Anlage

A	**231. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“** ▪ Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung ▪ Begründung

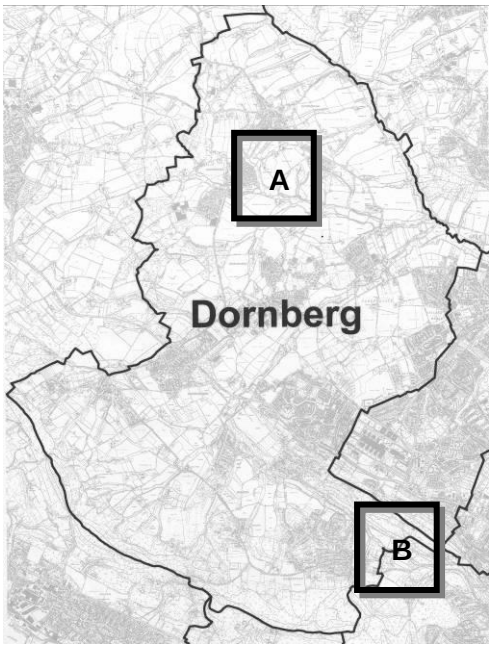
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

231. Flächennutzungsplan- Änderung
„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“

Verfahrensstand: Änderungsbeschluss und Beschluss
zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.3

Begründung zur 231. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Zur Umsetzung geänderter städtebaulicher Zielsetzungen für den Bereich nördlich der „Schloßstraße“, südöstlich der Bebauung entlang der Straße „Horstkotterheide“ sowie südwestlich der Straße „Plackenweg“ im Stadtbezirk Dornberg ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die insbesondere die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat. Zugleich soll eine im Flächennutzungsplan bisher als „Wohnbaufläche“ dargestellte, baulich jedoch bisher nicht genutzte Fläche im Stadtbezirk Schildesche zukünftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung überwiegend als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht somit aus zwei Teilbereichen. Sie soll als 231. Änderung „Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“ durchgeführt werden und erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II /Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg-West“.

Planungsanlass und Planungsziel

Teilbereich A

Die Bezirksvertretung Dornberg hatte in der Sitzung am 14.04.2005 die Verwaltung beauftragt, eine Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen zu erstellen.

Um die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven zu ermitteln, wurden alle für eine Wohnentwicklung angefragten Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 70 ha in das Untersuchungsprogramm aufgenommen und eine umfangreiche Struktur- und Rahmenplanung erarbeitet, bei der die möglichen Perspektiven einer Ortsteilentwicklung detailliert überprüft wurden. Entsprechend dem in diesem dialogorientierten Planungsprozess zugrunde gelegten Zielraster gehört die Planungsfläche „Plackenweg-West“ zu den Flächen, die ihm Rahmen der Untersuchung generell für eine (Wohn-)Bebauung als geeignet bewertet wurden. Wesentlicher Aspekt für die Eignung dieser Fläche waren u. A. die „Abrundung der vorhandenen Siedlung“ sowie der Aspekt „Herausbildung klarer Ortsränder“ bzw. „Reparatur indifferenter Siedlungsränder“.

In der Bezirksvertretung Dornberg und in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses im Februar 2007 wurde die „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg - Perspektiven der Ortsteilentwicklung Niederdornberg -Deppendorf - Schröttinghausen“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Die weitere Siedlungsentwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf / Schröttinghausen soll auf Grundlage des „Siedlungskonzept Nördliches Dornberg“ und der im Siedlungskonzept dargestellten Flächen erfolgen. Die Verwaltung wurde außerdem beauftragt, bei der Bezirksregierung Detmold anzufragen, ob bzw. in welchem Umfang eine Umsetzung dieses Siedlungskonzeptes bzw. der angestrebten Entwicklungsflächen zur Umsetzung in der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Über das Ergebnis der daraufhin gestellten landesplanerischen Anfrage wurde die Bezirksvertretung Dornberg und der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 21.08.2007 informiert. Demnach bestehen aus Sicht der Regionalplanung u. a. für die Darstellung der Planungsfläche „Plackenweg-West“ als Wohnsiedlungsfläche keine landesplanerischen Bedenken. Neben den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sollen die regionalplanerisch realisierbaren Planungsflächen des Strukturkonzeptes die Grundlage der weiteren städtebaulichen Wohnbauflächenentwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen sein.

Teilbereich B

Bei der Neuausweisung von Bauflächen ist gegenüber der Bezirksregierung im Rahmen der für eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlichen landesplanerischen Zustimmung der Nachweis über die Rücknahme entsprechender Bauflächen an anderer Stelle zu führen.

Im Rahmen der 231. Änderung soll der landesplanerisch geforderte Flächenausgleich für die im Änderungs-Teilbereich A geplanten Bauflächen durch die Rücknahme einer bislang baulich nicht in Anspruch genommenen „Wohnbaufläche“ im Teilbereich B erfolgen. Die Fläche entspricht dem bisher unbebauten Bereich im Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00, die seit dem 09.07.2012 rechtsverbindlich ist.

Lage im Stadtgebiet, Verkehrliche Anbindung

Die geplante Baufläche „Plackenweg-West“ liegt nördlich der Schloßstraße, südöstlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie westlich der Straße Plackenweg im Ortsteil Schröttinghausen im Stadtbezirk Dornberg.

In fußläufiger Entfernung befinden sich die Gemeinschaftsgrundschule Schröttinghausen-Deppendorf sowie eine Kindertagesstätte und ein Freibad. Die ÖPNV-Verbindung gewährleistet eine gute Anbindung an alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen der Bielefelder Innenstadt und der umliegenden Stadtbezirke. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Schröttinghauser Straße und der Beckendorfstraße.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Teilbereich A

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den für eine „Wohnnutzung“ geplanten Bereich als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Daran grenzen im Nordosten und im Nordwesten „Wohnbauflächen und im Süden „Landwirtschaftliche Flächen“ an. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Bauernhaus, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Das im Südwesten angrenzende Siek mit einen namenlosen Gewässer ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Wald“ dargestellt und soll als solche beibehalten werden.

Mit der geplanten Änderung von „Landwirtschaftlicher Fläche“ in „Wohnbaufläche“ soll u. a. an diesem Standort die weitere Entwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf / Schröttinghausen als Arrondierung des Siedlungsbereiches erfolgen. Dies entspricht den Zielen der o. a. „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg - Perspektiven der Ortsteilentwicklung Niederdornberg -Deppendorf - Schröttinghausen“.

Teilbereich B

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Wohnbaufläche“ dar. Künftig soll diese Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung überwiegend als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt werden.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung – Teilbereiche A und B

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

Flächennutzungsplan **Art der Bodennutzung Teilbereich A**	**Bisher**	**künftig**
Landwirtschaftliche Flächen	1,4 ha	-- ha
Wohnbauflächen	-- ha	1,4 ha
Gesamt	**1,4 ha**	**1,4 ha**

Flächennutzungsplan **Art der Bodennutzung Teilbereich B**	**Bisher**	**künftig**
Wohnbauflächen	2,5 ha	-- ha
Landwirtschaftliche Flächen	-- ha	2,5 ha
Gesamt	**2,5 ha**	**2,5 ha**

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. Weiterhin soll eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden.

Auf Grund der zeitlichen Parallelität der Verfahren zur 231. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Erstaufstellung des genannten Bebauungsplanes sowie der überwiegenden Deckungsgleichheit der Plangebiete wird für den Änderungs-Teilbereich A im Rahmen der

Flächennutzungsplan-Änderung kein eigenständiger Umweltbericht bzw. keine Artenschutzrechtliche Betrachtung erarbeitet, sondern gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. Artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung). Für den Änderungs-Teilbereich B wird ein eigenständiger Umweltbericht erstellt.

Hinweise

Die 231. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für die Teilpläne „Ver- und Entsorgung“ und „Spielflächen“ sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

231.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“

Teilbereich A

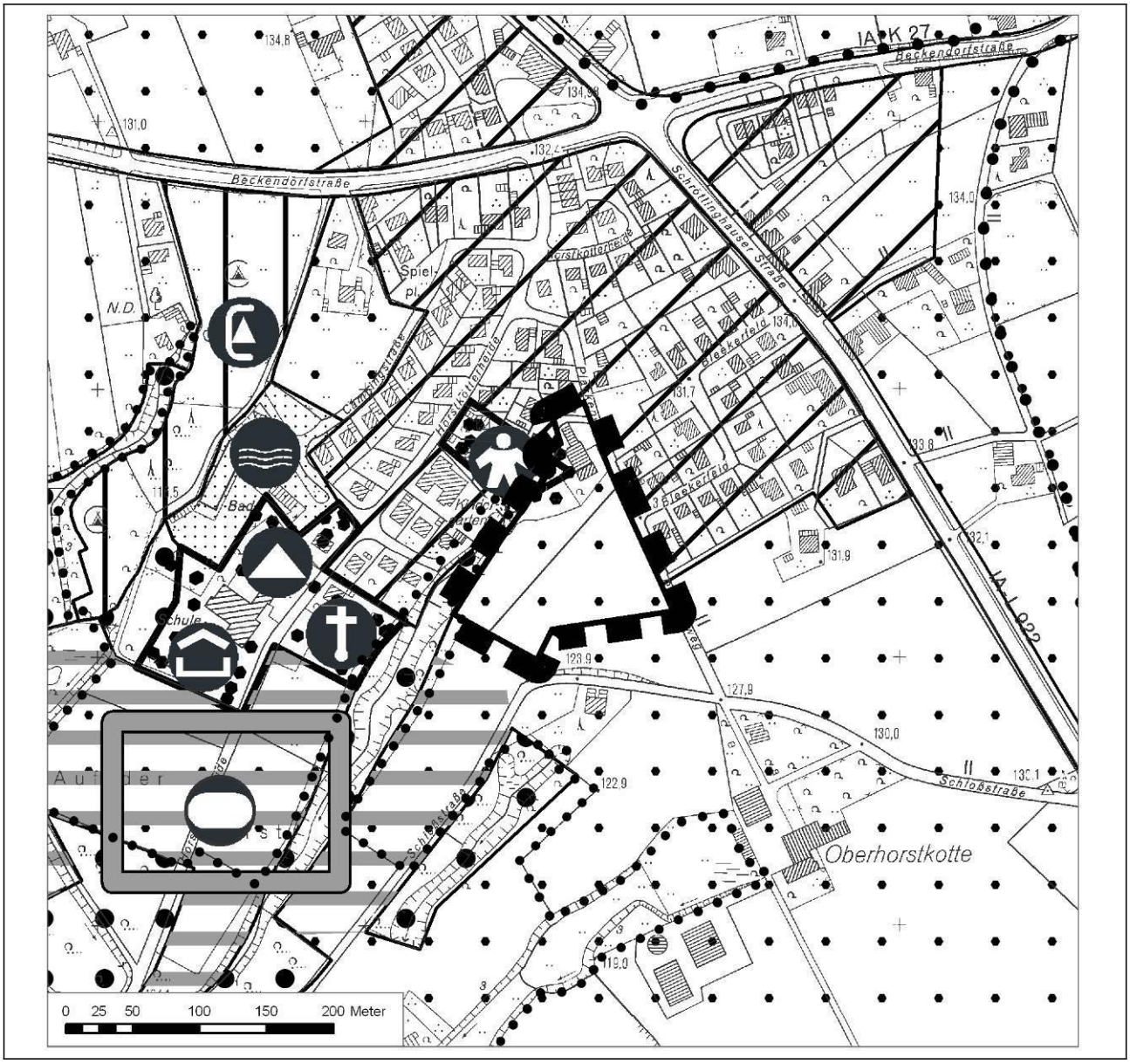
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 231. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

231.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“

Teilbereich A

PLANBLATT 2

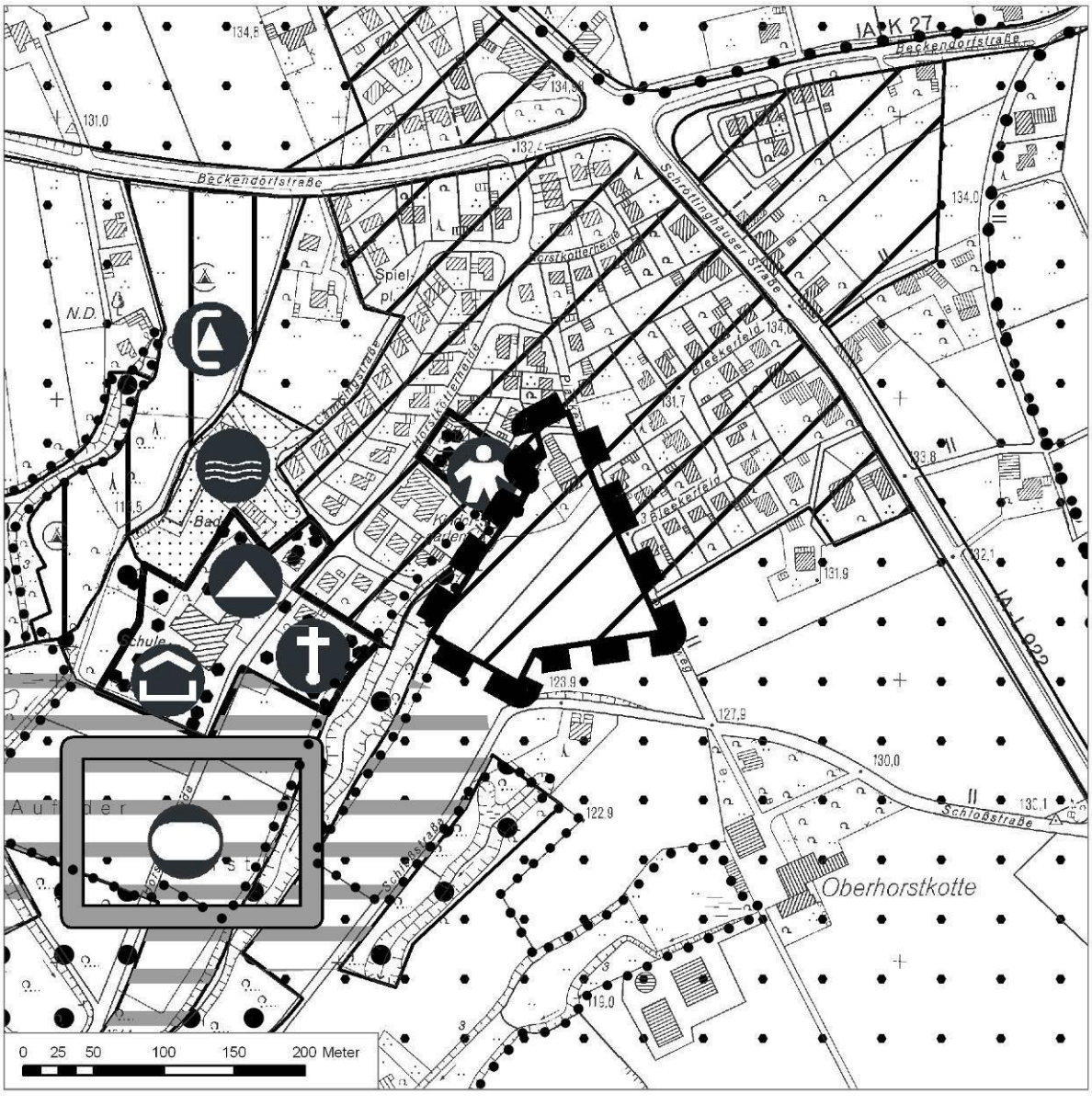
ÄNDERUNG

Teilplan Flächen

Vorentwurf

Geltungsbereich
der 231. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

231.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“

Teilbereich B

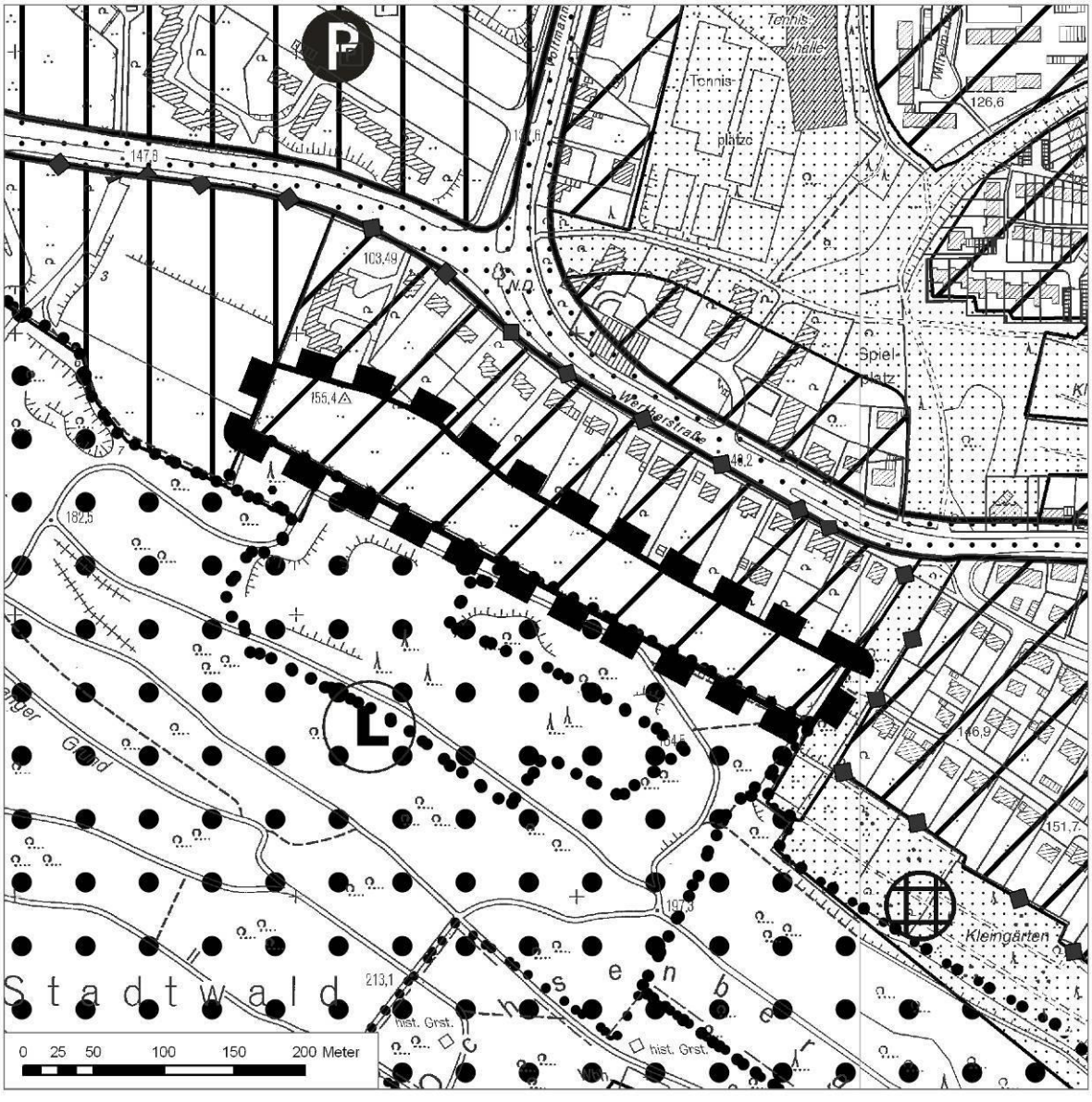
PLANBLATT 3

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 231. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

231.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“

Teilbereich B

PLANBLATT 4

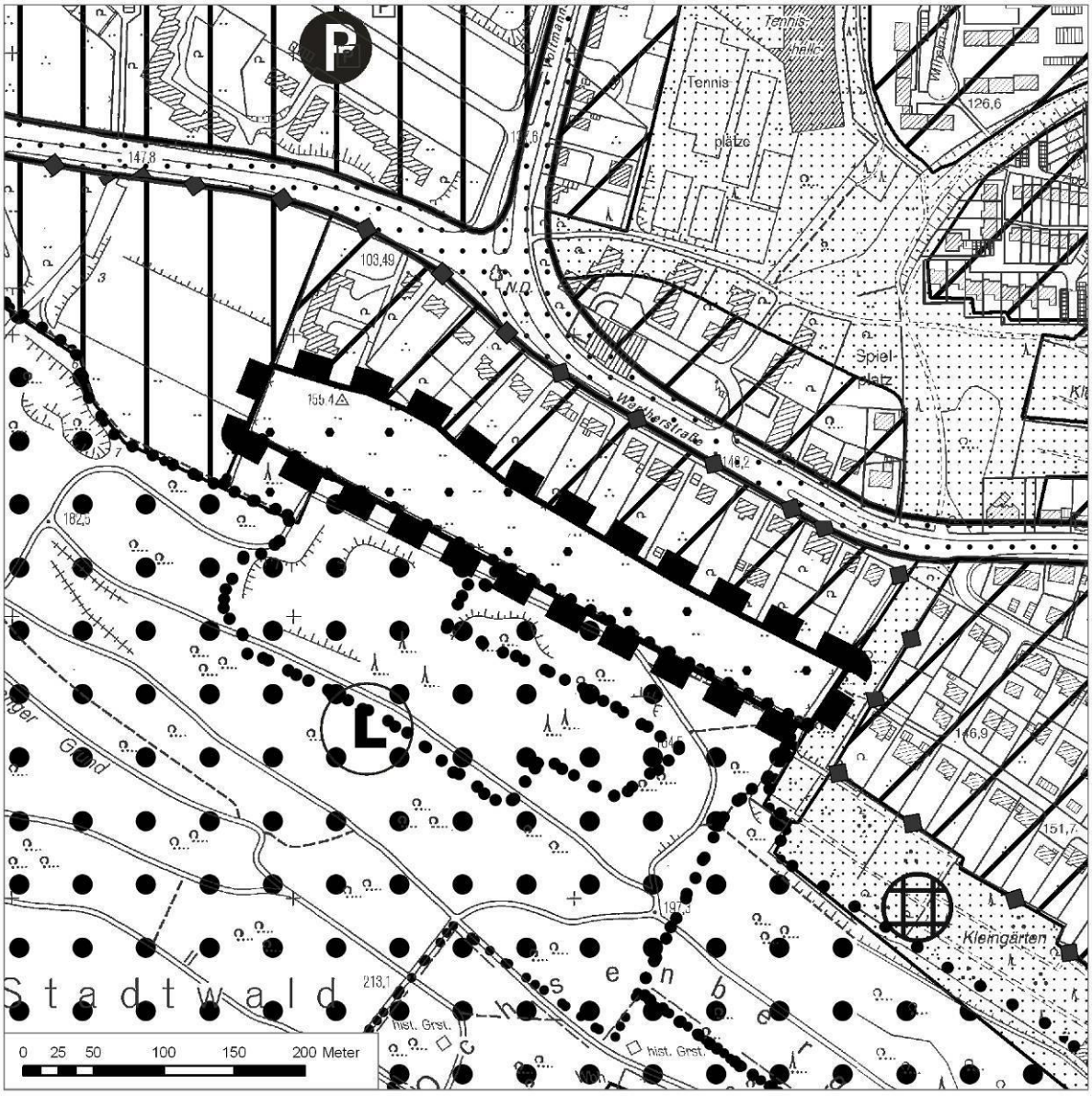
ÄNDERUNG

Teilplan Flächen

Vorentwurf

Geltungsbereich
der 231. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

231.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

PLANBLATT 3

ZEICHENERKLÄRUNG

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
- Universität
- Hochschuleinrichtung
- Post
- Verwaltung
- Polizei
- Feuerwehr
- Zivilschutz
- Krankenhaus
- Kindergarten
- Schule
- Jugendeinrichtung
- Fürsorgeeinrichtung
- Alteneinrichtung
- Freizeiteinrichtung
- Dienstleistungseinrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Sporthalle
- Hallenbad
- Forstamt
- Landeplatz Windelsbleiche
- Parkfläche
- Golfplatz
- Verkehrsübungsplatz / 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)
- Parkanalage
- 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