

Anlage 1
zur Niederschrift vom 25.05.2023

Bielefeld

BV Heepen, 25.05.2023

**Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Heepen:
254. Änderung des Flächennutzungsplans
„Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“
sowie
Erstaufstellung des Bebauungsplans
Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“**

Stadt Bielefeld

Projekt „Amerkamp“ mit langer Vorgeschichte ...



**... Realisierbarkeit heute:
überwiegende Flächen verfügbar
(Stadt BI, BBVG), daher
zielorientierte kommunale
Projektentwicklung gut möglich!**

**Sehr hoher Wohnraumbedarf in
Bielefeld:**

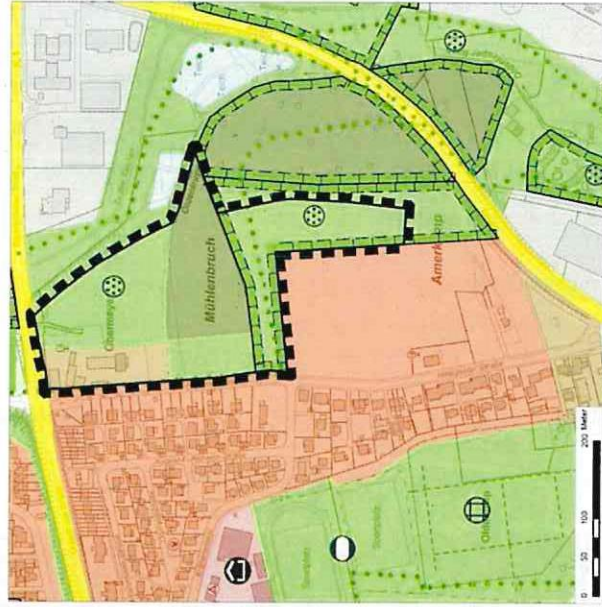
- für alle Bevölkerungsgruppen,
- besonders im mittleren und unteren Preissegment und im geförderten Wohnungsbau

B-Plan Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“



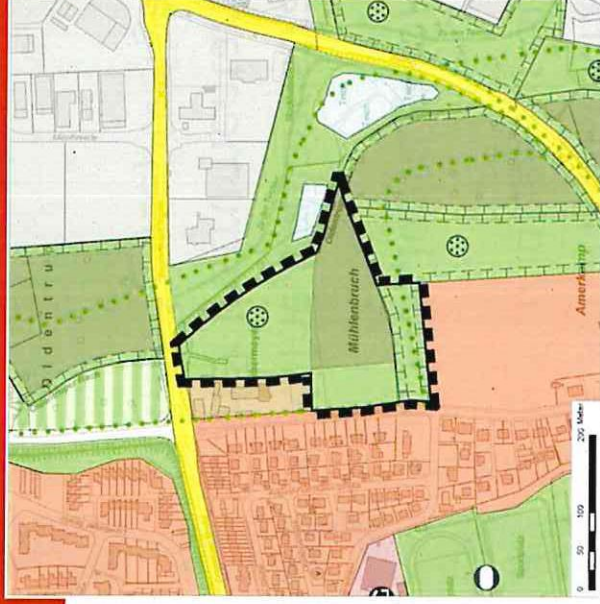
- Fläche B-Plan ca. 17,1 ha
- ca. 350 – 400 neue Wohnungen:
(250 MFH/Geschosswohnungsbau + 150 E/D/H)
 - aber abhängig von Wohnungsgrößen etc.
 - 400 = realistische/konservative Grundlage für Gutachten
- 25 %-Quote geförderter Wohnungsbau
- Keine Baulandstrategie, aber Erproben der Instrumentarien der Grundstücks- und Konzeptvergabe

254. FNP-Änderung

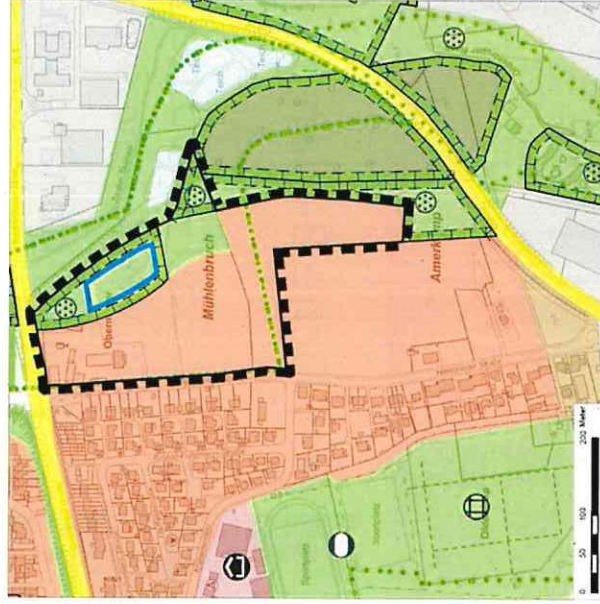


Wirksame Fassung

254. FNP-
Änderung:
Vorentwurf
09/2019

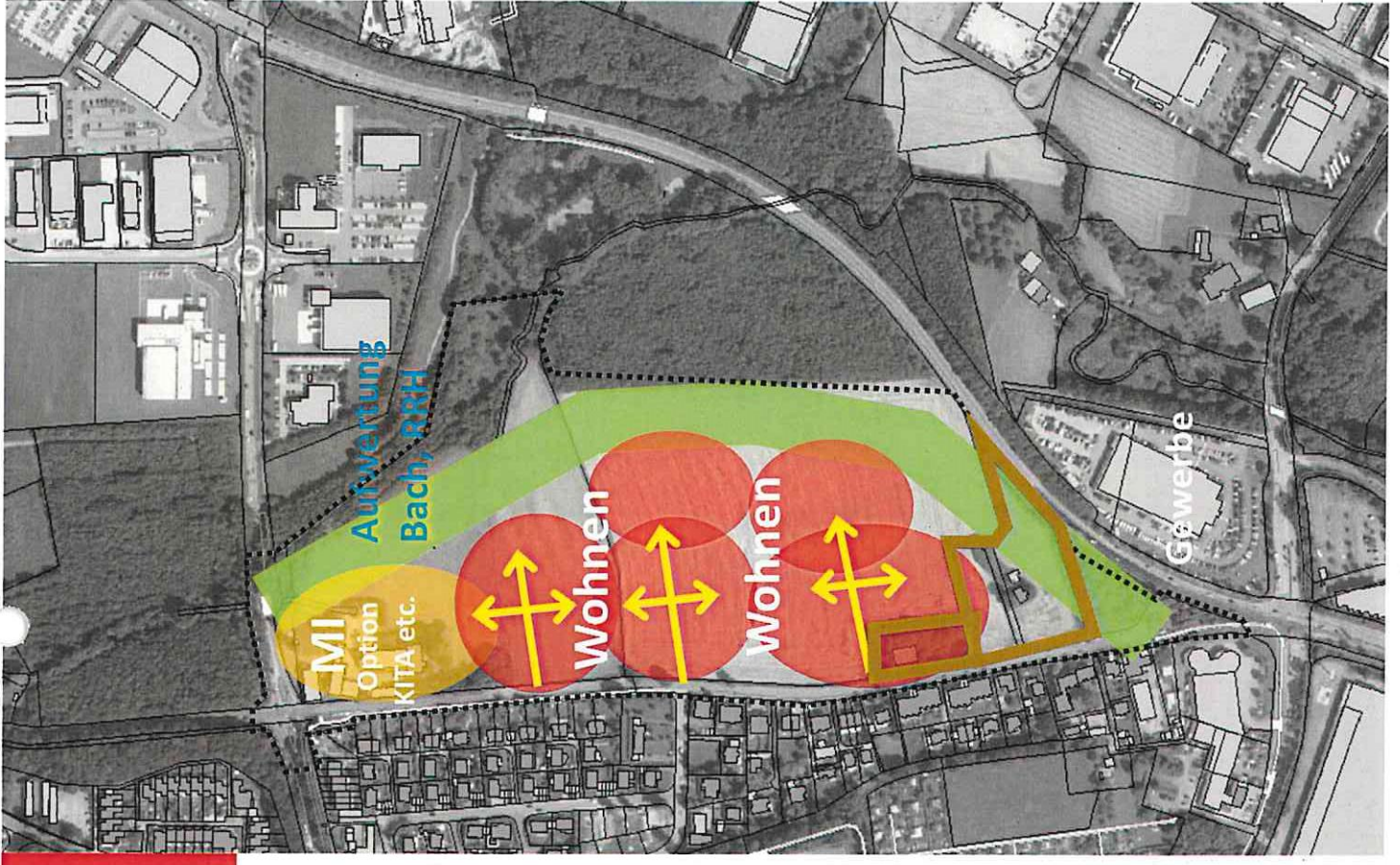


254. FNP-
Änderung:
Entwurfsberatung
05/2023



Vorentwurf 2019

Grobkonzept zur Abstimmung der
Rahmenbedingungen = **Grundlage**
für §§ 3(1)/4(1) BauGB



Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte (November 2019 – Januar 2020)



- **i. W. Kritik aus Nachbarschaft** an Gebietsgröße, Zahl der Wohnungen, Bebauungsdichte, Gebäudehöhen
 - passt nicht an den Standort/ unzureichende Infrastruktur
 - negative Auswirkungen v. a. durch Verkehr + auf Umwelt

- **Anregung von Bauinteressenten** zur Bebaubarkeit von Teilbereich im Süden

- **Einbindung Hofstelle/Kita** weiterverfolgen



Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte (November 2019 – Januar 2020)



- Anregungen/Hinweise für **Artenschutzgutachten** + E/A inkl. Betroffenheit **schutzwürdiger Böden** + **Ersatzaufforstung** für frühere Waldumwandlung
- **Abstände** zu Wald und Gewässer beachten
- **Bauliche Dichte erhöhen** („flächensparende“ Gebietsentwicklung)
- Entwicklung in umliegenden **GE/GI nicht einschränken**
- Hinweise zu **Schallgutachten**, Lärmschutz für künftige Bewohner sicherstellen
- Anforderungen an **verkehrliche Erschließung** + Gutachten
- **Grünstrukturen** im Gebiet, Maßnahmen zu Klimaschutz + Klimaanpassung
- **Erhalt Hofstelle**
- Umgang mit **Schmutz-/Niederschlagswasser**
- Hinweise zu Kapazitäten/Bedarfe Kita + Schule
- ...

**Primär Hinweise für die
Weiterbearbeitung und
Konkretisierung!**

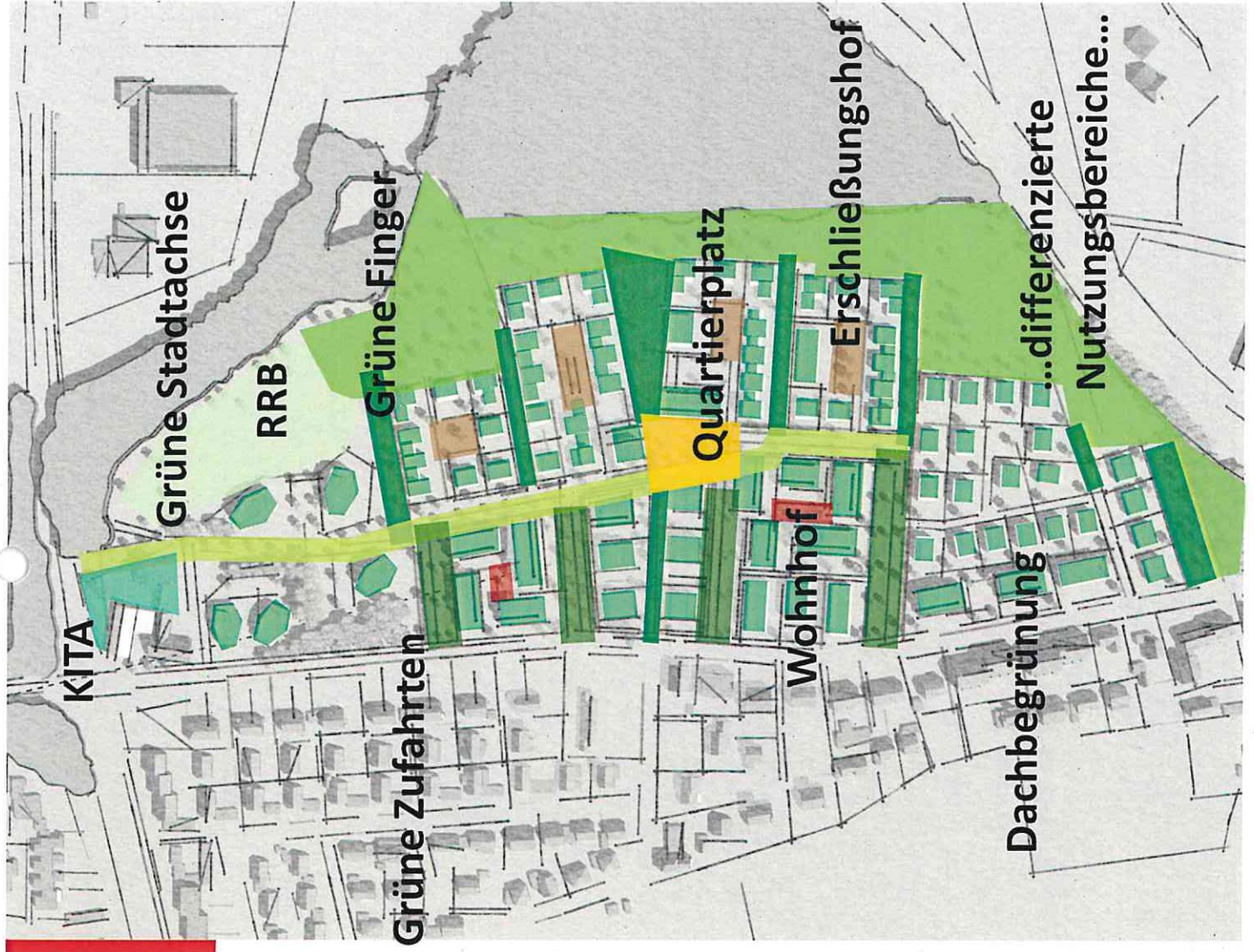
Plankonzept Entwurfsberatung 05/2023

Entwicklungsprozess:

- Beirat für Stadtgestaltung 19.02.2021
- Gutachten/Fachbeiträge, u. a.:
 - Verkehrsverträglichkeit
 - Verkehrs-/Gewerbelärm
 - Boden
 - Erschließungs-/Entwässerungsplanung
 - Artenschutz
 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - Energie
 - ...
- Abstimmung mit Privaten
- ...



Frei-/Grünräume



Nutzung/Bautypologien/ Bauweise

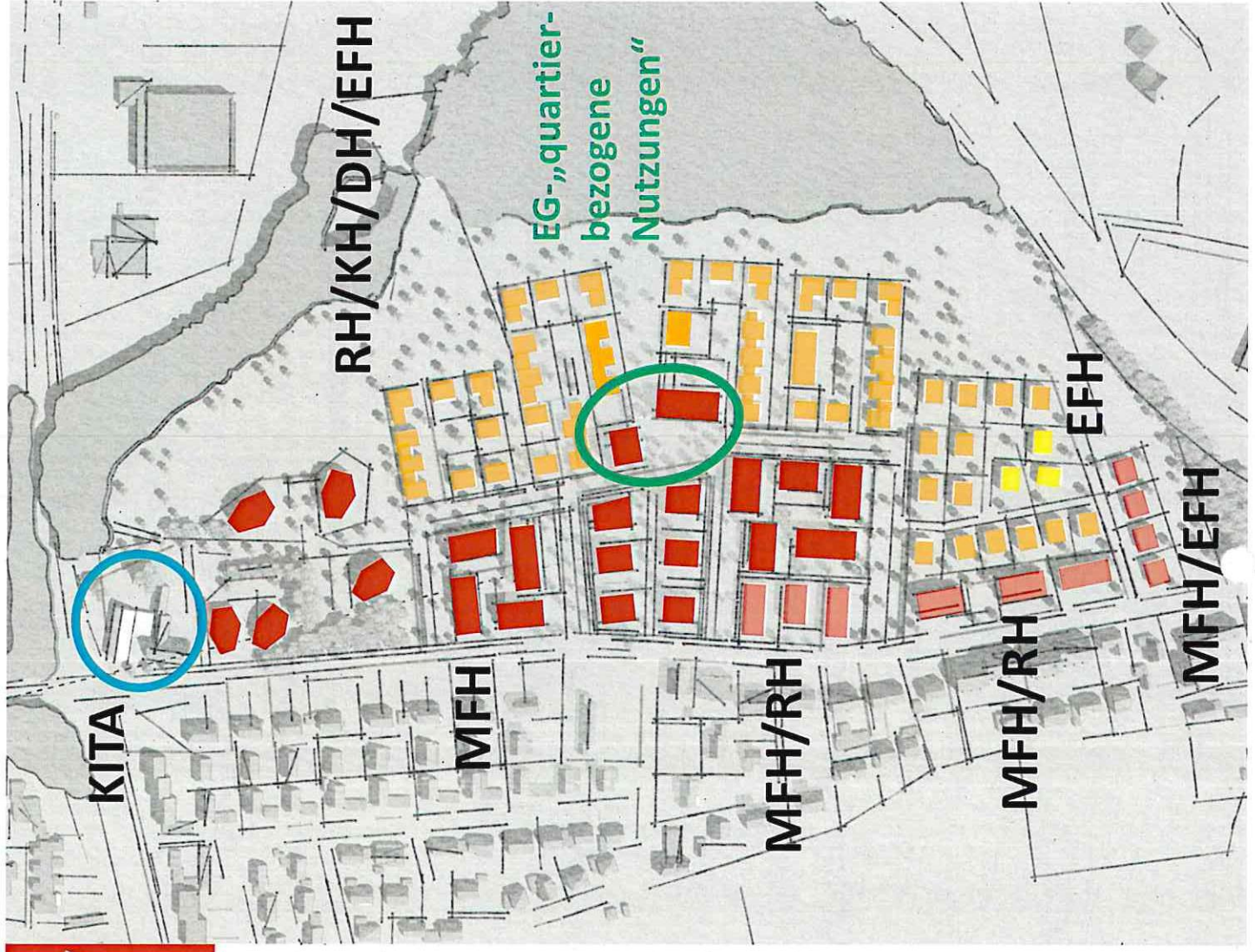
Schätzung

Wohneinheiten, Basis

Rahmenplanung:

- MFH ca. 250
- RH/KH/DH/EFH ca. 150

Summe rund 350 - 400 WE



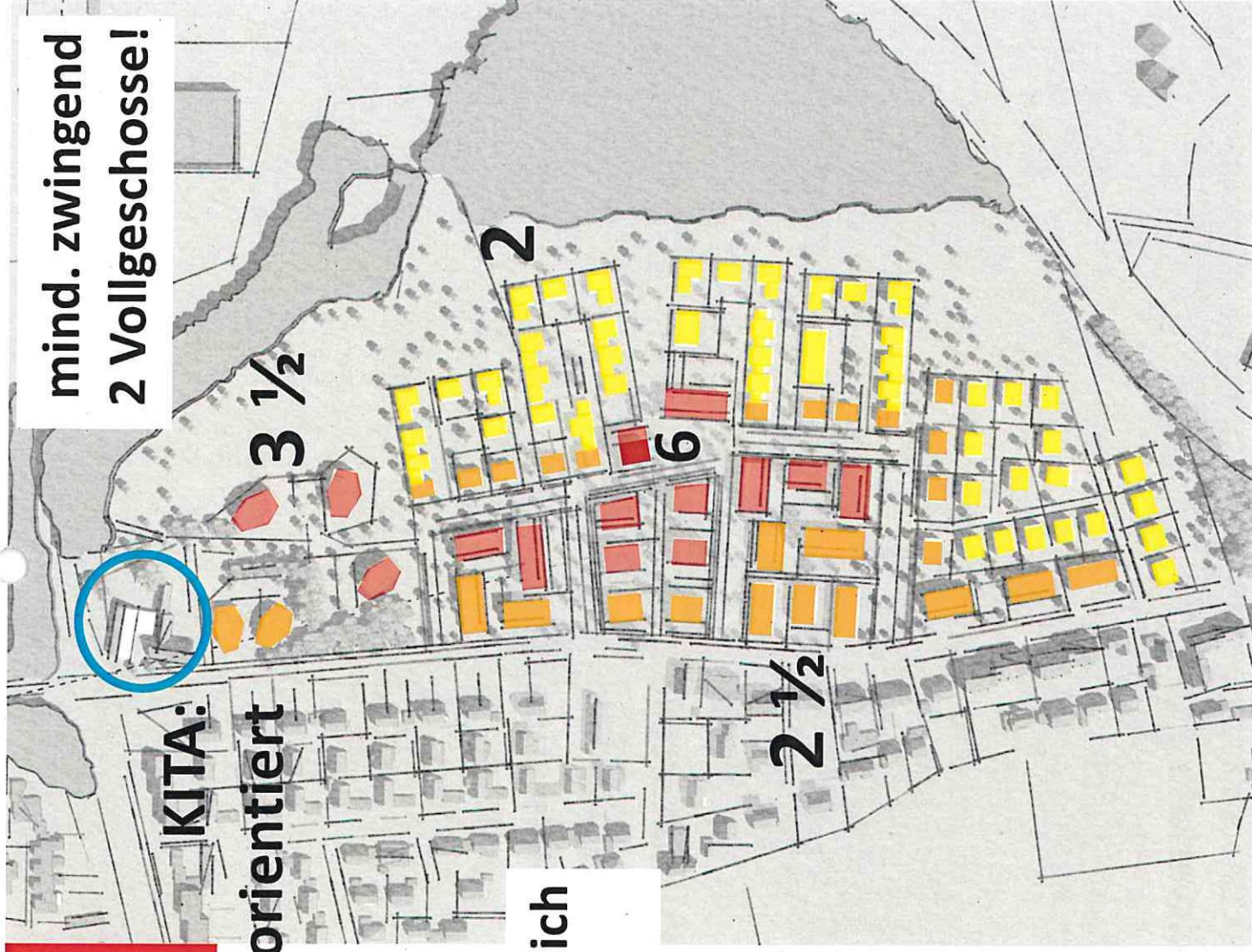
Höhenentwicklung / Dachlandschaft

KITA:

bestandsorientiert

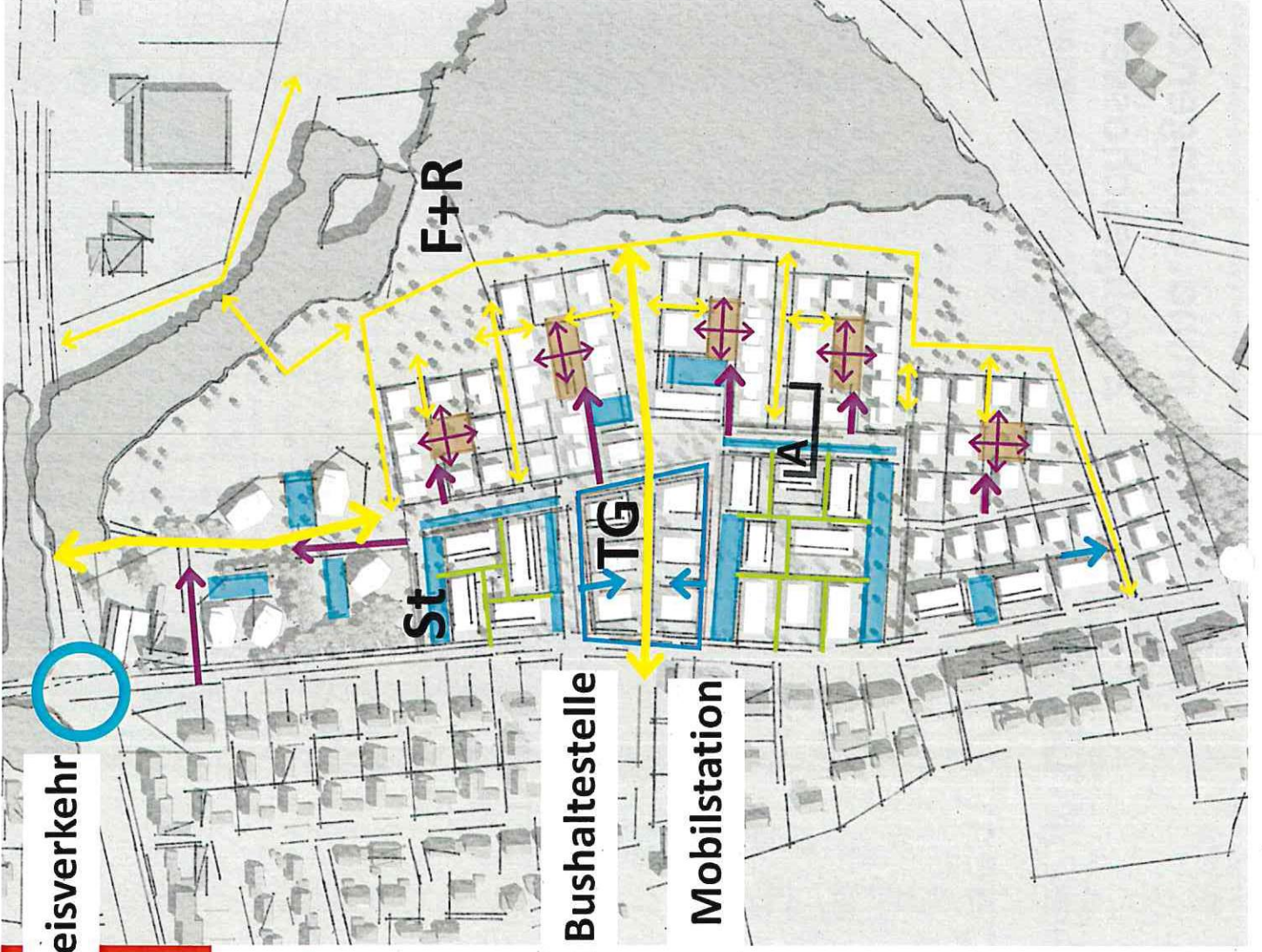
mind. zwingend
2 Vollgeschosse!

Bestand 1 ½ bis mehrheitlich
2 ½-geschossig



Mobilität

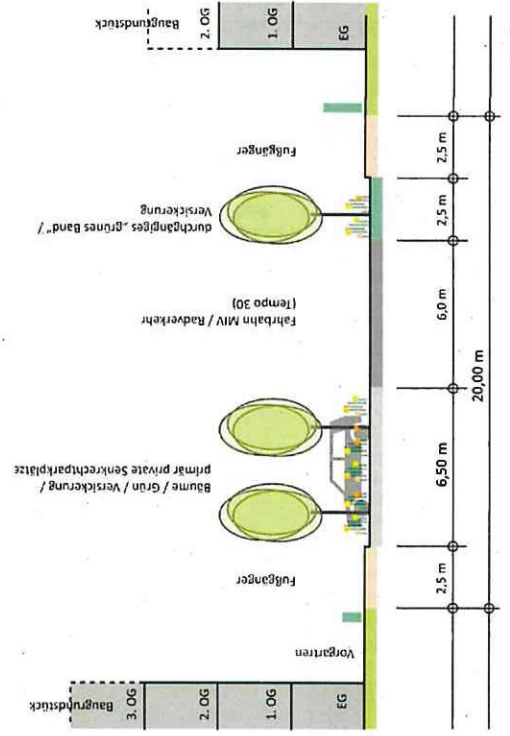
geplanter Kreisverkehr



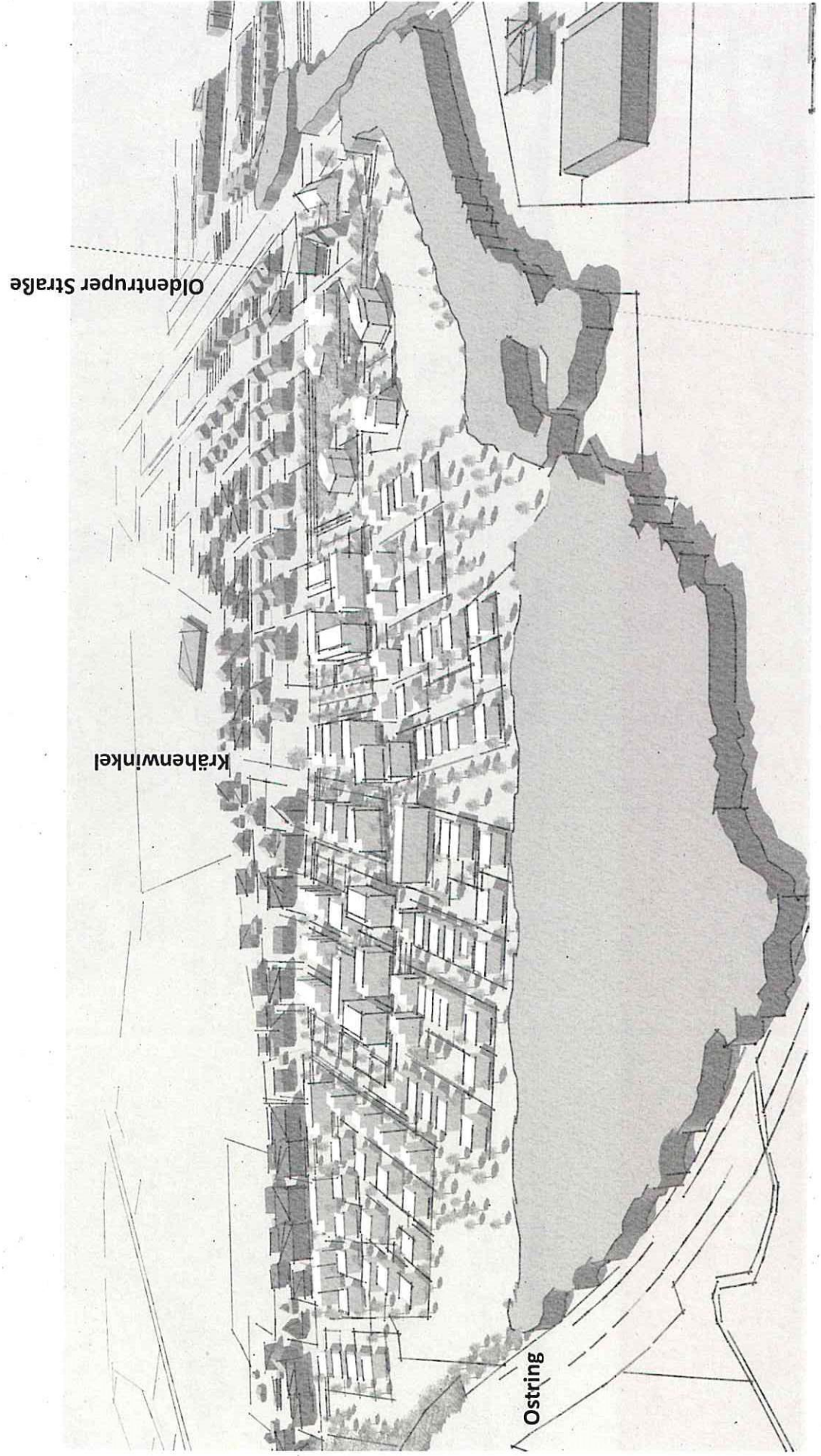
Option Bushaltestelle

Mobilstation

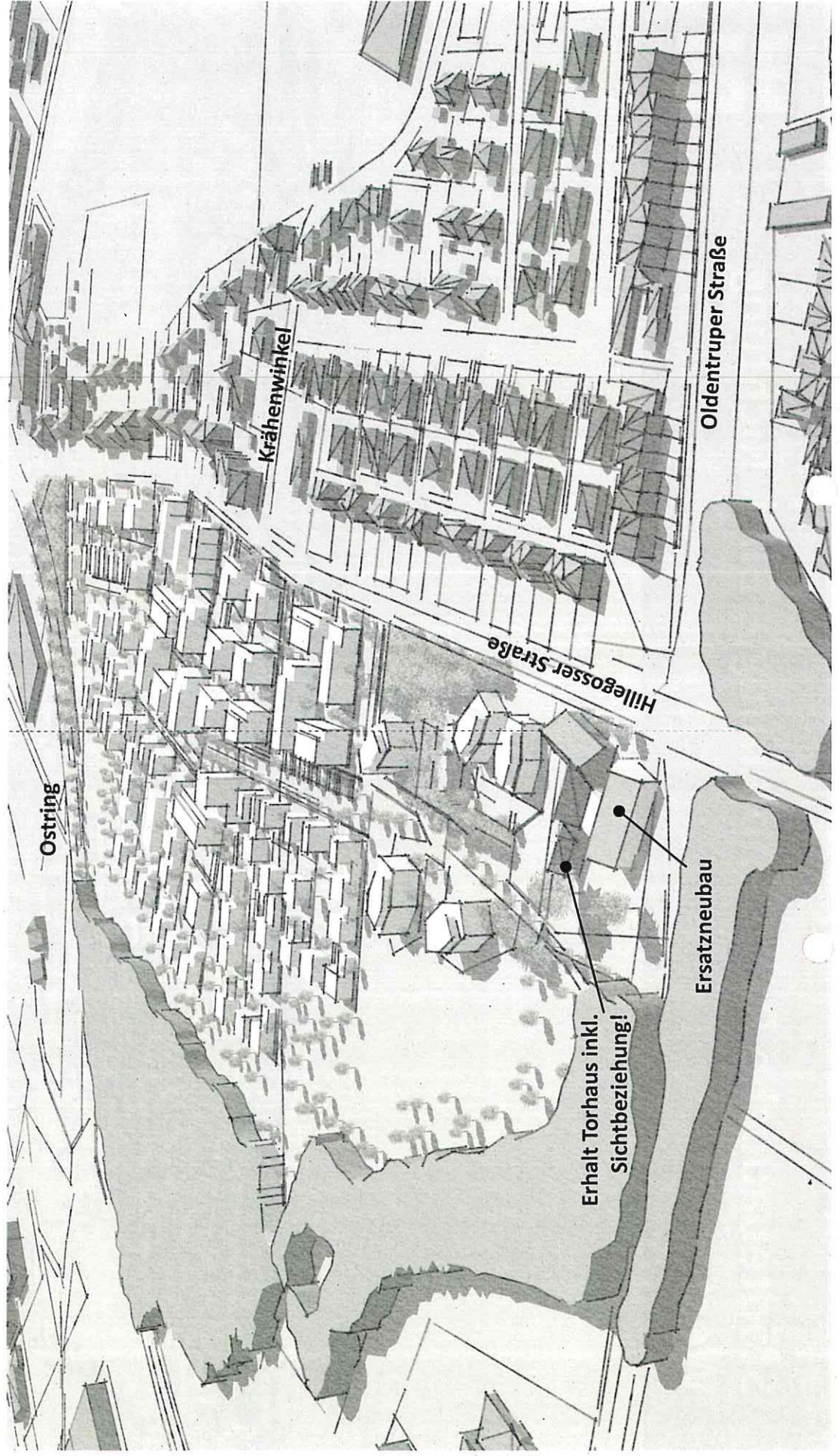
Prinzipschnitt A



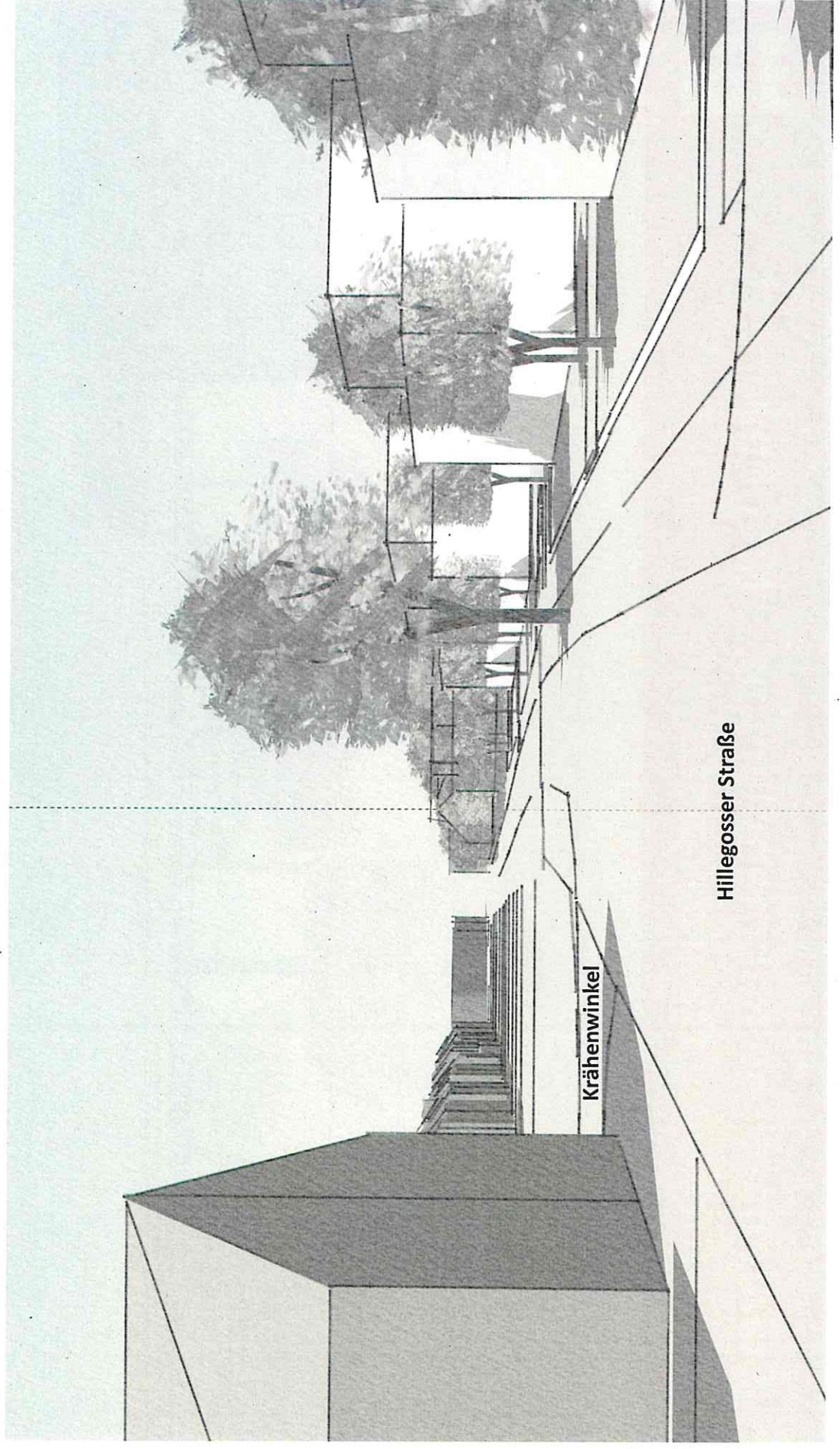
Städtebauliche Rahmenplanung – Blick Richtung Westen



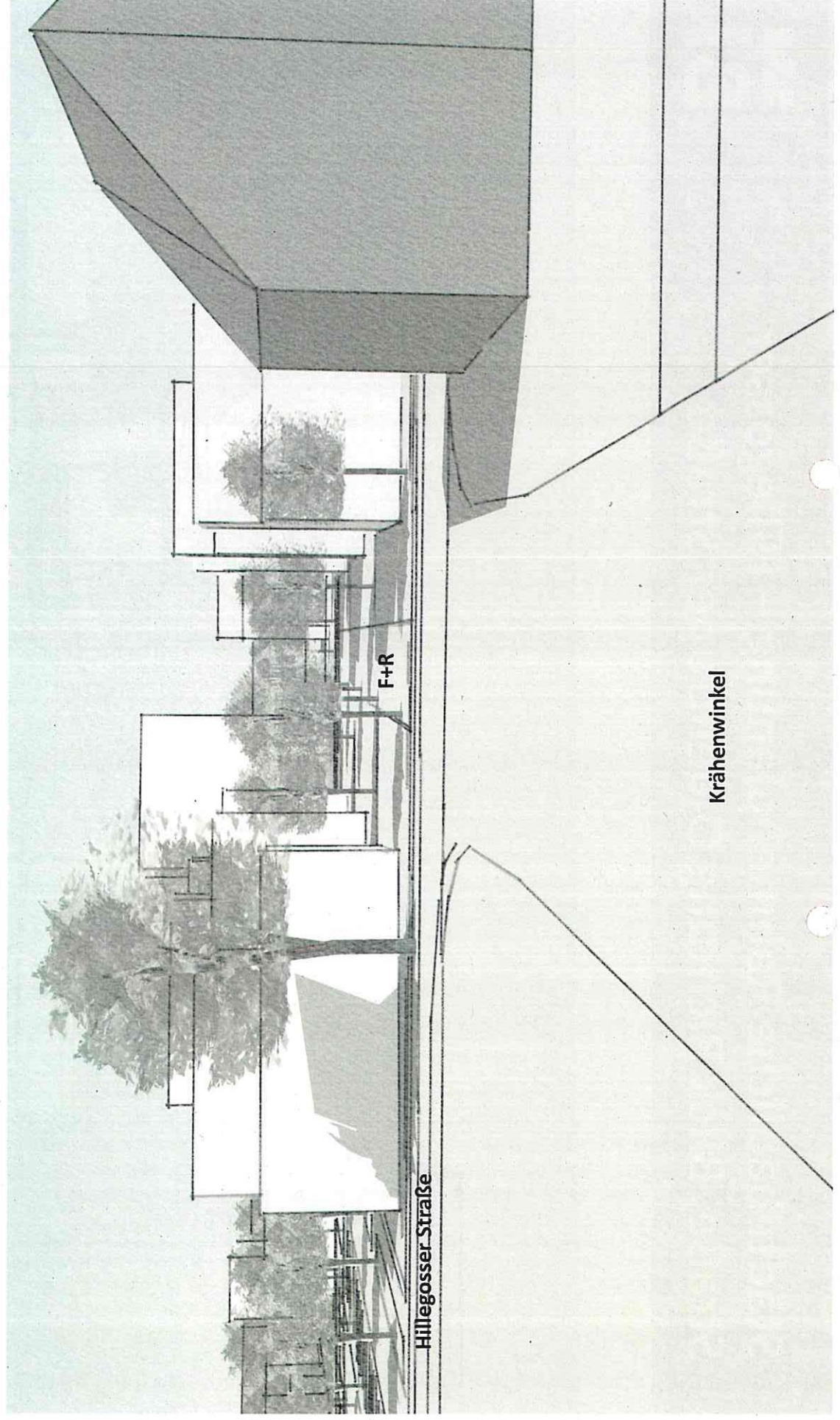
Städtebauliche Rahmenplanung – Blick Richtung Süden



Städtebauliche Rahmenplanung – Hillegosser Straße, Blick Richtung Oldentruper Straße

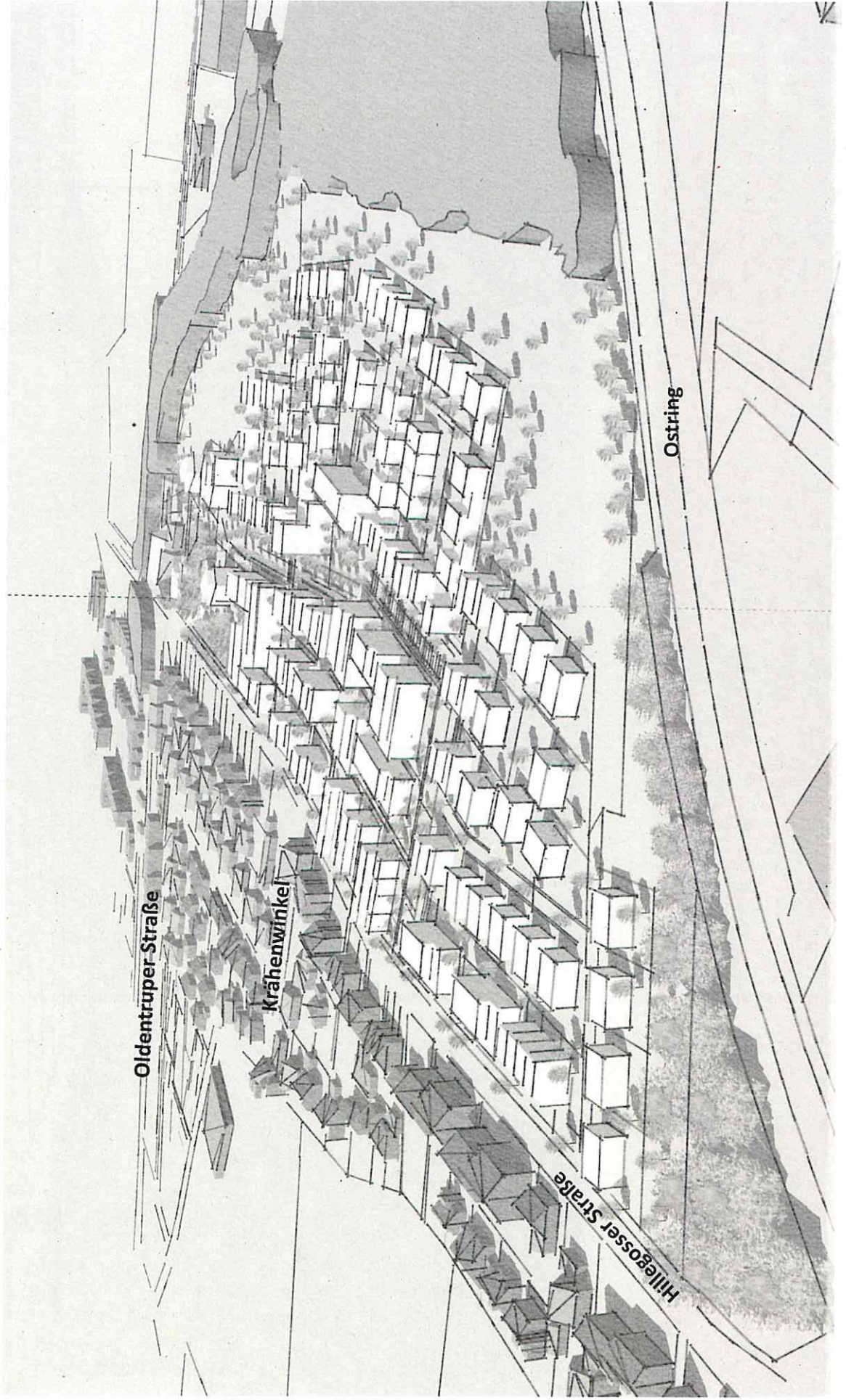


Städtebauliche Rahmenplanung – Krähenwinkel, Blick Richtung Quartierplatz

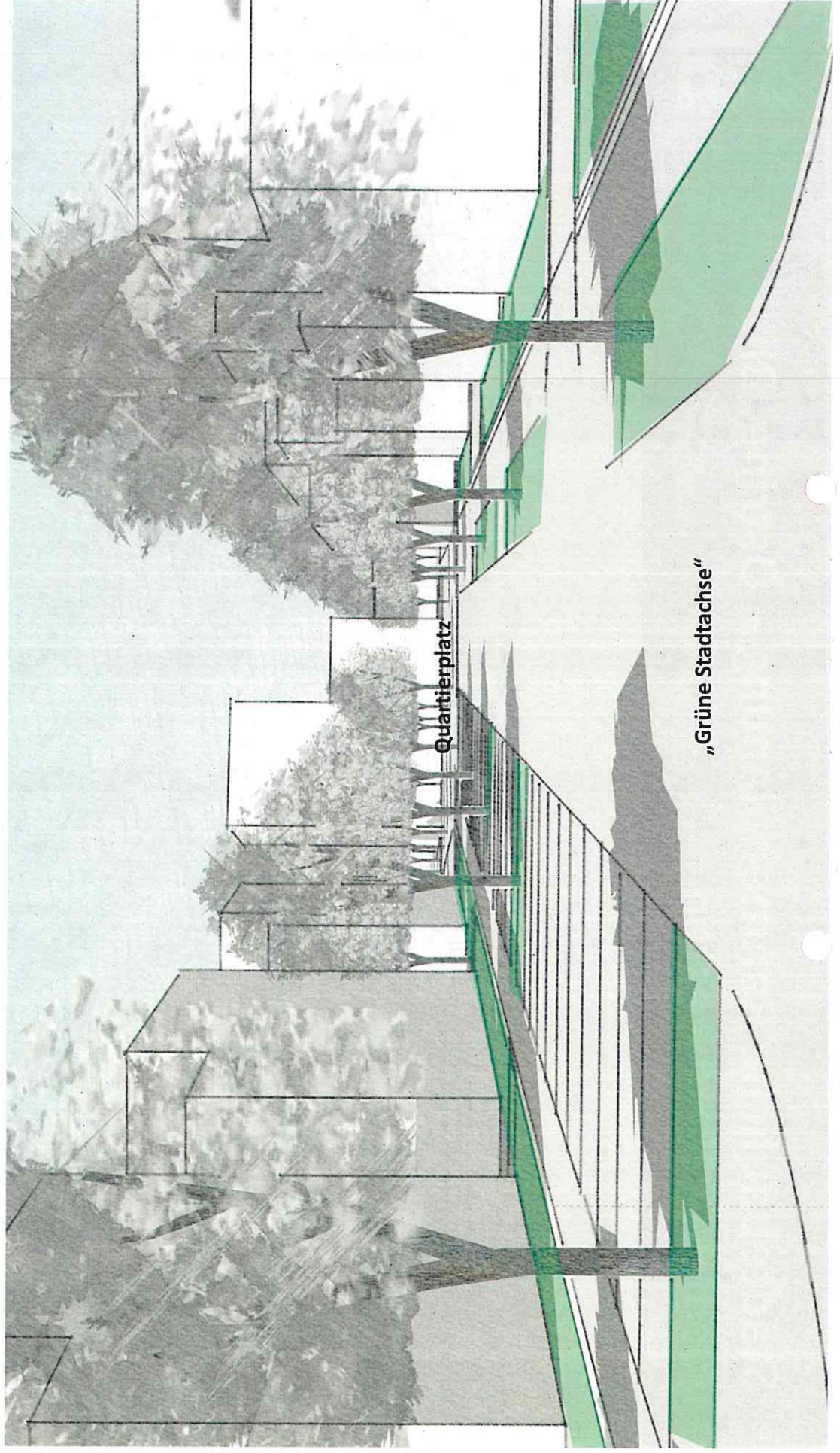


Krähenwinkel

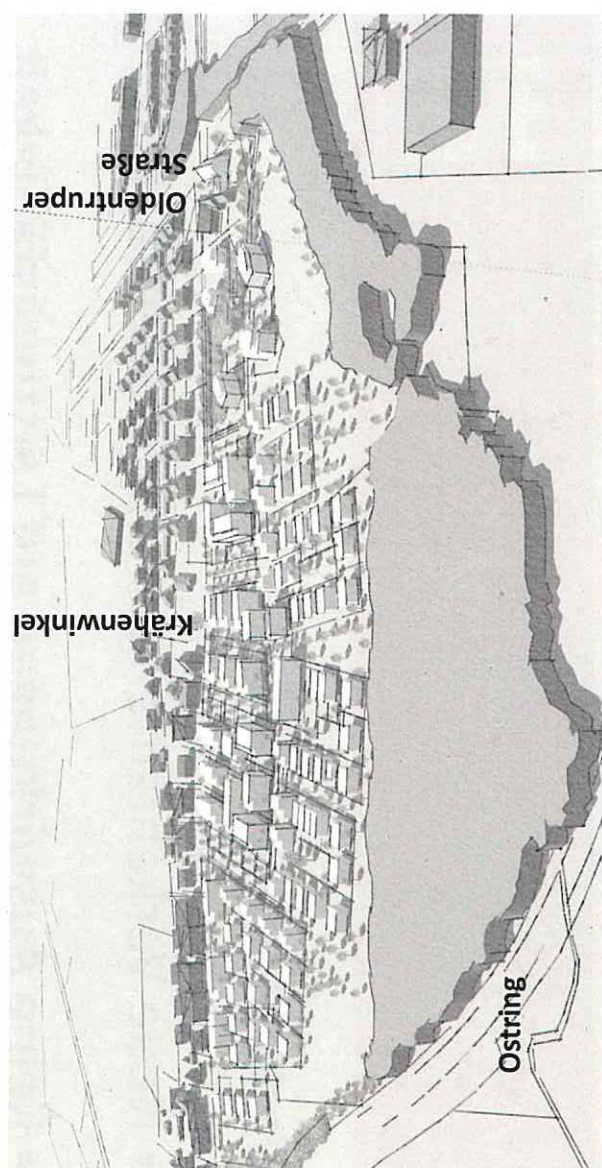
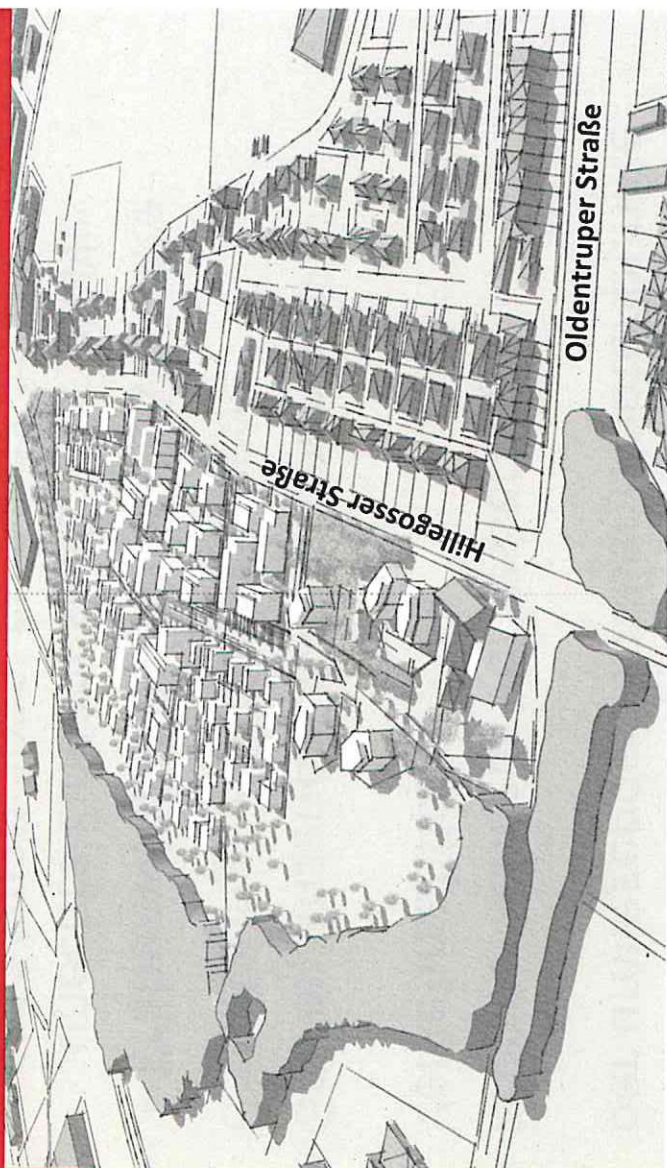
Städtebauliche Rahmenplanung – Ostring, Blick Richtung Nordwesten



Städtebauliche Rahmenplanung – „Grüne Stadtachse, Blick Quartierplatz



Plankonzept Entwurfsberatung 05/2023



Verkehr - Verträglichkeit



Verkehrsgutachten:

- Neue Verkehrsmengen **umfeldverträglich**
- **Keine Auswirkungen auf Leistungsfähigkeit** der umliegenden Straßen/Knotenpunkte
- **Kreisverkehr** zur Verbesserung Verkehrsabfluss
- **Ggf. ergänzende Maßnahmen** auf Umsetzungs-/ Ordnungsebene
- **Krähenwinkel:** favorisierte Variante „unechte Einbahnstraße“ (s. DS-Nr. 5366/2020-2025, BV 09.03.2023)

Verkehrslärm (Vorbelastrungen im Plangebiet)

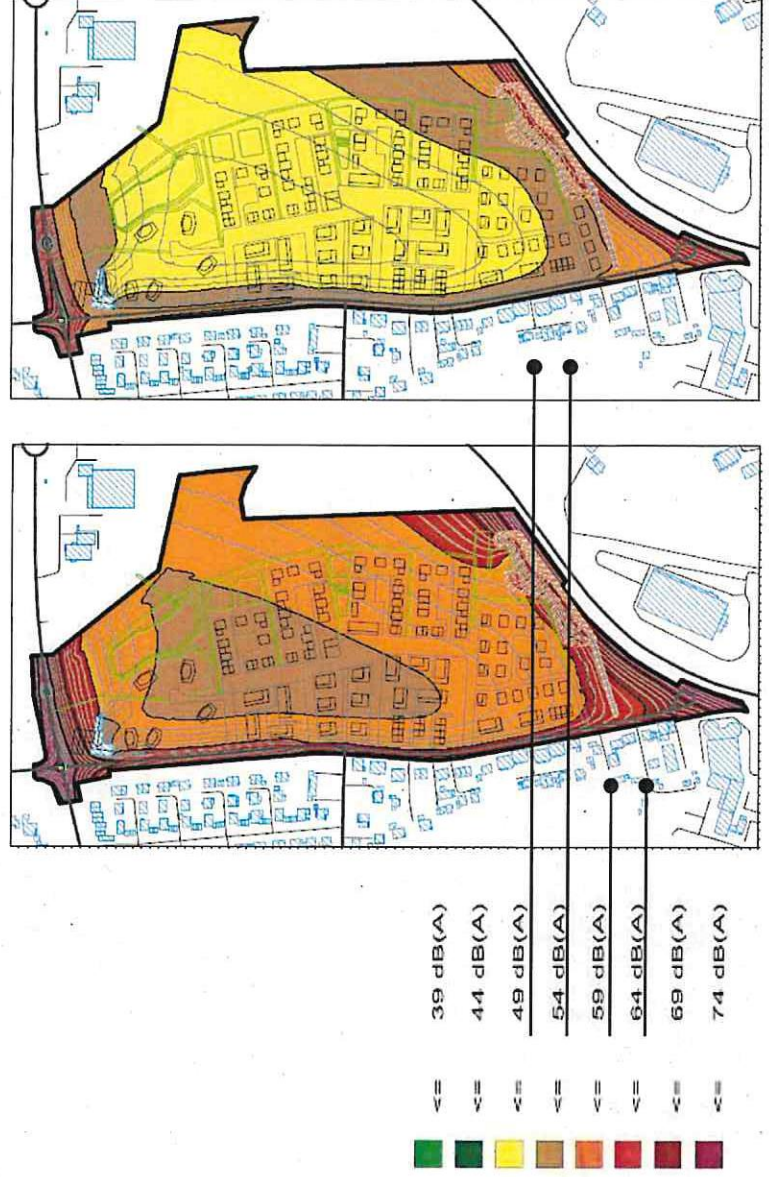


Gesundes Wohnen möglich, aber
z. T. im MI-typischen Bereich,
wenn aktiver Schallschutz im
Süden

Geräuschimmissionen Kfz-Verkehr mit
Lärmschutzmaßnahmen im Süden
Schallgutachten/Verkehrslärm, Akus
GmbH, 18.10.2021

tags

nachts



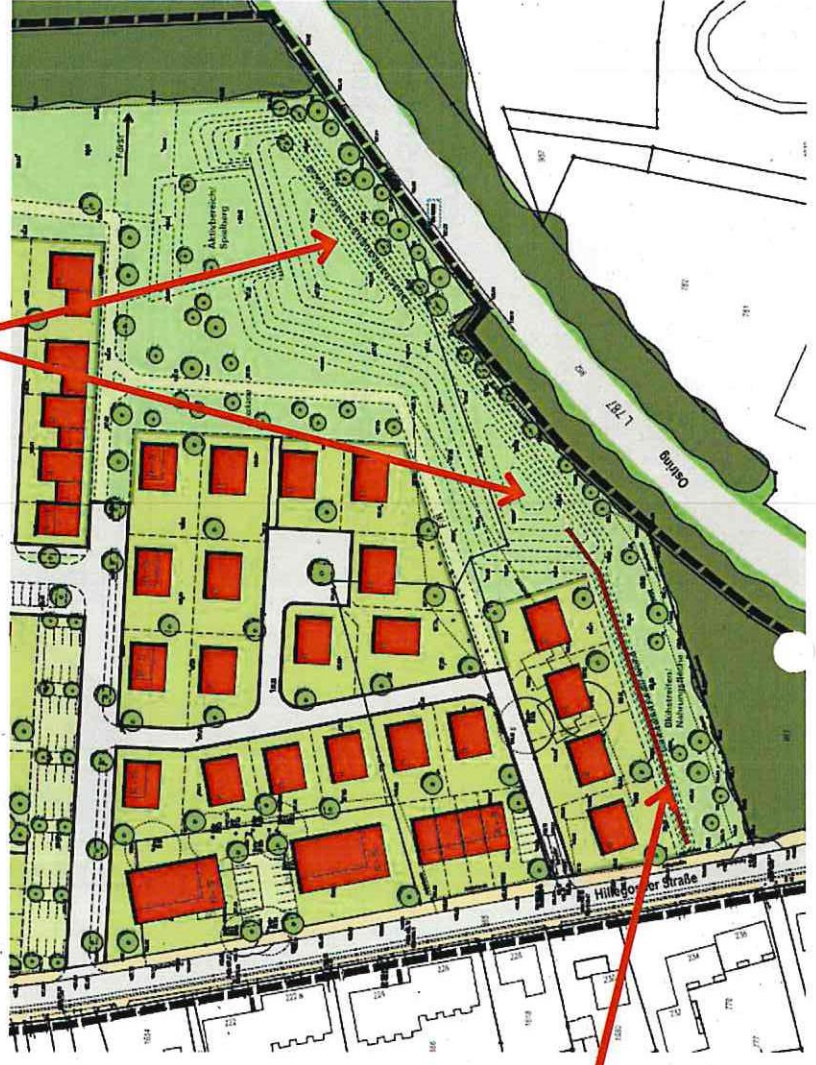
Verkehrslärm (Vorbelastungen im Plangebiet)



Maßnahmen

- Regelung im B-Plan zu Wall/Wand kombiniert mit Landschaftsskulptur
- aufstiebsbedingt bedingte Festsetzung zu Nutzungsaufnahme

Landschaftsskulptur bis ca. 8 m über Gelände



Wall/Wand
ca. 4,5 m über Gelände

Verkehrslärm (Vorbelastungen im Plangebiet)

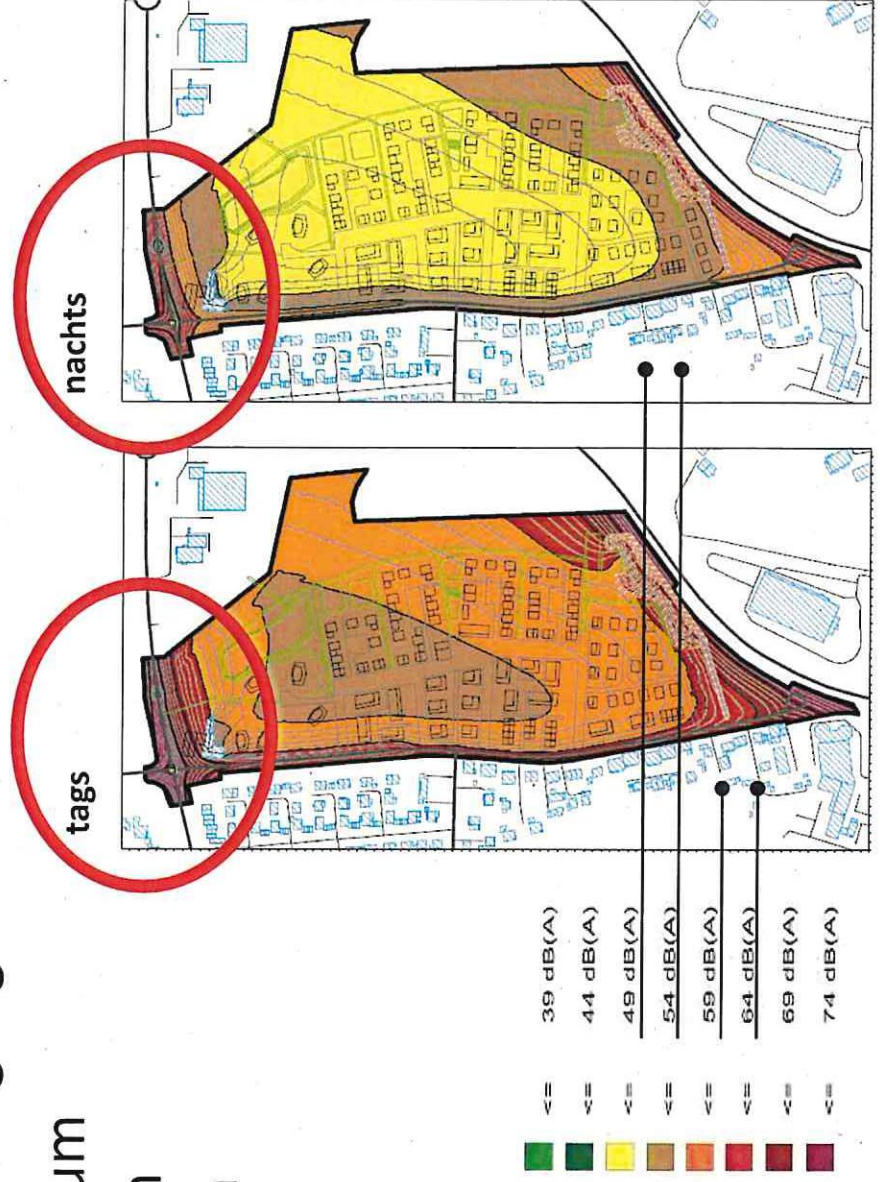


Gemeinbedarfsfläche:

in Teilen deutlich zu laut, daher...

- Maßnahmen in Genehmigung
- Regelung im B-Plan zum Schutz von möglichen Aufenthaltsbereichen

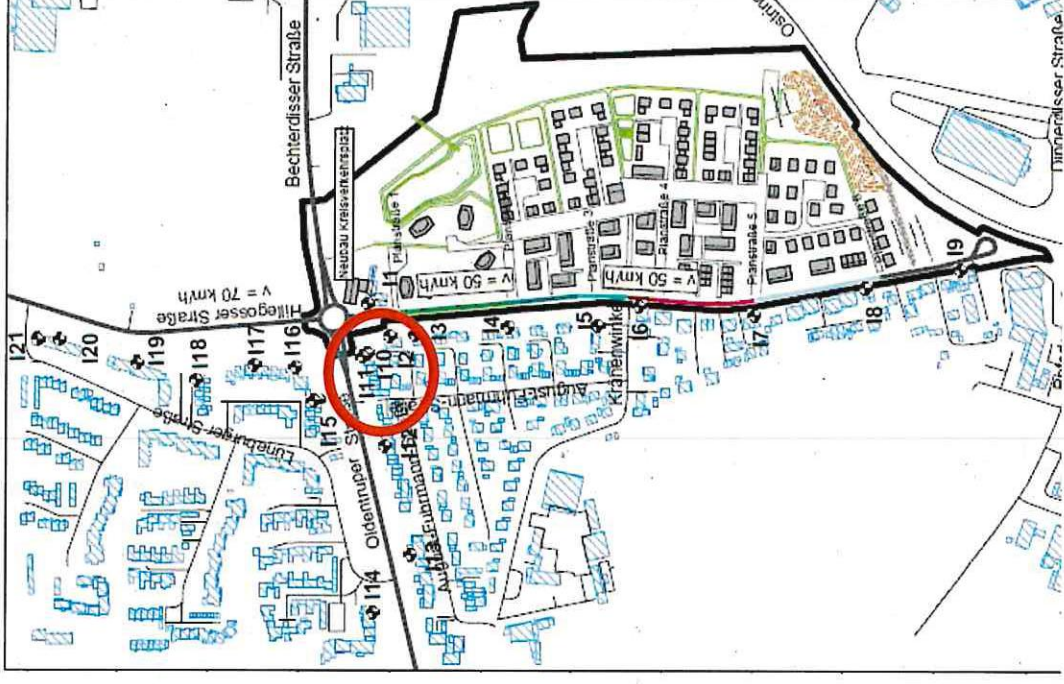
Geräuschmissionen Kfz-Verkehr mit
Lärmschutzmaßnahmen im Süden
Schallgutachten/Verkehrslärm, Akus
GmbH, 18.10.2021



Verkehrslärm (Auswirkungen auf Altanlieger)



- Verkehrslärmzunahme ganz überwiegend verträglich
 - ... aber aufgrund sehr hoher Vorbelastung im Bereich des Kreisverkehrs ggf. problematisch
- ... daher Monitoring



Schallgutachten/planinduzierter Verkehrslärm,
Akus GmbH, 25.07.2022

Gewerbelärm (Vorbelastungen im Plangebiet)



tags WA- bis MI-typischen
Vorbelastung + nachts MI-
typische Werte ...

- positiv wirken Schallschutzmaßnahmen im Süden zum Verkehrslärm
- keine Möglichkeiten zum Erreichen idealtypischer WA-Werte nachts durch Abstände oder aktiven Schallschutz

- ... aber **gesundes Wohnen möglich**

Schallgutachten/Gewerbelärm,
Akus GmbH, 04.07.2022



Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen

Umfangreiches **Artenschutzkonzept** im B-Plan:

- CEF – je 5 Ersatzquartiere Zwergfledermaus/Star
- CEF – Nahrungsflächen Star/Girlitz
- Kontrollen vor Abbruch/Rodung
- Zeitliche Beschränkungen für Gehölzentnahme im Bereich des Stegs (Amphibienschutz)

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets

- naturnahe Regenrückhaltung
- Extensivgrünland mit Blühstreifen, Obstbäumen, Saumstrukturen, Mähflächen)

Externer Ausgleich: Ökokonto „Bentruper Streuobstwiesen“



Wesentliche Planinhalte



- Allgemeines Wohngebiet mit Teilquartieren, Gemeinbedarf KITA + Stadtteilzentrum
- Grünzug mit Park-/Spielflächen
- Extensivgrünland inkl. Maßnahmen zum Artenschutz, Sicherung Gewässer mit angrenzenden Flächen + Wald
- Naturnahes Regenrückhaltebecken
- Grünstrukturen: Pflanzung von Bäumen (Stellplätze, Straßen, Grundstücke), Hecken, Vorgärten, Dachbegrünung; Gehölzerhalt
- Schallschutzmaßnahmen
- ...

WA1
s. Bauf. s. Bauf.
0,4 (12)
H = 2 WE
GHmax. s. Bauf.
FD

WA2
s. Bauf.
0,4 (12)
GHmax. s. Bauf.
FD

WA3
(1) o / a
0,4 (0,8)
2 WE
GHmax. s. Bauf.
FD

WA4
(1)
0,4 (0,8)
2 WE
GHmax. 112,0 m ü. NHN
FD

WA5
(1)
0,4 (0,8)
2 WE
GHmax. 113,5 m ü. NHN
FD

WA6
III-VI
0,4
GHmax. 125,5 m ü. NHN
FD



Lebensraum für die Menschen, Natur und
Umwelt (rund 350 – 400 Wohneinheiten)

