Anlage

B

254. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

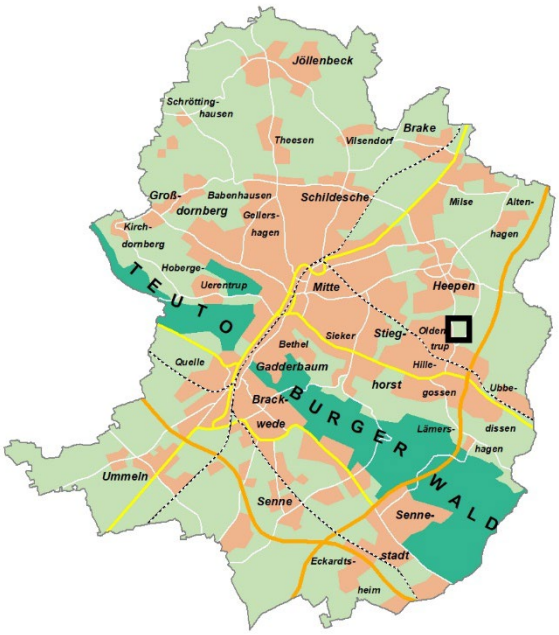
Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss August 2024

Stadt Bielefeld

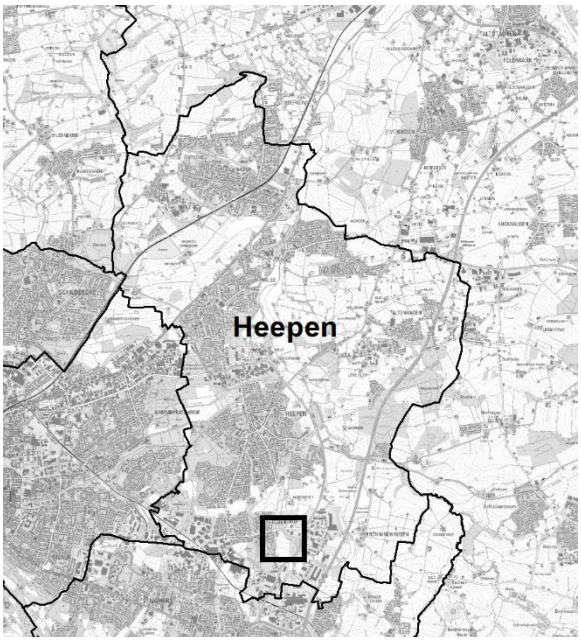
Stadtbezirk Heepen

254. Änderung des Flächennutzungsplans
„Wohnen und Mischnutzung Amerkamp“

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss



LAGE IM STADTGEBIET



Basemap.de Web Raster Grau Geobasis-D/BKG (2022) CC BY 4.0

LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.21

Begründung zur 254. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Heepen, Ortsteil Oldentrup im Bereich östlich der Hillegosser Straße und südlich der Bechterdisser Straße auf der Fläche „Amerkamp“ die Entwicklung von Wohn-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Grünflächen.

Der im vorliegenden Bebauungsplan im Süden für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Bereich wurde - mit Ausnahme einer gegenüber dem Entwurf geringfügigen Erweiterung nach Osten - bereits mit der am 22.07.2002 wirksam gewordenen 113. FNP-Änderung in „Wohnbaufläche“ geändert. Im nördlichen Bereich ist eine Änderung des FNP der heute als „Gemischte Baufläche“, „Grünfläche“ und „Fläche für Wald“ dargestellten Bereiche erforderlich in künftig „Wohnbaufläche“, die als 254. FNP-Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ erfolgen soll.

Planungsanlass und Planungsziel

In der Stadt Bielefeld besteht auf Grund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-Lippe, der weiter wachsenden Bedeutung des Oberzentrums u. a. im Bereich der Hochschulbildung sowie im Gesundheitssektor und des damit verbundenen Bevölkerungszuzugs eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum in sämtlichen Marktsegmenten. Trotz Umsetzung zahlreicher Innenentwicklungsmaßnahmen sowie der Entwicklung neuer Baugebiete kann die Stadt der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken nicht in ausreichendem Umfang nachkommen. Insbesondere das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment sind inzwischen acht Jahre in Folge als „sehr angespannt“ bewertet. Die hohe Anspannung wird hier auch bis 2026 mit gleichem Trend eingeschätzt. In beiden Segmenten ist dies mit einem sehr geringen Angebot verbunden. Auch das mittlere Mietpreissegment wird ebenfalls als angespannt mit geringem Angebot am Markt angegeben.

Angesichts dieser Entwicklungen am Wohnungsmarkt hat die Stadt Flächenreserven und Potenzialflächen im städtischen Eigentum untersucht und die Eignung zur Schaffung von Wohnraum überprüft (siehe z. B. Drucksachen-Nr. 3287/2014-2020 und Beratungsergebnisse in den kommunalen Gremien in den letzten Jahren hierzu). Der Bereich Amerkamp stellt im Ergebnis einen dieser grundsätzlich geeigneten Standorte dar. Die äußere Erschließung ist i. W. durch Bechterdisser/Oldentruper Straße und Hillegosser Straße sowie untergeordnet durch die Straße 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.

Eine Baulandentwicklung im Bereich Amerkamp (Stadtbezirk Heepen) strebt die Stadt Bielefeld daher bereits seit Jahren an. Eine Gebietsentwicklung musste jedoch aus verschiedenen Gründen mehrfach zurückgestellt werden. Inzwischen können jedoch die Stadt und die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungs GmbH (BBVG) hier weitgehend über die Bauflächen (bis auf kleine Flächen im Südwesten) und auch über die Hofstelle im Norden verfügen; ebenso befinden sich die angrenzenden Grünflächen und Waldbestände überwiegend im Eigentum der Stadt. Zur Deckung des erheblichen Wohnraumbedarfs wurden die Planungen zur Entwicklung eines Wohngebiets insofern wieder aufgegriffen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten unterliegt eine Baulandentwicklung am Standort Amerkamp allerdings diversen Restriktionen:

- Das Plangebiet ist durch die Lage der Gewerbegebiete im Norden, Osten und Süden sowie der Hauptverkehrsstraßen Ostring (L 787) im Osten und Süden und die Bechterdisser Straße im Norden vorbelastet (Großgemengelage).
- Die landschaftspflegerisch, wasserwirtschaftlich und naturschutzfachlich wertvollen Flächen entlang des Oldentruper Bachs prägen und begrenzen das Plangebiet von Nordosten bis Südosten und bieten hier auch besondere Qualitäten, genaue Abstände und mögliche Flächennutzungen (Naturschutzflächen und/oder nutzbare Grünflächen) sind im Planungs-prozess abzustimmen.

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 hat der Gutachter auf den überwiegenden Flächen eine Wohnverträglichkeit nachgewiesen, lediglich Randgebiete im Nordosten und Süden sind nicht geeignet. Die damit zur Verfügung stehenden Flächen bieten hier gute Möglichkeiten zur Entwicklung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen und Einkommensschichten gerecht zu werden. Insgesamt können zwischen 300 und 400 Wohneinheiten realisiert werden. Damit wird auch dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015, dessen politisches Ziel eine langfristige Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld ist, Folge geleistet.

Die im Norden der Fläche Amerkamp befindliche ehemalige Hofstelle soll aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen mit den wichtigen Gebäuden als Ensemble möglichst erhalten und weiterentwickelt werden. Hier kommen die Einrichtung einer Kita im Plangebiet und andere öffentliche, halböffentliche und gemischte private Nutzungen in Frage. Damit trägt die vorliegende Planung auch dazu bei, vorhandene und künftige Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen abzudecken.

Über die Mobilisierung von Wohn- und gemischten Bauflächen sind darüber hinaus aber auch entsprechende Potenziale zur (weiteren) Aufwertung der Biotopstrukturen entlang des östlich fließenden Oldentruper Bachs gegeben, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hierzu wurde im Vorfeld der frühzeitigen Ämterbeteiligung ein erstes Grobkonzept verwaltungsintern abgestimmt mit dem Ergebnis, dass auch aus Umweltgesichtspunkten keine Anhaltspunkte vorliegen, die einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche entgegenstehen.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold dargestellt.

Für den Planbereich galten bisher gemäß **Regionalplan 2004, TA Oberbereich Bielefeld** unterschiedliche Festlegungen. Der **zentrale und südliche Bereich** ist darin bereits Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), der sich über den Geltungsbereich hinaus

insbesondere in westliche und nordwestliche Richtung, z. T. aber auch noch in östliche Richtung weiter fortsetzt. Die nach Regionalplan das Plangebiet und damit den ASB als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr querende Trasse der L 787 (Ostring) grenzt in der Örtlichkeit an das Plangebiet an. Der **nördliche Bereich** ist im Regionalplan 2004 kleinteilig durch verschiedene Freiraumfestlegungen belegt. Neben dem Gewässerverlauf des Oldentruper Bachs mit seinem Überschwemmungsbereich und einer kleinen Waldfläche wird auch ein Teil des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs, z. T. mit der Überlagerung durch die Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung erfasst. Der hier ausgewiesene Waldbereich ist in der Örtlichkeit bereits seit Längerem nicht mehr vorhanden (im Bestand Wirtschaftsgrünland bzw. Acker). Im östlichen und südlichen Umfeld erstrecken sich teilweise im direkten Anschluss an den Planbereich großflächig Bereiche für die gewerblich-industrielle Entwicklung (GIB).

Im Ergebnis der im Zuge der Planung eingeholten schalltechnischen Untersuchungen kann und musste der im Rahmen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entwickelbare Siedlungsraum im Bereich Amerkamp entsprechend weiter eingegrenzt werden. Aufgrund der ermittelten Pegel durch Einwirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm weisen hiernach Teile des bedarfsgerecht entwickelbaren ASB im Süden und Osten keine entsprechende Eignung mehr auf. Dagegen würden auf Teilflächen im Norden/Nordosten, die durch Freiraumnutzungen belegt sind, Möglichkeiten für eine entsprechende Siedlungsentwicklung in vergleichbarer Größenordnung bestehen.

Innerhalb des baulichen noch entwickelbaren Bereichs liegt auch die o. g. festgelegte, aber nicht mehr vorhandene kleine Waldfläche. Der Nachweis einer entsprechenden Ersatzmaßnahme erfolgt innerhalb des Ökokontos „Bentruper Streuobstwiesen“ – anteilig wird dort eine Aufforstungsfläche mit der Größe von ca. 1,6 ha als Wald umgesetzt und gesichert. Darüber hinaus können auch die vom Geltungsbereich erfassten Freiraumfunktionen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen, Abstandsflächen, Freiraum-/Erholungsnutzungen etc. bedarfsgerecht im Plankonzept eingebunden werden.

Im Ergebnis wurde eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB als erfüllt angesehen. Dies wurde seitens der Bezirksregierung Detmold im Rahmen der landesplanerischen Anfrage mit Schreiben vom 14.11.2019 bestätigt.

Parallel zur vorliegenden Bauleitplanung hat die Bezirksregierung Detmold das Planungsverfahren für die Neuaufstellung des Regionalplans für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe durchgeführt (**Regionalplan OWL**); dieser ist am 16.04.2024 wirksam geworden. Im nunmehr wirksamen Regionalplan OWL wurde der ASB gegenüber dem alten Regionalplan im Norden erweitert, womit das Gebiet des o. a. Bebauungsplans nun überwiegend innerhalb des ASB liegt. Nur im Osten wird der im neuen Regionalplan gegenüber dem alten Stand zurückgenommene ASB geringfügig überschritten. Dies resultiert aus der Weiterentwicklung des Vorentwurfs des o. a. Bebauungsplans, in dem die Bereiche der öffentlichen Grünfläche, die sich von Osten her mit dem geplanten Siedlungskörper verzahnen, vergrößert wurden. Die hierdurch entfallenden Wohnbauflächen wurden durch eine geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Osten kompensiert.

Da die zeichnerische Festlegung von Allgemeinen Siedlungsbereichen entsprechend dem überörtlichen Planungsauftrag der Regionalplanung in einer groben und arrondierenden Weise erfolgt, sind ausreichende Flexibilitätsspielräume für die bedarfsgerechte bauleitplanerische Umsetzung enthalten. Die Bezirksregierung eröffnet damit die Möglichkeit, dass bei einer bedarfsgerechten Konkretisierung im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung die betroffenen freiräumlichen Belange angemessen berücksichtigt und planerisch bewältigt werden können.

Mit der im o. a. Bebauungsplan geplanten Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ist die bauliche Inanspruchnahme einer heute landwirtschaftlich genutzten Fläche verbunden, die im Siedlungszusammenhang liegt und so die Innenentwicklung stärkt. Bei dem südlichen Teil handelt es sich zudem um eine Flächenreserve des FNP, die mit der vorliegenden 254. Änderung des FNP städtebaulich sinnvoll nach Norden erweitert wird. Damit wird dem Ziel 6.1-1 Satz 1 des LEP NRW und dem Grundsatz S 3 des Regionalplans OWL Folge geleistet, die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. Ebenso wird dem Ziel S 9 des Regionalplan OWL entsprochen, dass neue Bauflächen oder Baugebiete für Wohnnutzungen auf bisher für Siedlungszwecken nicht genutzten Freiflächen nur dargestellt werden dürfen, wenn die vorhandenen freien Flächenreserven des FNP mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mehr als 2.000 m² für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen nicht ausreichen oder aus städtebaulichen Gründen für eine Nutzung nicht verfügbar gemacht werden können.

Zusammenfassend ist somit eine Vereinbarkeit auch mit den Zielen des geltenden **Regionalplans OWL** gegeben.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH), der zum 01.09.2021 in Kraft getreten ist – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete, darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, der ermöglichten entwässerungstechnischen Erschließung sowie durch Maßnahmen auf der abschließenden Genehmigungsebene ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Die vorliegende Planung ist somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die äußere Erschließung ist durch die Hillegosser Straße vorgegeben, die das Gebiet an die Kreisstraße K 1 (Oldentruper Straße/Bechterdisser Straße) im Norden und hierüber an den rund 600 m entfernt verlaufenden Ostring (L 787) im Osten anbindet. Darüber hinaus ist die Anbindung an den Ortskern Heepen über die Fortführung der Hillegosser Straße in nördliche Richtung gegeben. In südlicher Richtung endet die Hillegosser Straße unmittelbar vor der Kreuzung des Ostrings mit den Hauptverkehrsstraßen Potsdamer Straße/Dingerdisser Straße in einer Wendeschleife.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Buslinien in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden – im fußläufigen Umfeld liegen verschiedene Haltestellen, die im regelmäßigen Takt von Bussen des Regional- und Stadtverkehrs bedient werden. Nördlich des Gebiets befinden sich an der Oldentruper Straße westlich im Anschluss an den geplanten Kreisverkehr die Haltestelle Obermeier bzw. an der Bechterdisser Straße die Haltestelle Am Niedermeyers Feld, die durch die regionale Buslinie 369 wochentags ganz überwiegend halbstündlich und darüber hinaus stündlich angefahren werden, wodurch eine überregionale und schnelle Verbindungzwischen Oerlinghausen Bahnhof, Asemissen und Bielefeld Zentrum besteht. Südlich des Plangebiets befindet sich zudem an der Potsdamer Straße die Haltestelle Ostring, die durch die Stadtbuslinien 32 und 131 werktags mit einem überlagerten 30-Minutentakt bedient werden. Durch diese Linien besteht eine Anbindung nach Stieghorst bzw. Sieker und die dortigen Stadtbahnhaltestellen. Zudem verkehren angrenzend an das Wohngebiet Schulbusverkehre (Linien 103, 130 und 196) sowie an der Haltestelle Lüneburger Straße die Nachtbuslinie N9 Die Erreichbarkeit der umliegenden Bushaltestellen ist über das bestehende Fuß-, Radwege- und Straßennetz sichergestellt.

Ergänzend ist im Zuge des Verfahrens eine Erschließung des Gebiets mit einer zusätzlichen Bushaltestelle durch das vorliegend betroffene Nahverkehrsunternehmen geprüft worden. Die Optionen umfassten grundsätzlich sowohl Möglichkeiten der Verschwenkung von im Umfeld bereits vorhandenen Linien mit einer Führung über die Hillegosser Straße als auch die Möglichkeiten, eine ergänzende Buslinie (z. B. zwischen Heepen und Stieghorst/Sieker) zu etablieren. Alle Varianten berücksichtigen dabei eine neue Haltestelle in Höhe der Einmündung der Straße Krähenwinkel auf die Hillegosser Straße, eine weitergehende Führung durch das neue Wohngebiet wird eher nicht gesehen. Diesbezügliche Detailprüfungen stehen noch aus. Im Zuge der vorliegenden Planung ist die grundlegende Umsetzbarkeit einer zusätzlichen Haltestelle durch einen Fachplaner vorgeprüft und bestätigt worden.

Insgesamt weist das Plangebiet insofern eine gute ÖPNV-Anbindung auf. Zudem trägt die Wohngebietsentwicklung im Siedlungsbestand dazu bei, vorhandene Infrastrukturen besser auszulasten und ggf. durch neue Angebote zu ergänzen.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Bebauungsplangebiet im Westen/ Südwesten Teil einer Wohnbaufläche. Im Süden und im Nordwesten im Bereich der Hofstelle Obermeyer werden gemischte Bauflächen vorgehalten. Die übergeordneten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Wohngebietsentwicklung liegen somit für Teilflächen bereits vor.

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 bisherige Darstellung als Wald geht auf die früheren Eigentumsverhältnisse und auf die damalige Nutzung mit einer heute nicht mehr vorhandenen Weihnachtsbaumkultur zurück. Seitens des Eigentümers wird bis Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine (auch aus Sicht des Landesbetriebs Forst) geeignete Fläche für die Ersatzaufforstung bereitgestellt. Insofern müssen diese überholten Darstellungen an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst ca. 6,8 ha. Künftig sollen hier zu einem kleinen Teil Wohnbauflächen, Grünflächen und Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur

und Landschaft dargestellt werden. Darüber hinaus erhält der innerhalb der Ausgleichsfläche liegende Bereich der geplanten Regenrückhaltung eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Einzelheiten siehe Begründung zur 254. FNP Änderung). Der Bebauungsplan Nr. III/O 14 wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Die gemischte Baufläche im Norden wird künftig als Wohnbaufläche dargestellt und beinhaltet auch die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche, die aufgrund der generalisierenden Maßstabsebene des FNP nicht gesondert dargestellt werden soll. Die gemischte Baufläche im Süden verbleibt im FNP als solche; hier setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen fest, die ebenfalls aufgrund der generalisierenden Maßstabsebene des FNP keine gesonderte Darstellung erfordert.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus dem beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitt hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:**Flächennutzungsplan | Art der Bodennutzung**	**bisher**	**künftig**
"Wohnbaufläche"	0,0 ha	5,0 ha
„Gemischte Baufläche"	0,8 ha	0,0 ha
„Grünfläche" <u>inkl.</u> - Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft - Fläche für die Wasserwirtschaft (Versickerung)	4,4 ha	1,8 ha
„Fläche für Wald"	1,6 ha	0,0 ha
Gesamt	**6,8 ha**	**6,8 ha**

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen und bilden einen gesonderten Teil der Begründung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum o. a. Bebauungsplan zu verweisen. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 254. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Der vorliegende Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan geht im Ergebnis davon aus, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in der Summe so reduziert werden können, dass keine planungsrechtlichen Restriktionen hinsichtlich einer baulichen Entwicklung verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können darüber hinaus ebenfalls ausgeschlossen werden.

Hinweise

Die 254. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

254.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Wohnen und Mischnutzung Amerkamp

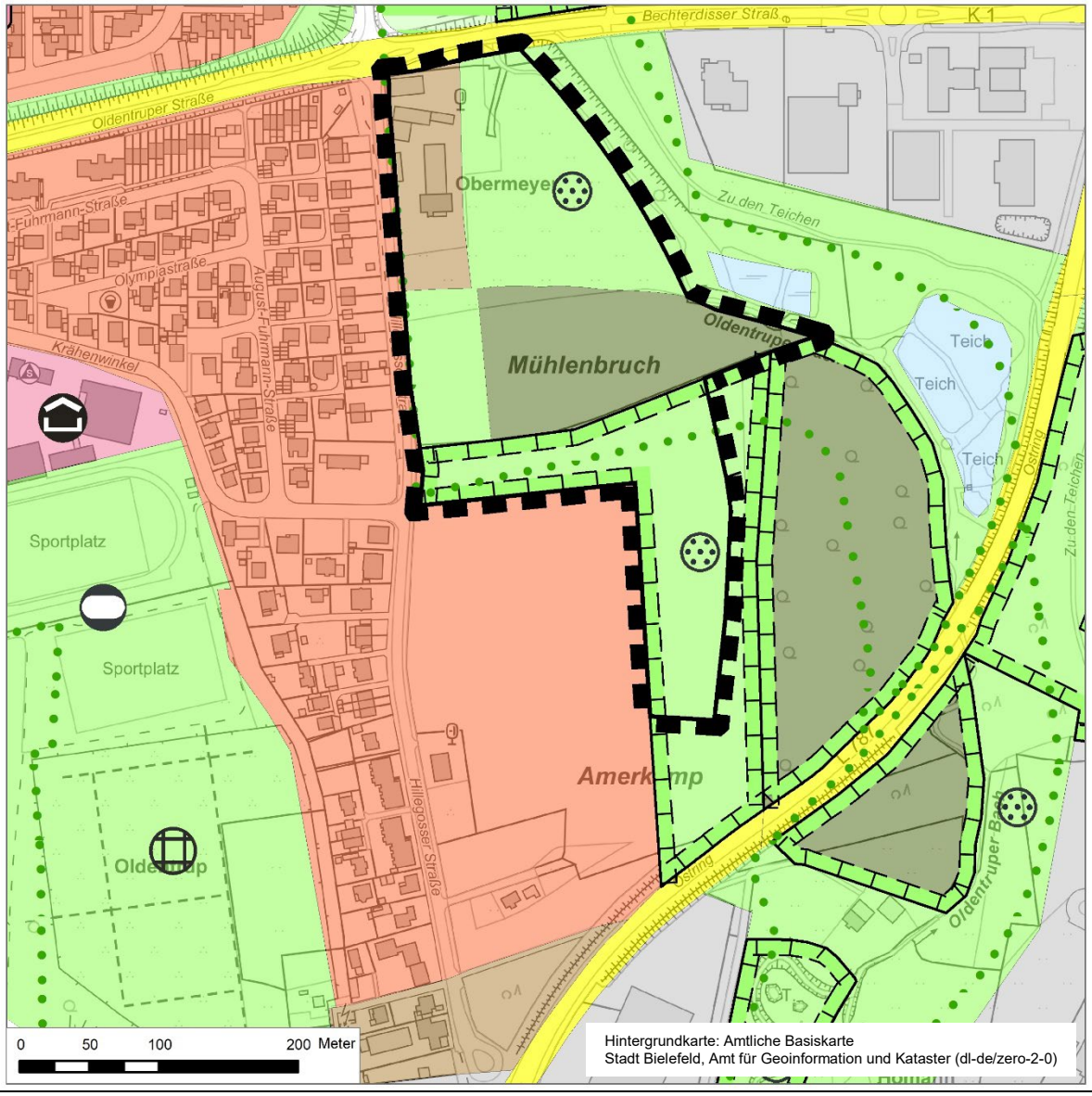
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 254. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

254.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Wohnen und Mischnutzung Amerkamp

PLANBLATT 2

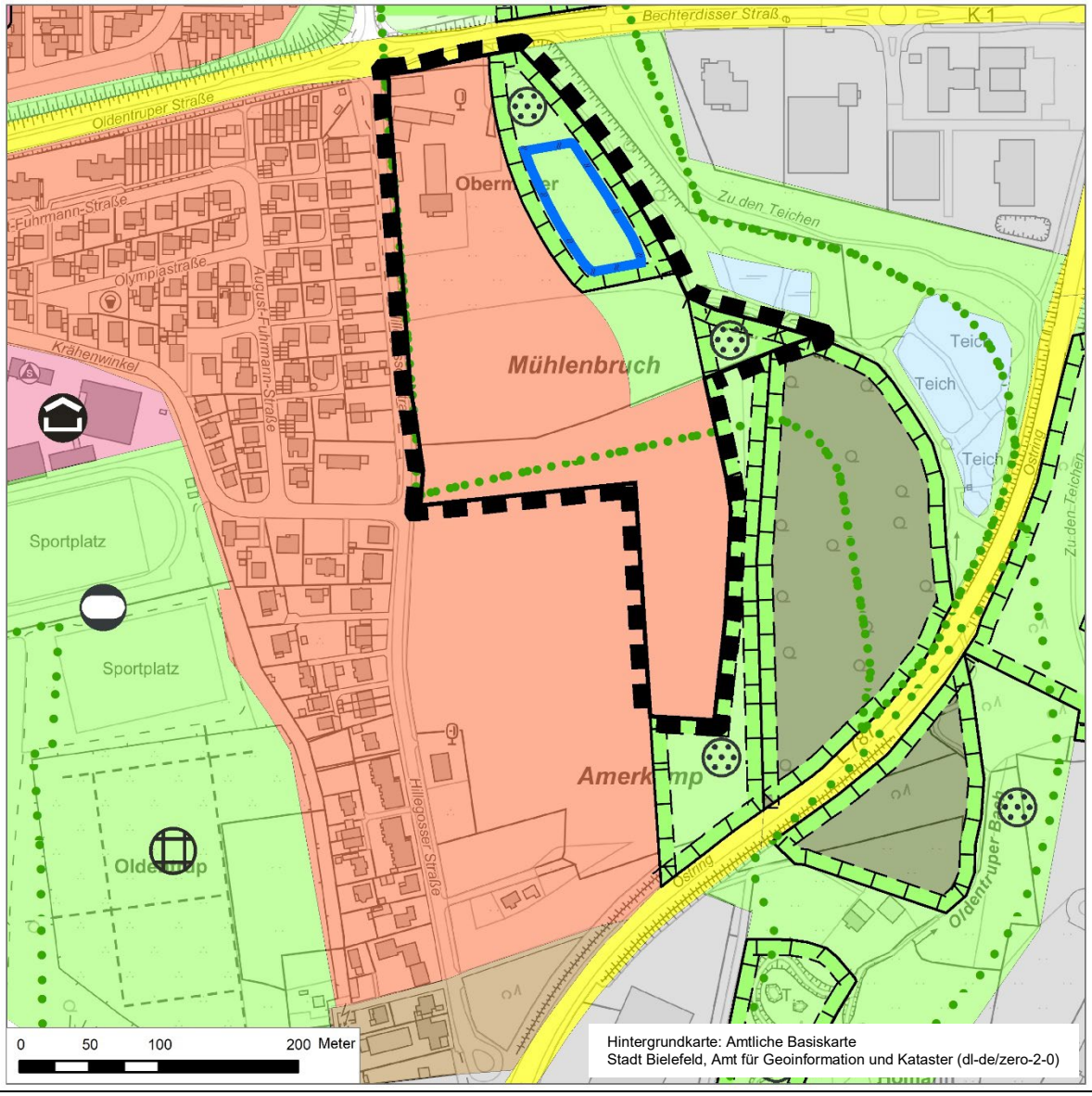
ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Feststellungsbeschluss

Geltungsbereich
der 254. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

254.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

PLANBLATT 3

ZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
- Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
- Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
- Trassenverlauf unbestimmt
- Bahnanlage
- Stadtbahn mit Station

  (Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung; Imissionsschutz beachten)
- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Grünflächen
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Flächen für Wald
- Naturbestimmte Flächen
- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Bodenschätze
- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zweckbestimmungen

- B – von Bodelschwingh´sche Stiftungen Bethel
- U – Universität
- H – Hochschuleinrichtung
- Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
- D – Dienstleistungseinrichtung
- S – Sonstiges Sondergebiet
- Konzentrationszone Windenergie
- Verkehrssicherheitszentrum
- W – Wochenendhausgebiet
- C – Campingplatz
- M – Messe, Ausstellung, Beherbergung
- K – Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
- E – Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
- L – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- GH – Großflächiger Großhandel
- W – Warenhaus
- M – Möbelmarkt / Einrichtungshaus
- B – Baumarkt
- G – Gartencenter
- Post
- V – Verwaltung
- Polizei
- F – Feuerwehr
- Krankenhaus
- Kindergarten
- Schule
- J – Jugendeinrichtung
- FS – Fürsorgeeinrichtung
- A – Alteneinrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Sporthalle
- Hallenbad
- F – Freizeiteinrichtung
- Forstamt
- Freibad
- Parkanlage
- naturbelassenes Grün
- Kleingärten
- Friedhof
- G – Golfplatz
- Sportanlage
- Landeplatz Windelsbleiche
- P – Parkfläche
- Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

- Sanierungsgebiet nach BauGB
- L – Landschaftsschutzgebiet
- N – Naturschutzgebiet
- Naturpark
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserabflussgrenze
- W I – Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
- W II – W IIIA, IIIB – Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

Hinweise

- Geeignete Erholungsräume
- Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
- ★ Option Straßenverbindung