

Anlage

**208. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Rücknahme Gewerblicher Bauflächen am Töpker Teich“**

Änderungsbeschluss



Stadt Bielefeld

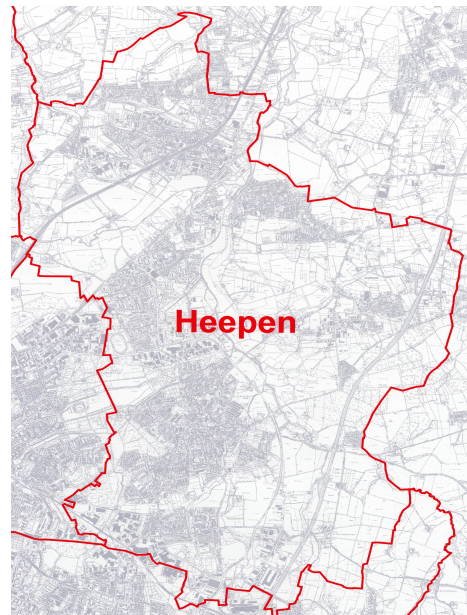
Stadtbezirk Heepen

208. Flächennutzungsplan-Änderung „Rücknahme Gewerblicher Bauflächen am Töpkerteich“

Änderungsbeschluss



Lage im Stadtgebiet



Lage im Stadtbezirk

Begründung zur 208. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Rücknahme Gewerblicher Bauflächen am Töpkerteich“

Planungsanlass und Planungsziel

Der 1979 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich weitaus überwiegend als Gewerbliche Baufläche dar. Lediglich die Wohnbebauung beiderseits der Zirkelstraße und ein bewaldeter Bereich an der Altenhagener Straße sind als Wohnbaufläche bzw. Fläche für Wald dargestellt.

Die ausgewiesenen Gewerblichen Bauflächen sind nur in geringem Umfang (westlich der Brönnighauser Straße) einer baulich-gewerblichen Nutzung zugeführt worden.

Der baulich nicht genutzte Bereich südlich von Ton- und Zirkelstraße stellt einen sehr hochwertigen Landschaftsraum dar. Der hier gelegene Töpker Teich einschließlich der ihn umgebenden Flächen wird im informellen „Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld“ als einer von 13 Naturschutzschwerpunkten im Stadtgebiet benannt (Naturschutzschwerpunkt „Töpker Teich / Hungerbachniederung“). Diese stellen auf Grund ihrer räumlichen Ausdehnung, ihrer strukturellen Vielfalt, ihrer Seltenheit oder ihrer geringen Belastung Gebiete von besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Konkret ist der Töpker Teich und der ihn umgebende Bereich als „Naturschutzvorranggebiet“ ausgewiesen. Gleiches gilt für die Hungerbachniederung. Der übrige, dazwischen liegende Freiraum ist im Zielkonzept als „Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion“ eingestuft worden.

Auf Grund dieser Gegebenheiten und auf Grund entsprechender geänderter planerischer und politischer Zielsetzungen sind jene unbebauten Gewerblichen Bauflächen südlich von Ton- und Zirkelstraße, die kein verbindliches Planungsrecht aufweisen d.h. außerhalb von Bebauungsplangebietem gelegen sind, 1995 im Landschaftsplan Bielefeld-Ost als „Naturschutzgebiet“ (Naturschutzgebiet „Töpker Teich“) bzw. „Landschaftsschutzgebiet“ (übriger Bereich) festgesetzt und mit dem Entwicklungsziel für die Landschaft „Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung“ versehen worden.

Zuvor war im Jahr 1994 vom Rat der Stadt die Einleitung des Verfahrens zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Harmonisierung von Landschaftsplanung und Flächennutzungsplanung“ (Drs.Nr. 11.257 der Wahlperiode 1989 - 1994) beschlossen worden, die im Bereich Töpker Teich eine Rücknahme der Gewerblichen Bauflächen entsprechend den Zielsetzungen des Zielkonzepts Naturschutz sowie des damals in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans Bielefeld-Ost zum Gegenstand hatte.

Einen ökologisch sehr hochwertigen Bereich stellt auch die im Norden des Änderungsgebietes gelegene Feuchtwiese am Schulbach dar. Im Biotopkataster wird sie unter der Nummer BK-3917-534 geführt. Weiterhin ist der überwiegende Teil dieser Fläche als Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz (LG) festgestellt (GB-3917-0007). Entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit definiert sie das Zielkonzept Naturschutz als Naturschutzvorranggebiet.

Mit der 208. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine abschließende Bestimmung der Art der Bodennutzung für die zwischen Altenhagener Straße und Brönnighauser Straße

gelegene Flächen, insbesondere im Bereich des Töpker Teiches und seiner Umgebung, erfolgen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll bestimmt werden, welche dieser Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind (weil sie entweder bereits gewerblich genutzt sind oder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen) und welche – in Abkehr von den alten Zielen des Flächennutzungsplans von 1978 – aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht mehr einer baulich-gewerblichen Nutzung zugeführt sondern dauerhaft als Freiflächen erhalten bleiben sollen.

Am 20.08.2009 wurde die 208. FNP-Änderung als Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ A13 bzw. Teil-Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/ A 3 erstmalig in der Bezirksvertretung Heepen beraten (vgl. DrucksachenNr. 7202/2004-2009).

Gemäß Auftrag der Bezirksvertretung vom 17.09.2009 (DrucksachenNr. 7435/2004-2009) sollten vor der Einleitung bzw. Fortführung des Verfahrens zunächst die Perspektiven der gesamträumlichen und städtebaulichen Entwicklung in Altenhagen insgesamt geklärt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde in einem intensiven Planungs- und Beteiligungsprozess in enger Abstimmung mit der Bezirksvertretung Heepen und unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger der Entwurf eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Altenhagen erarbeitet, der die Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung darstellen soll und auch die Frage zukünftiger Rücknahmen von Bauflächen beantwortet. Zwischenzeitlich konnte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf des Konzeptes abgeschlossen werden.

Abschließend soll das Konzept vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen werden. Damit bildet das Konzept zukünftig den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens und beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung.

Die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld sichert die bauleitplanerische Umsetzung der oben beschriebenen Zielaussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Reale Flächennutzung

Der überwiegende (südwestliche) Teil des Änderungsbereiches besteht aus Freiflächen. Bauliche Nutzungen finden sich hier nur untergeordnet. Ein Teilbereich des Änderungsgebietes östlich der Bröninghauser Straße wird bereits gewerblich genutzt. Gleiches gilt für ein Areal an der Altenhagener Straße. Nördlich und südlich der Zirkelstraße befindet sich Wohnbebauung.

Die Freiflächen werden zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Weitere Teile sind bewaldet, wobei beträchtliche Teile der Waldflächen in den letzten Jahren erstmals aufgeforstet worden sind.

Mit dem Töpker Teich befindet sich eine Wasserfläche im Änderungsgebiet. Der Bereich um den Teich weist eine naturbestimmte Nutzung auf. Dort entwickelte sich seit Auffassung der Tongrube ein hochwertiges Sekundärbiotopgebiet. Es entstanden neben der Wasserfläche sehr vielfältige Biotoptypen wie Feucht- und Nasswiesen, Gebüschgruppen und Brachflächen auf engstem Raum. Der gesamte Bereich bildet heute eines der bedeutendsten Sekundärbiotope im Bielefelder Osten.

Derzeitige Flächennutzungsplandarstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als Gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich die Wohnbebauung nördlich und südlich der Zirkelstraße sowie ein bewaldeter Bereich an der Altenhagener Straße sind hiervon abweichend als Wohnbaufläche und als Fläche für Wald dargestellt.

Im Bereich der Wohnbaufläche weist der Flächennutzungsplan darauf hin, dass bei der Abwägung der Aspekt des Immissionsschutzes zu beachten ist.

Der Bereich des Töpferteiches ist zusätzlich, überlagernd als Fläche für Aufschüttungen dargestellt.

Künftige Darstellung

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich zukünftig Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für Wald, Landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche, Wasserfläche und Naturbestimmte Fläche dar.

Im Bereich südlich und östlich des Töpfer Teiches ist eine großflächige Rücknahme gewerblicher Baulandreserven in einer Größenordnung von rd. 49 Hektar vorgesehen. Die 208. Änderung sieht zukünftig die Darstellung von Flächen für Wald und landwirtschaftlichen Flächen z. T. mit der überlagernden Darstellung Geeigneter Erholungsräume (Flächen nördlich des Hungerbaches bzw. im Bereich eines dem Hungerbach zufließenden Bachlaufes).

Für den Bereich zwischen Altenhagener Straße und Zirkelstraße wie auch an den überwiegend baulich genutzten Gewerbflächen an der Bröninghauser Straße wird die Darstellung Gewerbliche Baufläche beibehalten, so dass im Geltungsbereich der 208. FNP-Änderung rd. 23 ha Gewerbliche Baufläche verbleiben.

Die Wohnsiedlung beidseitig der Zirkelstraße wird bestätigt. Die 208. FNP-Änderung stellt zwischen der Wohnsiedlung und der sich nördlich anschließenden Gewerblichen Baufläche eine Grünfläche als Gliederungselement dar. Nördlich der Zirkelstraße findet darüber hinaus eine geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche statt.

Die Darstellung der Wohnbaufläche wird ferner im Westen und Osten an die real vorhandene Wohnbebauung angepasst (Darstellung in den Grundzügen). Südlich und westlich der Zirkelstraße ist darüber hinaus beabsichtigt, Fläche für die Landwirtschaft bzw. Naturbestimmte Fläche darzustellen und somit die vorhandene Wohnbaufläche zu verringern.

Der Flächennutzungsplan weist wie bisher zusätzlich auf die Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz bei direkt angrenzenden Gewerblichen Bauflächen hin.

Die Verfüllung des Töpferteiches zum Zwecke einer anschließenden gewerblichen Nutzung ist aufgrund der geänderten planerischen Zielsetzungen nicht mehr beabsichtigt. Die Darstellung als Fläche für Aufschüttungen entfällt daher zukünftig.

Mit der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt werden erstmalig

Naturbestimmte Flächen im Bereich des Töpfer Teiches sowie der Landwirtschaftlichen Fläche am Schulbach im Norden des Plangebietes dargestellt. Die Einführung einer neuen Darstellung ist notwendig, weil die Nutzungsart der Flächen rund um den Töpferteich keiner der bisher verwendeten Bodennutzungsarten entspricht. Die Umsetzung der Ziele des Landschafts- und Naturschutzes im Flächennutzungsplan wird hierdurch verbessert. Flächen

mit Naturschutzfunktion, die bisher nur bedingt darstellbar waren, erfahren nun eine adäquate Darstellung.

Naturbestimmte Flächen stellen neben Landwirtschaftlichen Flächen, Flächen für Wald, Grünflächen und Wasserflächen eine fünfte Art der Freiflächennutzung dar.

Im Unterschied zu Grünflächen (insbesondere derjenigen mit der Zweckbestimmung „Naturbelassenes Grün“) sind „Naturbestimmte Flächen“

- kein Bestandteil des Bielefelder Grünflächensystems mit seinen Grünzügen (Gliederungs- und Verbindungsfunktion) und Parks
- keine punktuellen Grünflächen mit einer auf den Menschen bezogenen Nutzung (Sportanlage, Kleingartenanlage, Friedhof, Freibad, Spielplatz, Golfplatz usw.)
- keine Freiflächen mit (primärer) siedlungsgliedernder Funktion

Naturbestimmte Flächen sollen vorrangig der natürlichen Entwicklung vorbehalten bleiben. Sie unterliegen damit keiner wirtschaftlichen Nutzung, es sei denn sekundär im Rahmen der Pflege und des Erhalts dieser Flächen (z.B. durch Schafbeweidung oder extensive Mahd).

Naturbestimmte Flächen sind hinsichtlich ihrer Wertigkeit als „Naturschutzvorrangflächen“ einzustufen, ohne in jedem Fall als Naturschutzgebiet ausgewiesen sein zu müssen.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan- Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang hat folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Gewerbliche Bauflächen	71,9 ha	22,7 ha
Wohnbauflächen	2,8 ha	2,9 ha
Landwirtschaftliche Flächen	0,0 ha	29,2 ha
Flächen für Wald	3,2 ha	12,8 ha
Naturbestimmte Flächen	0,0 ha	7,8 ha
Wasserflächen	0,0 ha	1,3 ha
Grünflächen	0,0 ha	1,2 ha
Gesamt	77,9 ha	77,9 ha

Umweltbelange

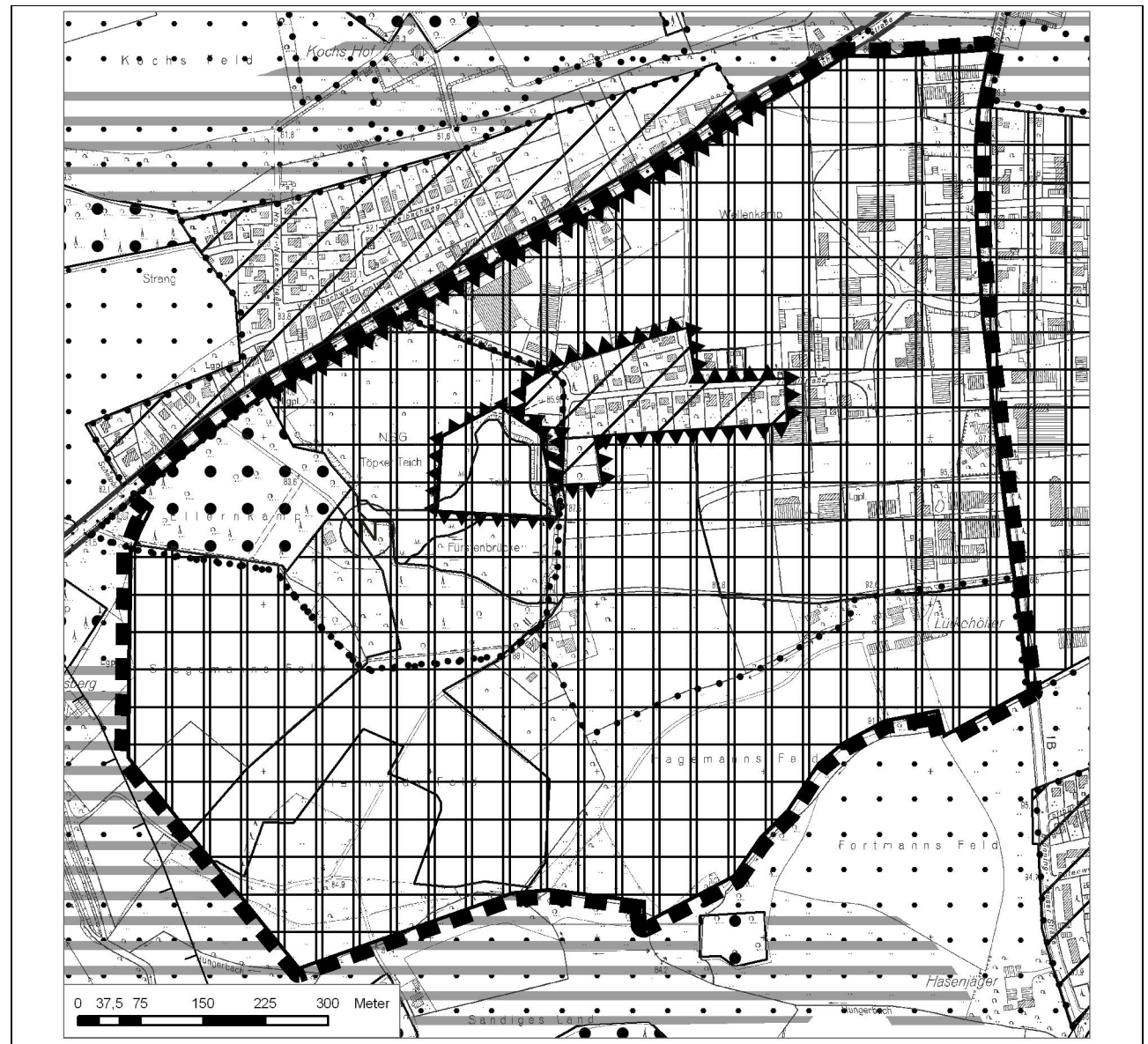
Gemäß § 2a Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden, in einem Umweltbericht darzulegen.

Im weiteren Verfahren der 208. FNP-Änderung ist zu prüfen, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ A 13 und der für dieses verbindliche Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltberichtes von der Möglichkeit der Abschichtung auf Flächennutzungsplanebene Gebrauch gemacht werden kann.

Hinweise

Die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes erfordert eine Änderung des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan vom 23.11.1978.

Sie schafft zugleich die Voraussetzungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ A 3 („Gewerbegebiet Altenhagener Straße“) und zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / A 3 („Gewerbegebiet Altenhagener Straße“).



Stadt Bielefeld

208.

**Flächennutzungsplan-
Änderung**

Planblatt 2

Änderung

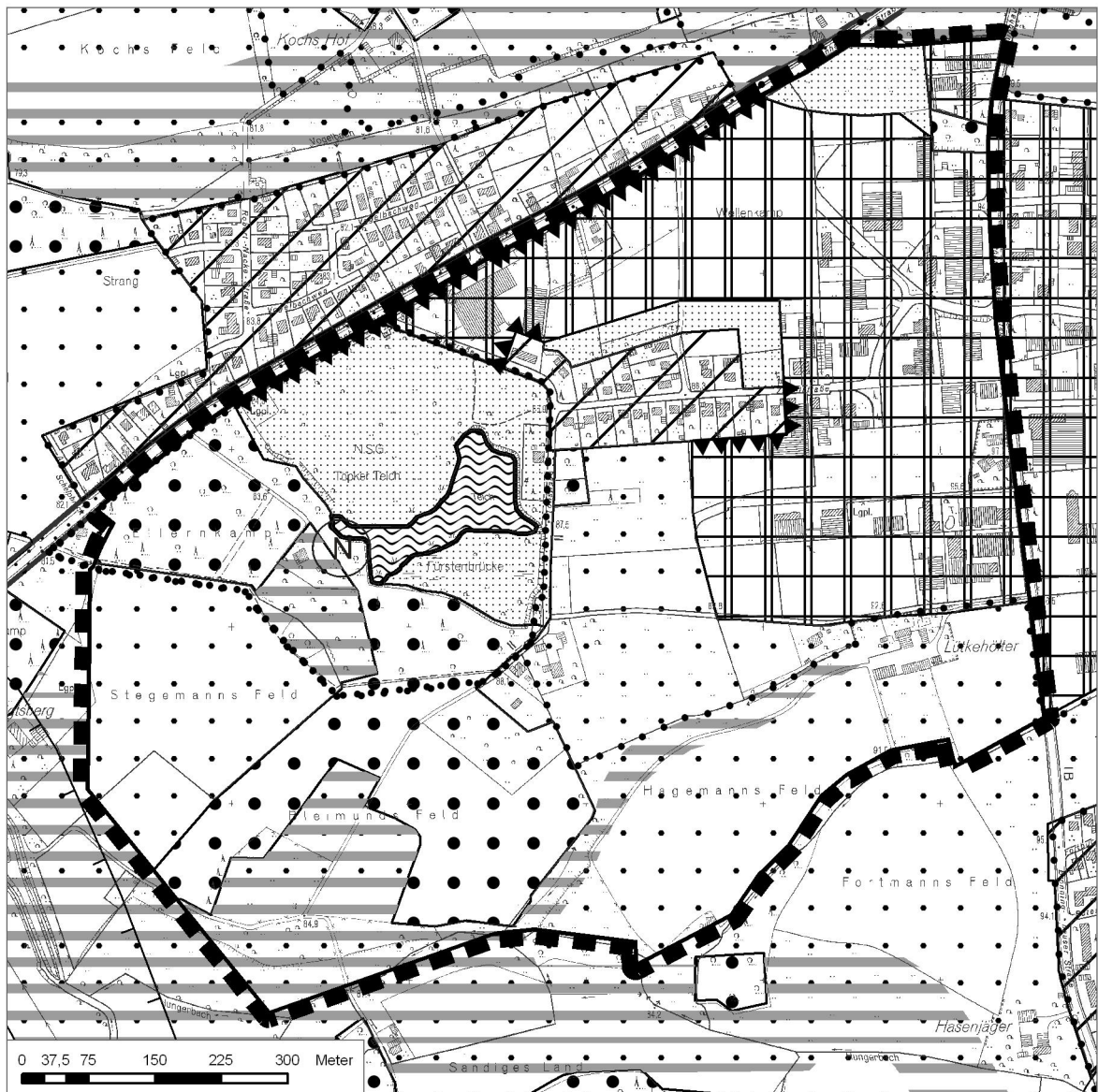
Teilplan Flächen

Änderungsbeschluss



Geltungsbereich
der 208. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



Stadt Bielefeld**208.****Flächennutzungsplan-
Änderung****Planblatt 3****Legende****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BIELEFELD****Flächen**

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Sonderbauflächen
	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
	Bundesbahn
	Stadtbahn mit Station
	Flächen für den ruhenden Verkehr
	Grünflächen
	Fläche für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes- Immissionsschutzfläche
	Landwirtschaftliche Flächen
	Flächen für Wald
	Naturbestimmtes Offenland
	Wasserflächen
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Vorrangflächen für Windenergieanlagen
	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Umgrenzung von Flächen für die 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.

Abwägung
hinsichtlich
Nutzungs-
beschränkung
Immissions-
schutz
beachten

Planzeichen

	von Bodenschwingung'sche Anstalten
	Universität
	Post
	Verwaltung
	Polizei
	Feuerwehr
	Zivilschutz
	Krankenhaus
	Kindergarten
	Schule
	Jugendeinrichtung
	Fürsorgeeinrichtung
	Alteinrichtung
	Freizeiteinrichtung
	Dienstleistungseinrichtung
	Kirchliche Einrichtung
	Kulturelle Einrichtung
	Sporthalle
	Hallenbad
	Forstamt
	Landesplatz Windelsbleiche
	Parkfläche
	Golfplatz
	Verkehrsbüroplatz / Verkehrssicherheitszentrum
	Wochenendhausgebiet
	Campingplatz
	Messe, Ausstellung, Beherbergung
	Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
	Warenhaus
	Möbelmarkt / Einrichtungshaus
	Sonstiges Sondergebiet
	Baumarkt
	Gartencenter
	Sportanlage
	Freibad
	Einzelstandort für Windenergieanlage
	Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)
	Parkanlage
	naturbelassenes Grün
	Kleingärten
	Friedhof

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung

Nachrichtliche Übernahmen

	Sanierungsgebiet nach StBauFG
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Überschwemmungsgebiet
	Hochwasserabflussgrenze
	Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
	Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB