

## Anlage

**B**

**244. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld  
„Gemischte Baufläche Maagshöhe/ Neuwerkstraße“**

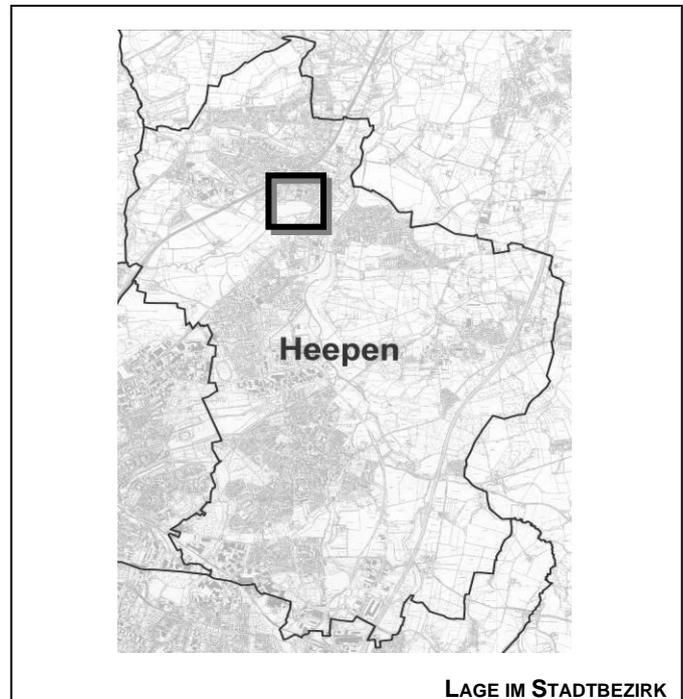
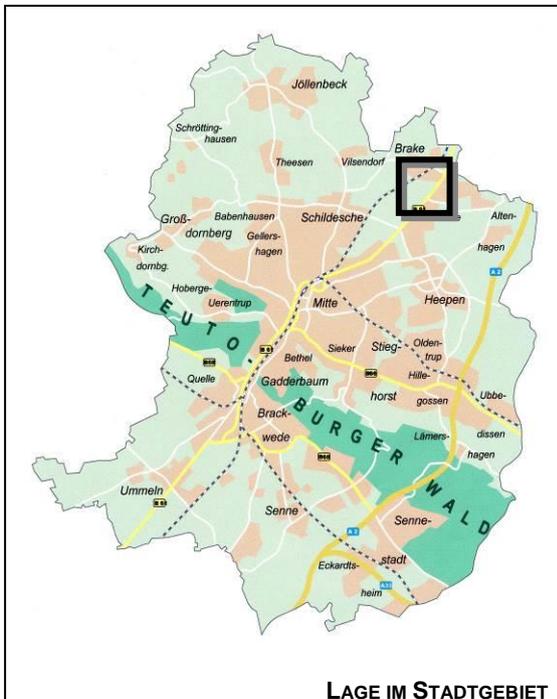
- Änderungsbereich
- Begründung

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

### 244. Flächennutzungsplan-Änderung „Gemischte Baufläche Maagshöhe/ Neuwerkstraße“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss



## **Begründung zur 244. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Nordosten des Stadtbezirks Heepen im Ortsteil Brake im Bereich zwischen der Bahnlinie Hannover-Köln im Norden, Grafenheider Straße im Süden, Maagshöhe im Westen und Neuwerkstraße im Osten die Weiterentwicklung eines aufgegebenen Gewerbestandortes für eine gemischte Folgenutzung. Darüber hinaus ist im weiteren Umfeld die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Misch- und Wohnstrukturen vorgesehen.

Dafür ist für den im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Gewerbliche Baufläche“ und angrenzend als „Wohnbaufläche“ dargestellten Bereich eine Änderung in künftig „Gemischte Baufläche“ erforderlich, die als 244. Änderung „Gemischte Baufläche Maagshöhe/ Neuwerkstraße“ parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ Br / 4.1 "Neuwerkstraße" erfolgen soll. Im weiteren Umfeld stellt der FNP bereits „Wohnbauflächen“ dar. Damit wird mit der FNP-Änderung den aktuellen städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich entsprochen.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Der im Jahr 1969 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. III/ Br 4 „Maagshöhe“ ist auf Grund der darin formulierten nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Ziele nur noch eingeschränkt umsetzbar. Der Bebauungsplan Nr. III/ Br 4 soll zur besseren Übersichtlichkeit und anderer auf den Bebauungsplan einwirkender Planungsvorgaben (u. a. Ausbau der B 61 Herforder Straße, Anschluss an die L 712n) in mehreren Teilabschnitten geändert werden. Der o. a. vorliegende erste Teil, die Neuaufstellung III/ Br 4.1 „Neuwerkstraße“, bezieht sich auf den westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. III/ Br 4.

Die im o. a. Ursprungsplan gemäß der BauNVO 1962 festgesetzten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete sind überwiegend bebaut. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist an der Neuwerkstraße ein größerer noch unbebauter Bereich vorhanden. Die gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet an der Maagshöhe ist größtenteils aufgegeben. So ist derzeit kein produzierendes Gewerbe ansässig. Es befinden sich eine kleine Motorradreparaturwerkstatt sowie landwirtschaftliche Stallanlagen auf dem Gelände.

Die Bauflächen im Plangebiet der Neuaufstellung III/ Br 4.1 „Neuwerkstraße“ werden als Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Mit diesen Festsetzungen wird der Bestand an Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen planungsrechtlich gesichert und Erweiterungs- sowie Nachverdichtungsoptionen ermöglicht.

Ziel der 244. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes die Planungsgrundlagen für eine angemessene Weiterentwicklung der ehemals gewerblich genutzten Fläche sowie angrenzender heute gemischt genutzter Flächen zu schaffen und mit der Änderung von heute „Gewerblicher Baufläche“ und „Wohnbau-

fläche“ in künftig „Gemischte Baufläche“ die Art der Bodennutzung an die realen Gegebenheiten und heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2015 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es, die vorliegende Fläche als Wohn- bzw. Mischgebiet weiterzuentwickeln. Eine gewerbliche Folgenutzung oder eine andere Sondernutzung wie Einzelhandel oder Freizeitnutzungen wären an diesem Standort aufgrund der Wohnnachbarschaft und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten städtebaulich nicht sinnvoll.

Mit der Planung wird eine brachgefallene gewerblich genutzte Flächen im Sinne eines sorgsamem Umgang mit Grund und Bodens weiter-/folgegenutzt. Somit findet eine städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch statt.

### **Entwicklung aus dem Regionalplan**

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt. Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als Teil des „allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) festgelegt worden. Somit findet mit der wohnbaulichen Folgenutzung eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt.

Die angrenzende nördliche Bahnstrecke Hannover-Köln ist als „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ mit dem Haltepunkt „Brake“ gekennzeichnet.

### **Verkehrliche Anbindung, ÖPNV**

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Süden über die Grafenheider Straße und im Norden über die Braker Straße an den überörtlichen Verkehr (B 66) angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Maagshöhe, die Neuwerkstraße und die Naggertstraße.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bedient das Plangebiet über die Braker Straße u. a. mit den Buslinien 30 und 51. Mit der Haltestelle Brake-Bahnhof besteht in fußläufiger Erreichbarkeit (bis ca. 600 m) mit der Buslinie 30 von Montag bis Samstag ganztägig im Halbstundentakt sowie an Sonn- und Feiertagen im Stundentakt, bzw. mit der Buslinie 51 von Montag bis Samstag ganztägig im Stundentakt eine Anbindung an die Linie 2 der Stadtbahn an der Haltestelle Milse. Von der Haltestelle der Stadtbahnlinie 2 verkehrt die Stadtbahn im 10 Minuten-Takt zum Bielefelder Zentrum und zurück.

In o. a fußläufiger Erreichbarkeit liegt auch der Bahnhof Brake. Von dort verkehren jeweils stündlich in Richtung Bielefeld Hbf die Züge der Westfalenbahn und der Eurobahn.

### Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes überwiegend als „Wohnbaufläche, bzw. den bisher gewerblich genutzten Bereich an der „Maagshöhe“ als „Gewerbliche Baufläche“ mit der überlagernden Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ dar. Der nördliche Teil des Bachlaufs samt Ufer ist als „*Fläche für Wald*“ und die daran angrenzende westliche Fläche als „*Grünfläche*“ dargestellt. Nördlich grenzen Bahnflächen an.

Die im wirksamen FNP dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ sowie angrenzende „Wohnbauflächen“ sollen in „Gemischte Baufläche“ geändert werden. Der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ erübrigt sich somit durch die geplante Änderung der „Gewerblichen Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“.

### 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:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
„Wohnbaufläche“	1,0 ha	--,--
„Gewerbliche Baufläche“	0,9 ha	--,--
„Gemischte Baufläche“	--,--	1,9 ha
<b>Gesamt</b>	<b>1,9 ha</b>	<b>1,9 ha</b>

### 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.

### Hinweise

Die 244. Flächennutzungsplan-Änderung betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für die übrigen Teilpläne sowie für den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

**STADT BIELEFELD**

**244.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

**„Gemischte Baufläche  
Maagshöhe/ Neuwerkstraße“**

PLANBLATT 1

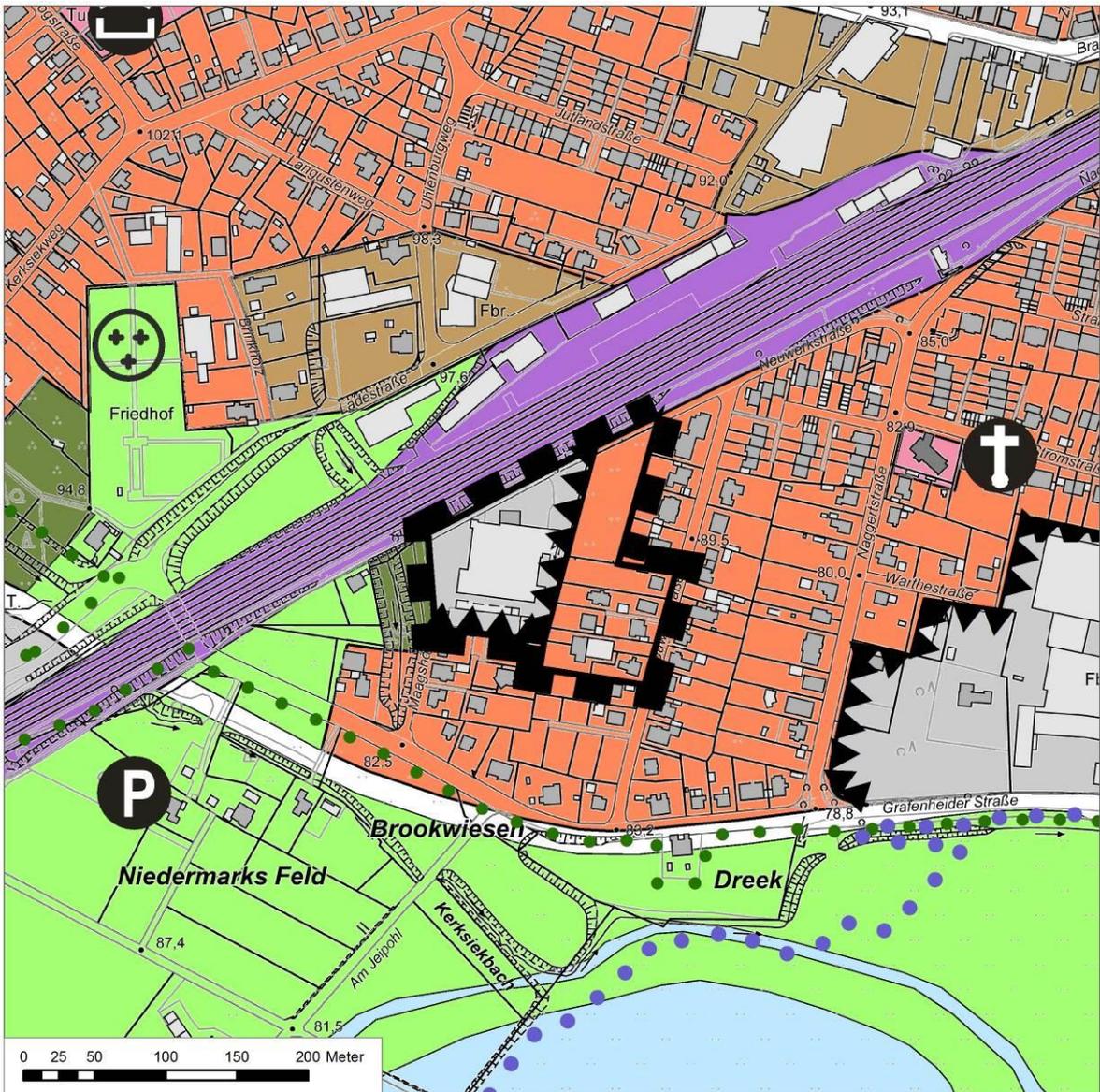
**WIRKSAME FASSUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**



Geltungsbereich  
der 244. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**244.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

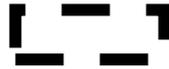
„Gemischte Baufläche  
Maagshöhe/ Neuwerkstraße“

PLANBLATT 2

**ÄNDERUNG**

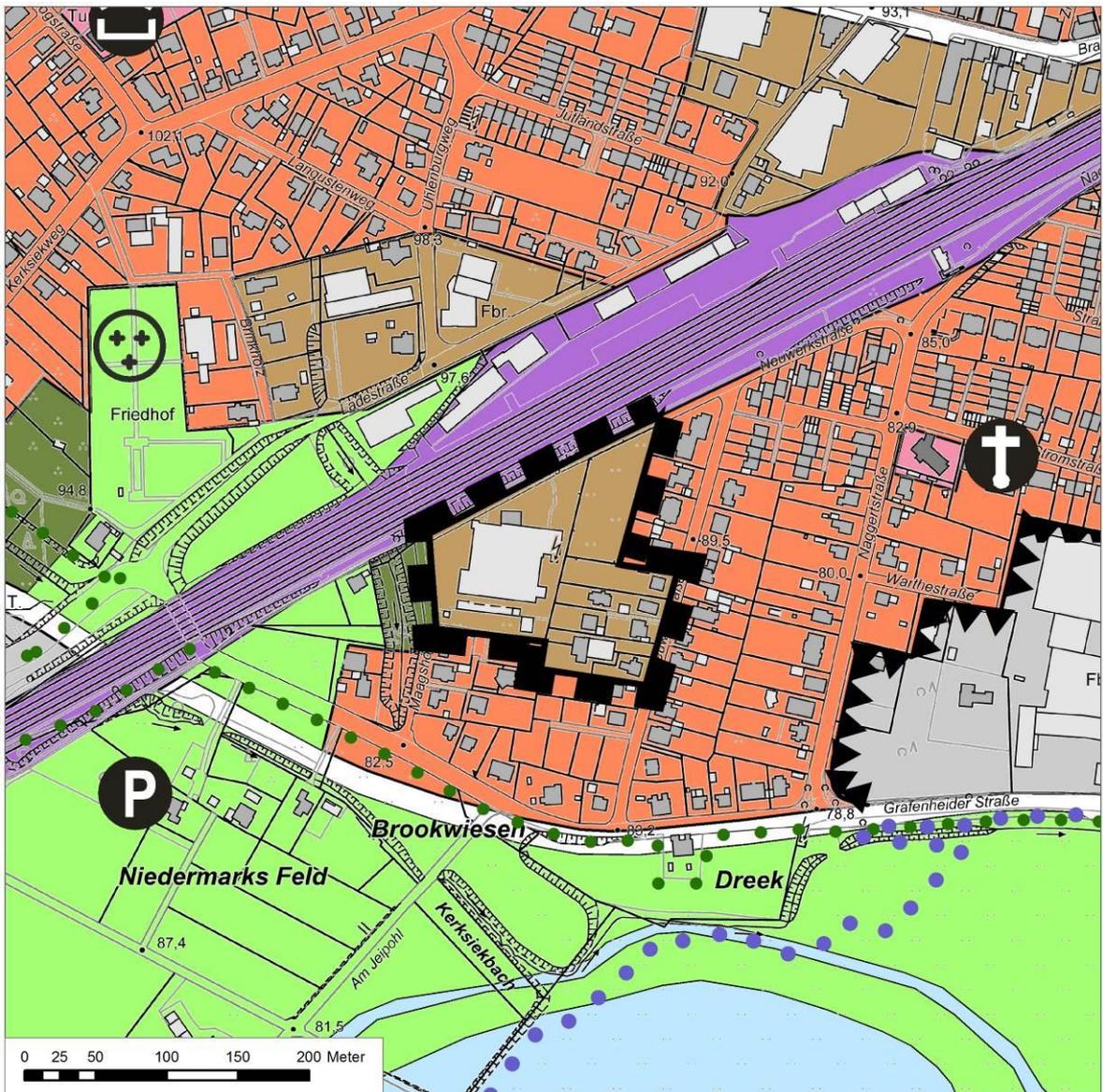
Teilplan Flächen

Vorentwurf



Geltungsbereich  
der 244. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**244.**

**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
-  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 Fläche
-  Wasserflächen
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Vorrangflächen für Windenergieanlagen
-  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.

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
Immissionsschutz beachten

**Kennzeichnungen**

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

**Zweckbestimmungen**

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

**Nachrichtliche Übernahmen**

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

**Hinweise**

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