

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	05.09.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2024	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.09.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp,, sowie 254. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“

- Stadtbezirk Heepen -

**Satzungsbeschluss
Feststellungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht; Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

- Öffentliche Entwässerungseinrichtungen zur inneren Erschließung ca. 2.500.000 € (einschließlich MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)
- Folgekosten für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen: jährlich ca. 13.000 €
- Die Kosten der Erschließung und deren Unterhaltung sind zum Zeitpunkt des zu fassenden Ausbaustandbeschlusses abschließend zu ermitteln. Die Kosten des Straßenbaus für die innere Erschließung werden durch die BBVG getragen. Die Kosten für den Ausbau des Kreisverkehrs Hillegosser Straße, Oldentruper Straße und Bechterdisser Straße werden durch die BBVG und die Stadt Bielefeld getragen.
Der Ausbau der Hillegosser Straße steht im Zusammenhang mit einer Haupttroute für den Radverkehr und wird zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt, die Kosten hierfür werden durch die Stadt Bielefeld getragen.
- Die Grünflächen werden auf Kosten der BBVG hergestellt.

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)

Aufstellungsbeschlüsse:

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

Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse:

BV Heepen, 25.05.2023, TOP 8 / StEA, 06.06.2023, TOP 24.1 (Drucks.-Nr. 6080/2020-2025)

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 und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen/
Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu den Entwürfen der 254. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/O 14 vorgebrachten Stellungnahmen werden im Sinne des jeweiligen Verwaltungsvorschlages gemäß Anlage A2 Punkt 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und Punkt 2 (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) abschließend abgewogen.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A2 Punkt 3 beschlossen.
4. Die 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 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.
5. Gleichzeitig wird die 254. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“ im Parallelverfahren gemäß Anlage B abschließend beschlossen und die Begründung zur Kenntnis genommen.
6. Nach Eingang der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes sind diese Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung sind gemäß § 10 (3) und § 6 (5) BauGB bereitzuhalten.

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 Bebauungsplanverfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten, naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Die Kosten der Erschließung und deren Unterhaltung sind zum Zeitpunkt des zu fassenden Ausbaustandardbeschlusses abschließend zu ermitteln.

Die Kosten des Straßenbaus für die innere Erschließung werden durch die BBVG getragen.

Die Kosten des Straßenbaus für die äußere Erschließung teilen sich wie folgt auf:

- Die Kosten für den Ausbau des Kreisels Hillegosser Straße, Oldentruper Straße und Bechterdisser Straße werden durch die BBVG und die Stadt Bielefeld getragen.
- Der Ausbau der Hillegosser Straße steht im Zusammenhang mit einer Hauptroute für den Radverkehr und wird zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt, die Kosten hierfür werden durch die Stadt Bielefeld getragen.“

Für die erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zur inneren Erschließung des Baugebiets wird ein Kostenaufwand von überschlägig etwa ca. 2.500.000 € (einschließlich MwSt., ohne Bauverwaltungskosten) prognostiziert. Dies umfasst ca. 1.100.000 € für die Schmutzwasserkanalisation, ca. 1.150.000 € für die Regenwasserkanalisation sowie ca. 250.000 € für das Regenrückhaltebecken. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2022 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen ab 2023 vorgesehen. Für die Unterhaltung der im Bebauungsplan-gebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 13.000 € erwartet. Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Entwässerung üblicherweise vom Investor zutragen sind, übernimmt die BBVG.

Die Grünflächen werden auf Kosten der BBVG hergestellt.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Kosten und Folgekosten im Zusammenhang mit der Unterhaltung der verkehrlichen Erschließungsanlagen, der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie der Grünflächen einschließlich erforderlicher (Kinder-)Spielflächen.

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 Eigentumsbildung, 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 gewässerbegleitenden 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.11.2019–22.11.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 26.11.2019 bis zum 14.01.2020 um Stellungnahme gebeten. Die Zwischenauswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Verfahrensschritte wird in Anlage A1 dieser Vorlage wiedergegeben.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte sind in einem intensiven Diskussionsprozess unter Einbindung der betroffenen Fachbehörden/-ämter sowie zusammen mit den darüber hinaus eingeholten Gutachten und Fachplanungen (Verkehr, Gewerbe- und Verkehrslärm, verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließung, Artenschutz, Freiraum, Wärmeversorgung) in Abwägung der verschiedenen fachlichen Belange in die Erarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Begründung und des Umweltberichts eingeflossen. Ebenso ist auf dieser Grundlage eine Fortschreibung der FNP-Änderung erfolgt. Der Stadtentwicklungsausschuss hatte unter Zugrundelegung dieser weiterentwickelten Planunterlagen in seiner Sitzung am 06.06.2023 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 25.05.2023 die Entwurfsbeschlüsse gefasst.

zu 2./3.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 28.07.2023 bis einschließlich 04.09.2023 stattgefunden; eingegangen sind insgesamt vier Stellungnahmen. Zudem wurde durch den Bezirksbürgermeister ein Informationstermin am 14.06.2023 initiiert, der außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen zu einem Bebauungsplanverfahren den Interessierten Gelegenheit gab, sich zu informieren und Fragen zu stellen.

Die 254. Änderung des Flächennutzungsplans wird von diesen Stellungnahmen nicht berührt. Vorgetragene Sorgen und Kritikpunkte zum Bebauungsplan Nr. III/O 14 beziehen sich auf die Anbindung des Wohngebiets an die Hillegosser Straße sowie auf die Entwicklungsmöglichkeiten eines im Umfeld ansässigen Unternehmens. Über die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung abzuwägenden Belange hinaus sind zudem Fragen der späteren Bauausführung thematisiert worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden insgesamt in Anlage A2 unter Punkt 1 behandelt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.07.2023 um Stellungnahme bis zum 04.09.2023 gebeten worden.

Hinsichtlich der 254. FNP-Änderung sind keine inhaltlich neuen Bedenken vorgetragen worden. Vereinzelt sind allgemeine Bedenken aufgrund der Standortentwicklung/ Flächeninanspruchnahme wiederholt thematisiert worden. Der Landesbetrieb Wald und Holz hat den sachgerechten Umgang bzgl. des geforderten Nachweises einer Ersatzaufforstungsfläche bestätigt.

Vor dem Hintergrund der Vereinbarkeit der Planung mit strukturverbessernden Maßnahmen für den Oldentruper Bach nach der Wasserrahmenrichtlinie wurde dieser Sachverhalt zwischen den betroffenen Fachbehörden, Fachämtern der Stadt Bielefeld und der BBVG mit Unterstützung durch die einbezogenen Fachbüros nochmals erörtert.

Im Ergebnis konnte hinsichtlich der ergänzenden Anregungen und Fragestellungen unter Berücksichtigung einzelner konkretisierender oder klarstellender Ergänzungen/ Anpassungen in den Planunterlagen grundlegendes Einvernehmen erzielt werden.

Des Weiteren liegt eine umfangreiche Stellungnahme der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) NRW e. V. vor, die neben umfassender Kritik an der Planung und von den fachgutachterlichen Bewertungen abweichende Einschätzungen auch Anregungen zu grundlegenden Änderungen der Plankonzeption beinhaltet. In weiteren Stellungnahmen wurde die hinreichende Berücksichtigung der jeweils vertretenen Belange in den offengelegten Entwurfsunterlagen bestätigt. Darüber hinaus wurden i. W. redaktionelle und/ oder die Umsetzung betreffende Hinweise gegeben.

Die Stellungnahmen werden insgesamt in Anlage A2 unter Punkt 2 behandelt.

Die aus der gleichzeitig durchgeführten Ämterabstimmung vorliegenden Stellungnahmen betreffen nur den Bebauungsplan Nr. III/O 14 bzw. oft auch die nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren. Neben inhaltlich wiederholt vorgetragenen Stellungnahmen sowie redaktionellen Anregungen sind teilweise weitergehende Anregungen, Hinweise etc. zu den bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung thematisierten Belangen erfolgt. Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf haben sich daraus in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange aber keine inhaltlichen Änderungen, sondern nur einzelne redaktionelle Anpassungen in den Planunterlagen ergeben.

Die unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieses zweiten Verfahrensschritts von der Verwaltung insgesamt vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen sind im Einzelnen in Anlage A2 unter Punkt 3 ersichtlich.

Zu 4./5./6.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 254. FNP-Änderung abschließend und den Bebauungsplan Nr. III/O 14 als Satzung zu beschließen und nach Genehmigung der 254. FNP-Änderung die Bauleitpläne öffentlich bekannt zu machen.

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. Zu den Wohnnachbarschaften und zum angrenzenden Freiraum nehmen Dichte und Höhenentwicklung zur Sicherstellung eines qualitativvollen Übergangs 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 einer naturnahen 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 Bebauungsplans wird nach aktuellem Stand überschlägig mit der Umsetzung von 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 verbind-

lich 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 separater 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 sind 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 erforderlich (Ersatzquartiere, Nahrungsflächen). Zudem sind Abbruch- und Rodungsmaßnahmen auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse begrenzt und durch eine fachkundige Person zu begleiten. Im Bebauungsplan 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 einschließlich 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 wird im Sinne eines 100 %-Ausgleichs über das private, durch die Stadt Bielefeld anerkannte Ökokonto „Bentruper Streuobstwiesen“ ausgeglichen.

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.

Beigeordneter

Bielefeld, den

Moss

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1

254. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“ sowie Ertaufstellung 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: Satzung; August 2024

A2

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung; August 2024

B

254. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Stand: Feststellungsbeschluss; August 2024

C

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

- Gestaltungsplan, Nutzungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Satzung; August 2024

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

- Begründung

Stand: Sitzung; August 2024

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

- Umweltbericht

Stand: Sitzung; August 2024

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

- Eingriffsbilanzierung

Stand: Sitzung; August 2024

G**Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/O 14 „Amerkamp“ der Stadt Bielefeld**

AKUS GmbH, Bielefeld, 30.01.2019

H**Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/O 14 „Amerkamp“ der Stadt Bielefeld – Gewerbelärm**

AKUS GmbH, Bielefeld, 04.07.2022

I**Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/O 14 „Amerkamp“ der Stadt Bielefeld – Verkehrslärm**

AKUS GmbH, Bielefeld, 18.10.2021

J**Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/O 14 „Amerkamp“ der Stadt Bielefeld, hier: planinduzierter Verkehr**

AKUS GmbH, Bielefeld, 25.07.2022

K

Stadt Bielefeld, Bebauungsplan Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“: Ermittlung der Verkehrszahlen zur lärmtechnischen Abschätzung

Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Juni 2022

L

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)

M

Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 26.04.2023

N

Wärmekonzept Neubaugebiet Amerkamp, hier: Durchführung einer Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Wärmenetzes, Zwischenbericht

Innovative WärmeNetze GmbH, Berlin, 24.02.2023

O

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

P

Geotechnisches Gutachten zur Erschließung des Baugebiets „Amerkamp“

Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 30.06.2021

Hinweis zu den Anlagen

Die Anlagen werden ausschließlich digital im Ratsinformationssystem der Stadt Bielefeld zur Verfügung gestellt.