind die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung ebenso wie Empfehlungen des Beirats für Stadtgestaltung eingeflossen. Zu den fachlichen Fragestellungen Verkehr, Gewerbe- und Verkehrslärm, verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließung, Artenschutz, Freiraumplanung und Wärmeversorgung sind Fachplanungs- und Gutachterbüros eingebunden worden. In einem intensiven Diskussionsprozess ist die Plankonzeption unter Einbindung der betroffenen Fachbehörden/-ämter an die jeweiligen Erfordernisse angepasst und in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange der Erarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugrunde gelegt worden. Ebenso ist auf dieser Grundlage eine Fortschreibung der FNP-Änderung erfolgt. Basierend auf diesen Planunterlagen wird vorgeschlagen, die 254. FNP-Änderung sowie den Bebauungsplan Nr. III/O 14 jeweils als Entwurf zu beschließen.

zu 5./6.

Der nächste Schritt in den Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Die Entwürfe der 254. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. III/O 14 sollen daher mit Begründungen sowie Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt werden. Gründe für eine längere Auslegung sind nicht ersichtlich. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:Ziele / Inhalte der Planung

Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen und attraktiven Wohngebiets, das sich in überschaubare Teilquartiere gliedert und mit vielfältigen Grünstrukturen und Freizeitangeboten vernetzt wird. Um den erheblichen Bedarf nach Wohnraum decken zu können, sollen ein vielfältiges Wohnraumangebot in Mehrfamilien-, Reihen-, Ketten-, Doppel- und Einfamilienhäusern für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Wohnungssuchenden und Bauwilligen sowie wohnähnliche bzw. das Wohnen ergänzende Betreuungsformen und weitere nicht störende Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ermöglicht werden. Der Schwerpunkt liegt entsprechend den Planungszielen und dem sehr großen Wohnraumbedarf bei dichteren Strukturen. Diese werden fokussiert zwischen der Haupteinschließung Hillegosser Straße und einer zentralen, eingegrünter Stadtachse angeordnet. Zum angrenzenden Freiraum nimmt die Dichte zur Sicherstellung eines qualitativvollen Übergangs ab. Innerhalb des Gebiets werden mehrheitlich 3½-geschossige Gebäude vorgesehen, als Akzent wird am Quartierplatz ein Gebäude mit 6 Geschossen gesetzt. Entlang der westlichen und östlichen Schnittstellen nimmt die Höhenentwicklung für einen angemessenen Übergang zu den Wohnnachbarschaften und zum Freiraum auf grundsätzlich 2½-Geschosse bzw. 2 Geschosse ab. Die überbaubaren Flächen werden i. W. so festgesetzt, dass Spielräume für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude offen gehalten werden. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle Obermeyer wird entsprechend der Bedarfslage eine Gemeinbedarfsfläche vordringlich zur Schaffung von Betreuungsangeboten für Kinder festgesetzt.

Die Anbindung des Wohngebiets an die äußeren Erschließungsanlagen ist über die Hillegosser Straße vorgesehen, der Kreuzungsbereich mit Bechterdisser/Oldentruper Straße wird in diesem Zusammenhang zu einem Kreisverkehr umgebaut. Gebietsintern ist eine zentrale Erschließungsachse vorgesehen, die über mehrere Verbindungsstraßen von der Hillegosser Straße aus erreicht werden kann und die über kleine Stichstraßen mit Erschließungshöfen darüber hinaus die östlich geplanten Wohnnachbarschaften anbindet. Für Fußgänger wird ein engmaschiges Netz aus straßenbegleitenden, in den Grünzug weiterführenden und sonstigen ergänzenden Wegen vorgesehen.

Ein langgestreckter zunächst stärker siedlungsgeprägter Grünzug bietet Möglichkeiten für vielfältige Freizeit- und Bewegungsangebote und rundet das Wohngebiet nach Osten ab. Im Übergang zu den naturschutzfachlich wertvolleren Flächen wird eine weitere Extensivierung der Nutzungen vorbereitet – dort werden Ausgleichsmaßnahmen teilweise verknüpft mit artenschutzrelevanten Maßnahmen und eine naturnahe Rückrückhaltung geregelt. Darüber hinaus werden Vorgaben zur umfangreichen Be- und Durchgrünung des Wohngebiets (u. a. Baumpflanzungen im Straßenraum, auf Stellplatzanlagen und privaten Grundstücken, Dachbegrünung, Hecken) sowie zum Erhalt prägender Gehölzstrukturen verbindlich geregelt. In die naturschutzfachlich wertvolleren Teilflächen im Bereich des Oldentruper Bachs und seiner begleitenden Ufergehölze wird nicht eingegriffen.

Auf Basis des Bebauungsplanentwurfs wird überschlägig mit der Umsetzung von ca. 350 – 400 Wohneinheiten gerechnet. Die in das Planverfahren eingebundenen Gutachter, Behörden, Fachplaner etc. haben bei dieser Größenordnung jeweils bestätigt, dass die grundlegenden Voraussetzungen für eine verkehrlich leistungsfähige und schalltechnisch vertretbare Umsetzung vorliegen und eine entwässerungstechnisch verträgliche Erschließung möglich ist. Ebenso können notwendige Schul- und Kinderbetreuungsplätze in hinreichendem Umfang geschaffen werden.

Mit Blick auf die Förderung von erneuerbaren Energien werden auf Grundlage des Bebauungsplans günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dächer sowie für eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper geschaffen. Die Umsetzung von Solaranlagen soll vorliegend im Zuge der Veräußerung der Baugrundstücke in den Kaufverträgen verbindlich vorgegeben und mit einer Vertragsstrafe abgesichert werden. Hinsichtlich der Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes erneuerbarer Energien im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung des Gebiets liegen erste Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie vor. Auf Grundlage des Bebauungsplans sind sowohl dezentrale Lösungen (individuelle Luft/Wasser-Wärmepumpen) als auch ein kaltes Wärmenetz basierend auf der Nutzung von Erdwärme möglich, weitergehende Detailprüfungen stehen aber noch aus. Eine abschließende Entscheidung kann hier zielführend erst im Zuge der konkreten Planungen auf Umsetzungsebene erfolgen.

Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung (s. Anlage E) dargelegt.

Fragestellungen bezüglich des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärms sowie der zusätzlich durch die Planung verursachten Verkehrsgeräusche sind gutachterlich geprüft worden. Im Ergebnis können innerhalb des geplanten Wohngebiets zwar überwiegend keine idealtypischen Lärmpegel erreicht, aber gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Schalltechnische Minderungsmaßnahmen werden im Süden durch eine Landschaftsskulptur sowie eine hieran anschließende Lärmschutzwand bzw. eine Wall-/Wandkombination verbindlich vorgegeben. Ergänzend wird der hinreichende Schutz von Außenwohnbereichen, Aufenthalts-/Spielbereichen u. Ä. gewährleistet. Hinsichtlich der hinzukommenden Verkehrslärmgeräusche werden ganz überwiegend keine relevanten oder auch unverträglichen Pegelzunahmen verursacht. Für Altanlieger im Bereich des Kreisverkehrs kann aufgrund der heute bereits sehr hohen Lärmvorbelastung auf Grundlage der Prognosedaten aber noch nicht sicher beurteilt werden, ob durch die leicht zunehmenden Verkehrslärmpegel ggf. erstmalig die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete überschritten werden. Über ergänzende Monitoringmaßnahmen soll dort nachgehalten werden, ob ggf. ergänzende Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster) zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse nach Umsetzung des Wohngebiets erforderlich werden. Monitoring, Maßnahmen und Kostenübernahme werden durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und der BBVG geregelt bzw. gesichert. Darüber hinaus kann die Wohngebietsentwicklung im Einklang mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen erfolgen.

Im Hinblick auf den Artenschutz werden im Ergebnis des eingeholten Gutachtens zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vorgezogene Artenschutzmaßnahmen in Form von Ersatzquartieren und Nahrungsflächen erforderlich. Zudem sind Abbruch- und Rodungsmaßnahmen auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse begrenzt und durch eine fachkundige Person zu begleiten. Im Bebauungsplanentwurf werden entsprechende Regelungen berücksichtigt. Auf dieser Grundlage kann eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten und somit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insgesamt vermieden werden.

Zum Ausgleich bzw. zur Minderung der flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft ein-

schließlich der Inanspruchnahme der vorliegend schutzwürdigen Böden sowie einer erforderlichen Ersatzaufforstung werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen (naturnahe Regenrückhaltung, Extensivgrünland mit Blühstreifen, Obstbäumen, Saumstreifen und Mähflächen sowie verschiedene Pflanzvorgaben) innerhalb des Plangebiets verbindlich vorgegeben. Das darüber hinaus verbleibende rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit soll im Sinne eines 100 %-Ausgleichs über das private, durch die Stadt Bielefeld anerkannte Ökokonto „Bentruper Streuobstwiesen“ ausgeglichen werden.

Die erschließungs- und entwässerungstechnischen Fragestellungen einschließlich eines sachgerechten Umgangs mit oberflächlich abfließenden Niederschlägen bei Starkregen sind durch ein Fachbüro geprüft worden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt mit dem Gefälle in Richtung einer naturnahen Regenrückhaltefläche, von dort wird das Wasser über einen naturnahen Graben gedrosselt in den Oldentruper Bach eingeleitet. Hierfür notwendige Flächen werden im Bebauungsplan gesichert. Bei extremen Regenereignissen sichern ergänzende Notwasserwege einen schadlosen Abfluss des Wassers in die anschließenden Freiflächenbereiche.

Eine stadtklimaverträgliche Wohngebietsentwicklung kann auf Grundlage der Regelungen des Bebauungsplans sichergestellt werden (s. o.).

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen nach bisheriger Kenntnis erwartet, dass die mit der Planung verbundenen Auswirkungen i. W. auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sein werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

254. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“ sowie Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachämter

Stand: Entwurf; Mai 2023

B

254. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Planungsstand: Entwurfsbeschluss Mai 2023

C

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

- Gestaltungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Entwurf; Mai 2023

D

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

- Begründung

Stand: Entwurf; Mai 2023

E**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ und 254. Flächennutzungsplanänderung**

- Umweltbericht

Stand: Entwurf; Mai 2023

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

- Eingriffsbilanzierung

Stand: Entwurf; Mai 2023

Folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. sind den Bauleitplanverfahren zugrunde gelegt worden und werden mit den Entwurfsunterlagen ausgelegt:

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/O 14 „Amerkamp“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, 30.01.2019
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/O 14 „Amerkamp“ der Stadt Bielefeld – Gewerbelärm, AKUS GmbH, 04.07.2022
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/O 14 „Amerkamp“ der Stadt Bielefeld – Verkehrslärm, AKUS GmbH, 18.10.2021
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/O 14 „Amerkamp“ der Stadt Bielefeld, hier: planinduzierter Verkehr, AKUS GmbH, 25.07.2022
- Stadt Bielefeld, Bebauungsplan Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“: Ermittlung der Verkehrszahlen zur lärmtechnischen Abschätzung, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Juni 2022
- Verkehrsgutachten zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ in der Stadt Bielefeld, Ing.-Consult Dipl.-Ing. H. Harnisch, Enger, 02.02.2022/14.11.2022 (Aktualisierung)
- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 26.04.2023
- Wärmekonzept Neubaugebiet Amerkamp, hier: Durchführung einer Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Wärmenetzes, Zwischenbericht, Innovative WärmeNetze GmbH, Berlin, 24.02.2023
- Erschließung des Wohngebietes „Amerkamp“, Bebauungsplan Nr. III/Q 14, Stadtteil Oldentrup, Stadtbezirk Heepen, Erläuterungen zur Entwässerungsplanung für die Begründung zum Bebauungsplan, plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, 24.01.2023
- Geotechnisches Gutachten zur Erschließung des Baugebiets „Amerkamp“, Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 30.06.2021