

## Anlage

**B**

### **228. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gewerbliche Baufläche Erdbeerfeld“**

- Änderungsbereich
- Begründung

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

### 228. Flächennutzungsplan- Änderung „Gewerbliche Baufläche Erdbeerfeld“

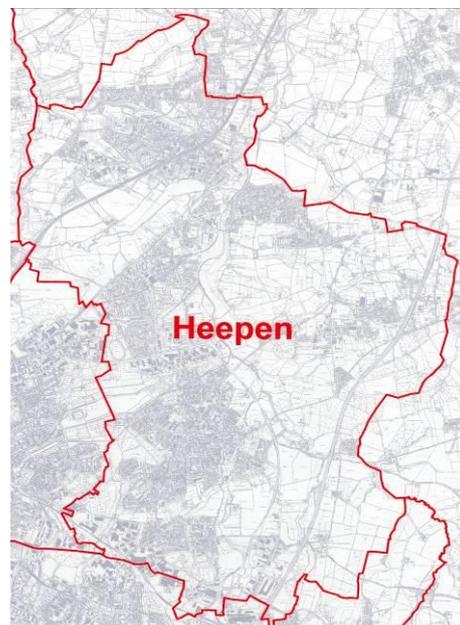
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss



Lage im Stadtgebiet

Lage im Stadtbezirk

Bauamt, 600.3



## **Begründung zur 228. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen in dem Bereich westlich des Ostrings (L 787) und nördlich der Bechterdisser Straße (K 1) im Süden des Stadtbezirkes Heepen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die insbesondere die Neudarstellung von „Gewerblicher Baufläche“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 228. Änderung „Gewerbliche Baufläche Erdbeerfeld“ durchgeführt werden und erfolgt parallel zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. III/O 15 "Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Erdbeerfeld zwischen Ostring und Bechterdisser Straße".

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Die Verfügbarkeit gewerblich bzw. industriell nutzbarer Flächen ist eine der entscheidenden Voraussetzungen für die Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung im Bereich der Liegenschaftspolitik. In seiner Sitzung am 04.11.2010 hat der Rat der Stadt Bielefeld deshalb beschlossen, die erkennbar positive wirtschaftliche Entwicklung auch in der Stadt Bielefeld durch die ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen zu unterstützen. Dem absehbaren Mangel an geeigneten und verfügbaren Arealen soll im wichtigen Interesse der Stadt Bielefeld durch die zeitnahe Bereitstellung zusätzlicher Flächen entgegengewirkt werden.

Insbesondere größere, zusammenhängende Gewerbegrundstücke ab 2 bis 3 ha und solche, die sich auch für die Ansiedlung von Industriebetrieben (Stichwort Nachtbetrieb) eignen, sind in Bielefeld knapp. Die in den vergangenen Jahren erschlossenen Flächen in den angrenzenden Gewerbegebieten sind mittlerweile größtenteils ausgeschöpft. Die Ausgangslage der Bauland- und Siedlungsreserven im Flächennutzungsplan wird bereits in einer Informationsvorlage der Verwaltung ausführlich dargelegt (Drucksachen Nr. 2236/2009-1014, März 2011).

Der für die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ vorgesehene Bereich ist bereits seit 1992 im „Räumlichen Stadtentwicklungskonzept Bielefeld“ überwiegend als geplanter „Bereich für Gewerbe“ ausgewiesen. Diese Fläche soll nunmehr nach Westen und Norden erweitert werden. Die für das Gebiet notwendigen Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Anschluss an die „Gewerbliche Baufläche“ geplant, um eine deutliche Abgrenzung zum Wohnbereich in Richtung Niedernbruch als auch zur Bachaue des Oldentruper Baches zu erzielen. Im Nordwesten des Änderungsbereichs ist zur Behandlung des Regenwassers aus der geplanten „Gewerblichen Baufläche“ ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen, dem ein als technisches Bauwerk ausgeführtes Regenklärbecken vorgeschaltet werden soll.

Die 228. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. III/O 15 "Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Erdbeerfeld zwischen Ostring und Bechterdisser Straße". durchgeführt werden. Parallel zu diesen beiden Verfahren wird mit der geplanten 208. Änderung des Flächennutzungsplanes die planerische Rücknahme gewerblicher Bauflächen in einer Größenordnung von etwa 40 ha im Stadtbezirk Heepen in Altenhagen im Bereich „Töpker Teich“ eingeleitet (Drucksachen-Nr. 4438/2009-2014, 23.08.2012).

### **Lage im Stadtgebiet und bisherige Nutzung**

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Stadtbezirkes Heepen und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich besteht aus vier räumlich nicht unmittelbar zusammenhängenden Teilbereichen. Der für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Teilbereich liegt westlich des Ostrings (L 787) und nördlich der Bechterdisser Straße (K 1). Zwei kleinere, für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Teilbereiche liegen zwischen der Hillegosser Straße und Oldentruper Bach bzw. südlich der Bebauung an der Straße Am Niedernbruch. Der vierte, für die Regenrückhaltung vorgesehene Teilbereich liegt im Winkel zwischen Oldentruper Bach und einem kleinen Wald (Niedernbruch), südlich der Ortsrandbebauung Heepen.

### **Verkehrliche Anbindung und Eignung des Plangebietes für gewerbliche Nutzungen**

Für die gewerbliche Wirtschaft ist die Verkehrsanbindung ein Standortfaktor von herausragender Bedeutung, da die Waren und Dienstleistungsströme vor dem Hintergrund der Internationalisierung und der Bedeutung des Exports für die deutsche Wirtschaft nach wie vor zunehmen. Nach allen Prognosen wird sich dieser Trend weiter fortsetzen.

Die gute Anbindung an die großräumigen Ost- West-Verkehrsachsen A2, A30, A44 und an die A33 sind deshalb ein wichtiger Standortfaktor bei der Neuweisung von Gewebe- und Industrieflächen. Diese Voraussetzung ist an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort mit seiner räumlichen Nähe zur Autobahnanschlussstelle Bielefeld-Zentrum gegeben.

Ein weiterer Vorteil der Fläche liegt darin, dass Wohngebäude innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind und die Wohnnutzungen außerhalb des Gebietes von der Ansiedlung von Gewerbe nur in relativ geringem Umfang betroffen sind. Auch die ökologische Wertigkeit der zu überplanenden Flächen ist vergleichsweise niedrig.

Da sich die Fläche des Plangebietes bereits in städtischem Besitz befindet, sind an dieser Stelle eine schnelle Umsetzung der Planungsziele und die kurzfristige Schaffung baureifer Gewerbegrundstücke möglich und beabsichtigt.

### **Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt in allen vier Teilbereichen der Änderung „Landwirtschaftliche Fläche“ dar, die in den Teilbereichen, die auch für Ausgleichsmaßnahmen bzw. für die Regenrückhaltung vorgesehen sind, teilweise mit dem Hinweis „geeignete Erholungsräume“ versehen ist und für die nachrichtlich das Landschaftsschutzgebiet und das Überschwemmungsgebiet übernommen wurde.

Ein großer Teil des Änderungsbereichs soll zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung enthält außerdem die Flächen, die im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan III/0 15 für

Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden. Sie sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung entweder als „Landwirtschaftliche Fläche“ oder als „Fläche für Wald“ dargestellt und mit dem Hinweis "Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft" versehen worden.

Hinzu kommt eine „Grünfläche“ zur Regelung des Wasserabflusses. Die kleinere, unmittelbar südlich daran angrenzende, für die Regenklärung vorgesehene Fläche wird aufgrund ihrer geringen Größe im Flächennutzungsplan nicht als solche dargestellt. Der Trassenverlauf der Bechterdisser Straße (K 1) im Einmündungsbereich in den Ostring wird entsprechend des zwischenzeitlich erfolgten Ausbaus als „Straßennetz I. + II. Ordnung“ dargestellt.

### Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
<b>Art der Bodennutzung</b>		
„Gewerbliche Baufläche“	--,--	21,0 ha
„Landwirtschaftliche Fläche“	27,2 ha	0,1 ha
„Landwirtschaftliche Fläche“ – Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	--,--	2,9 ha
„Fläche für Wald“ - Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft -	--,--	2,0 ha
„Grünfläche“ - Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	--,--	1,1 ha
„Straßennetz I. + II: Ordnung“	--,--	0,1 ha
<b>Gesamt</b>	<b>27,2 ha</b>	<b>27,2 ha</b>

### Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Da der Geltungsbereich der 228. Änderung des Flächennutzungsplanes über den des Bebauungsplanes Nr. III/O 15 hinausgeht, ist im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung ein eigenständiger Umweltbericht zu erarbeiten.

### **Hinweise**

Die 228. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft die Teilpläne „Flächen“ und „Ver- und Entsorgung“. Änderungen für den Teilplan „Spielflächen“ sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

**Stadt Bielefeld**

**228.**

**Flächennutzungsplan-  
Änderung**

**„Gewerbliche Baufläche  
Erdbeerfeld“**

Planblatt 1

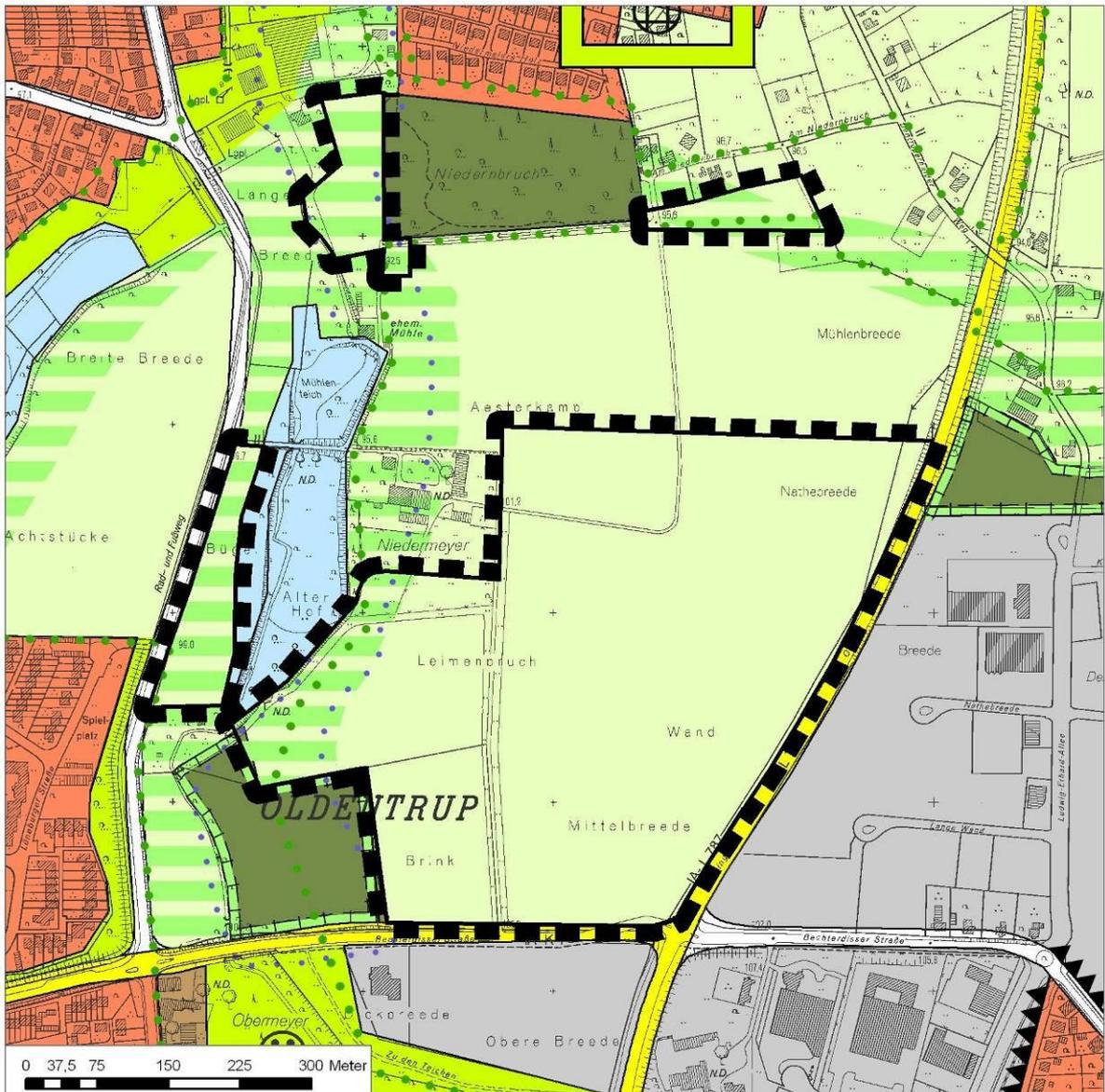
**Wirksame Fassung**

**Teilplan Flächen**



Geltungsbereich  
der 228. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3





# Stadt Bielefeld

## 228.

### Flächennutzungsplan- Änderung

## Planblatt 3

# Legende

### 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
- Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung

Immissionsschutz 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
  -  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
  -  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.

### Planzeichen

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

### 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