Anlage

B1	**239. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen an der Loheide“ –** – Änderungsbereich – Begründung Planungsstand: Entwurf Juni 2016 **Farbfassung**

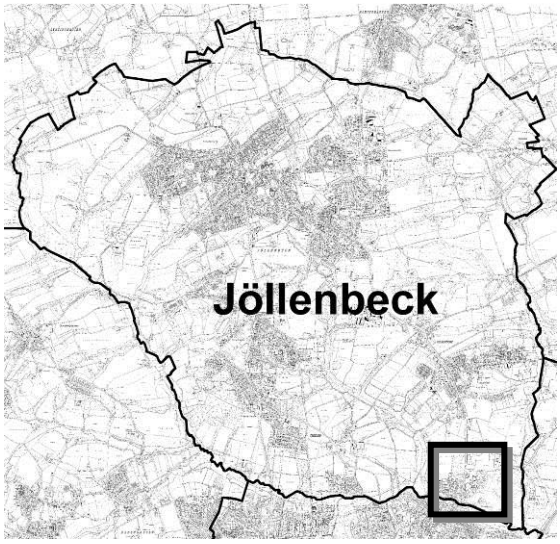
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

239. Flächennutzungsplan- Änderung
„Wohnen an der Loheide“

Entwurf

LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.3

Begründung zur 239. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, auf einem ehemaligen Betriebsstandort eines Bielefelder Familienunternehmens zwischen der Straße „Loheide“ und der Engerschen Straße im Stadtteil Vilsendorf, Stadtbezirk Jöllenbeck, die planerischen Voraussetzungen einer städtebaulich angemessenen Wohnfolgenutzung für den zu verlagernden Gewerbebetrieb zu schaffen.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, die als 239. Änderung „Wohnen an der Loheide“ parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 8 "Wohnen an der Loheide" erfolgen soll. Der Geltungsbereich geht über den des Bebauungsplanes Nr. II/V 8 hinaus und umfasst den gesamten im FNP bisher als „gewerbliche Baufläche“ dargestellten Bereich zwischen Engerscher Straße und der Straße „Loheide“.

Planungsanlass und Planungsziel

Der Betriebsstandort eines Bielefelder Familienunternehmens gehört administrativ zum Stadtbezirk Jöllenbeck. Räumlich gehört das Gebiet jedoch zum nördlichen Siedlungszusammenhang der Ortslage Schildesche und des gleichnamigen Stadtbezirks zwischen der Straße „Loheide“ und der Engerschen Straße (L 557).

Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen mit schwieriger Erschließungssituation und angrenzender Wohnbebauung ist eine weitere, langfristige Entwicklung des gewerblichen Betriebs am heutigen Standort nur noch schwer umsetzbar. Das Unternehmen strebt vor diesem Hintergrund die Verlagerung an einen betrieblich besser geeigneten gewerblichen Standort an. Auf dem Firmengelände soll als Folgenutzung eine den örtlichen Rahmenbedingungen angepasste Entwicklung als Wohngebiet erfolgen.

Die zu überplanende Fläche liegt in einer Entfernung von rund 600 m zum Ortskern Schildesche und von rund 300 m zum Obersee. Der Standort liegt somit in einer günstigen, relativ zentrumsnahen Lage, aber auch im Übergang zum Landschafts- und Erholungsraum und ist gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Der über die Grenzen des o. a. Bebauungsplanes hinausgehende Bereich der im FNP dargestellten „gewerblichen Baufläche“ ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Nordosten schließt ein Hotel- und Restaurantbetrieb an. Gewerbliche Nutzungen sind mit Ausnahme des zu verlagernden Betriebes nicht vorhanden.

Übergeordnete planerische Zielsetzung ist somit die Schaffung einer städtebaulich angemessenen Wohnfolgenutzung für den zu verlagernden Gewerbebetrieb bei gleichzeitiger Verbesserung des Angebots an unterschiedlichen Wohnformen in den Stadtbezirken Jöllenbeck und Schildesche. Eine gewerbliche Folgenutzung oder eine andere Sondernutzung wie Einzelhandel oder Freizeitnutzungen wären an diesem Standort aufgrund der Wohnnachbarschaft und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten nicht sinnvoll.

Mit der Planung wird ein bestehender gewerblicher Betriebsstandort im Sinne eines sorgsamen 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. Die Engersche Straße (L 557) und die Vilsendorfer Straße (L 855) sind als regionalplanerisch bedeutsame Straßen aufgeführt.

Somit findet mit der wohnbaulichen Folgenutzung sowie mit der Beibehaltung der Darstellung der Engerschen Straße (L 557) als Teil des Straßennetzes I. und II. Ordnung (und damit als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße) eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt.

Lage im Stadtgebiet, verkehrliche Anbindung

Der Planbereich liegt am nördlichen Rand des Siedlungszusammenhangs der Ortslage Schildesche, ist jedoch administrativ dem Stadtbezirk Jöllenbeck angegliedert. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Straße Loheide,
- im Süden durch Wohnbebauung zwischen Loheide und Engerscher Straße
- im Westen und Norden durch die Engersche Straße (L 557).

Die verkehrliche Anbindung des Planbereichs ist über den nördlichen Abschnitt der Loheide mit Anschluss an die Engersche Straße (L 557) im Norden vorgesehen. Dabei wird der bestehende Anschluss an die Straße „Loheide“, der der Erschließung des ehemaligen Betriebsstandorts diente, aufgegriffen.

In südlicher Richtung befindet sich an der Engerschen Straße die Bushaltestelle „Bielefeld-Schildesche, Obersee“. Hier verkehren die Linienbusse Nr. 51, 101, 155, 156, 253, 353. Die Innenstadt von Bielefeld und der Hauptbahnhof sind durch die Verbindung mit Umstieg an der Haltestelle „BI-Schildesche“ in die Stadtbahnlinien 1 und 13 innerhalb von rund 15 Minuten erreichbar. Die Buslinien Nr. 27 und 31 sind durch die Haltestelle „Auf der Feldbrede“ auf der Talbrückenstraße in einer fußläufigen Entfernung von ca. 850 m vom Plangebiet erreichbar.

Reale Nutzung

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich mit Gebäuden eines ehemaligen Produktionsbetriebes mit Nebenanlagen und dem Betriebsleiterwohnhaus überbaut. Ein ehemaliges Wohngebäude im nordwestlichen Eckbereich an der Engerschen Straße ist bereits abgebrochen worden, so dass der nordwestliche Streifen des Firmengeländes als Freifläche brach liegt.

Der Gewerbebetrieb ist durch die Hauptzufahrt von der Loheide aus angebunden, hinzu kommt eine untergeordnete Zufahrt im Norden von der Engerschen Straße aus, die jedoch nach Mitteilung von Straßen.NRW bei einer Nutzungsänderung aufzugeben ist.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine größere Seniorenwohnanlage (Loheide 7 bis 17) mit begleitenden Einrichtungen. Im Südosten schließt daran Wohnbebauung an (Loheide 19 bis 29). Östlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Diese Nutzungen werden insgesamt über die Straße „Loheide“ erschlossen.

Hervorzuheben ist die denkmalgeschützte frühere Hofstelle, die etwas rückwärtig der Straße „Loheide“ liegt. Das Hofgebäude (Loheide 35) ist von teilweise markantem Baumbestand umgeben und ist insofern vom Straßenraum aus nur teilweise wahrnehmbar. Dieser Gebäudekomplex soll saniert werden. Nordöstlich des Plangebiets schließt ein Hotel- und Restaurantbetrieb (Loheide 41) an. Östlich der Straße „Loheide“ grenzt jenseits der Wohnbebauung Loheide der Naherholungsbereich Obersee, der eine Erholungsfunktion deutlich über die umgebende Nachbarschaft hinaus besitzt, mit großräumigen Grünflächen und Freizeiteinrichtungen an.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen
Im wirksamen FNP der Stadt Bielefeld ist der Bereich zwischen Loheide und Engerscher Straße einschließlich der hier bereits vorhandenen umfassenden Wohnbebauung und des Seniorenzentrums als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Dieser Bereich soll künftig i. W. als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden, und nur die mit dem Hotelbetrieb bestandene Fläche im Nordosten als „gemischte Baufläche“. Bei dem Hotelbetrieb handelt es sich um eine mischgebietstypische Nutzung als Hotel und Gaststätte mit einem großen Veranstaltungsraum mit einer entsprechend dimensionierten Stellplatzanlage zur Engerschen Straße.

Die Engersche Straße (L 557) ist Teil des Straßennetzes I. und II. Ordnung und damit als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden. Der Verlauf der Engerschen Straße ist im FNP nicht wie heute ausgebaut (als T-Kreuzung mit der Vilsendorfer Straße) dargestellt, sondern als Kurve und untergeordneter Einmündung der Vilsendorfer Straße. Nach Mitteilung des Landesbetriebes Straßenbau bestehen hier aber perspektivisch keine Absichten zum Umbau der Kreuzung. Künftig soll die Engersche Straße im FNP deshalb in ihrem heutigen Verlauf dargestellt werden.

Im Übergang der „gewerblichen Baufläche“ zu den angrenzenden „Wohnbauflächen“ im Osten und Süden sowie westlich der Engerschen Straße ist der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ im FNP enthalten. Dieser Hinweis erübrigt sich künftig durch geplante Änderung der „gewerblichen Baufläche“ in „Wohnbaufläche“.

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**
„Wohnbauflächen“	--,--	4,4 ha
„Gemischte Bauflächen“	--,--	0,7 ha
„Gewerbliche Bauflächen“	4,7 ha	--,--
„Verkehrsflächen“	1,4 ha	1,3 ha
„Landwirtschaftliche Flächen“	0,3 ha	--,--
Gesamt	**6,4 ha**	**6,4 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. Der Änderungsbereich der 239. Flächennutzungsplanänderung geht im Süden und Nordosten über den Bebauungsplan Nr. II/V 8 hinaus und umfasst den gesamten bisher als “Gewerbliche Baufläche“ dargestellten Bereich. Daher wurde im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung ein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet.

Soweit der räumliche Geltungsbereich der 239. Flächennutzungsplan-Änderung mit dem räumlichen Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes zusammenfällt, wird in dem Bereich gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

Der vorliegende Umweltbericht zur FNP-Änderung wie auch der Umweltbericht für den o. a. Bebauungsplan gehen im Ergebnis davon aus, dass die für den Änderungsbereich angestrebte Neuordnung keine wesentlichen Veränderungen für die örtliche Bestandssituation erwarten lässt und unter Berücksichtigung vorhandener Gegebenheiten im Vergleich zum Status quo keine erheblich negativen Umweltauswirkungen absehbar sind.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich, da auf Grund der Vorhabenbezogenheit und Standortgebundenheit des Vorhabens keine Alternativen gegeben sind.

Hinweise

Die 239. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für die übrigen Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

239.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Wohnen an der Loheide“

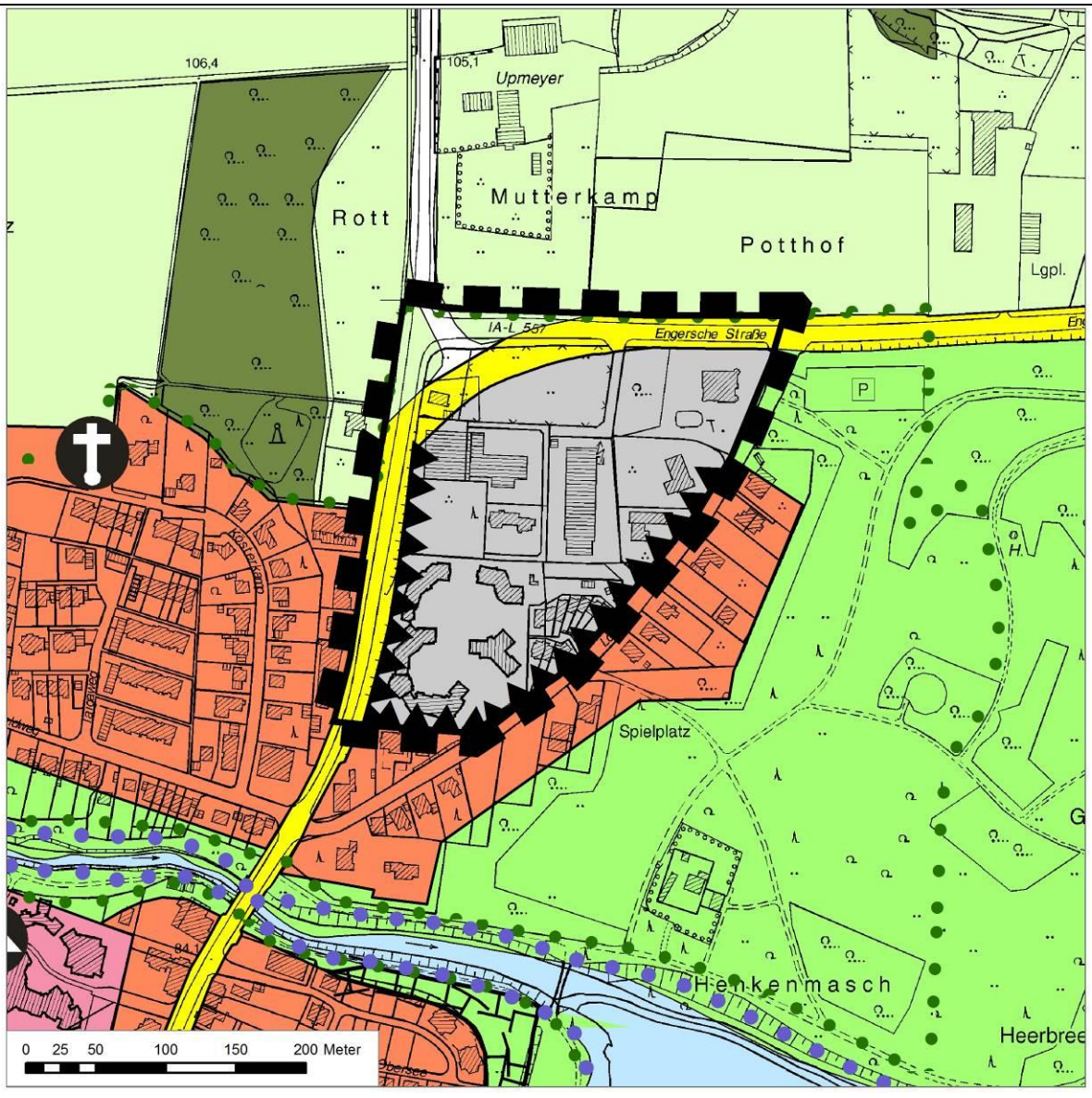
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 239. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

239.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Wohnen an der Loheide“

PLANBLATT 2

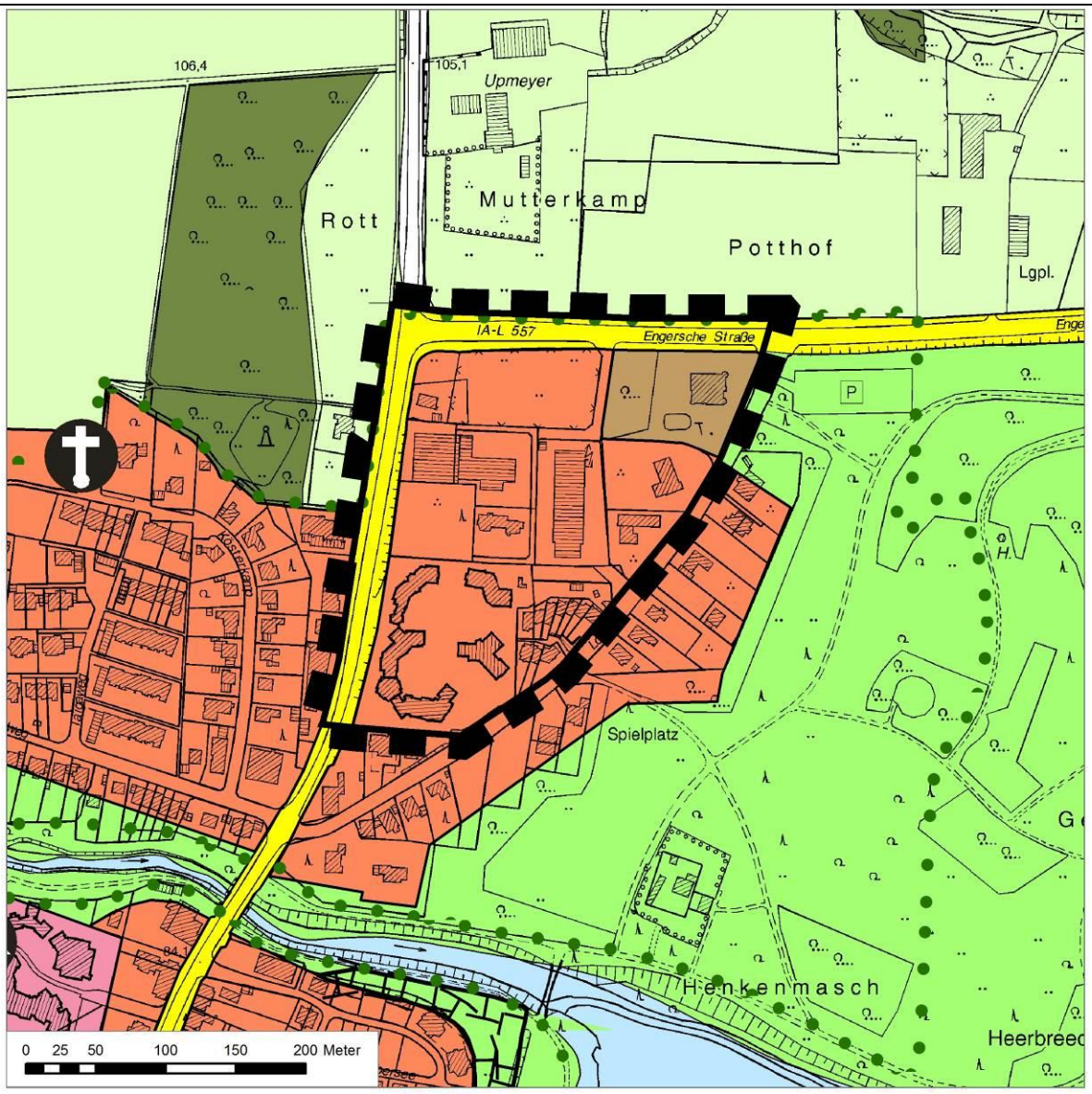
ÄNDERUNG

Teilplan Flächen

Entwurf

Geltungsbereich
der 239. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

239.

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 Nutzungs-beschränkung

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 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.

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 Bodelschwingh´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