Anlage

D	**227. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“** ▪ Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende ▪ Begründung ▪ Abschließender Beschluss

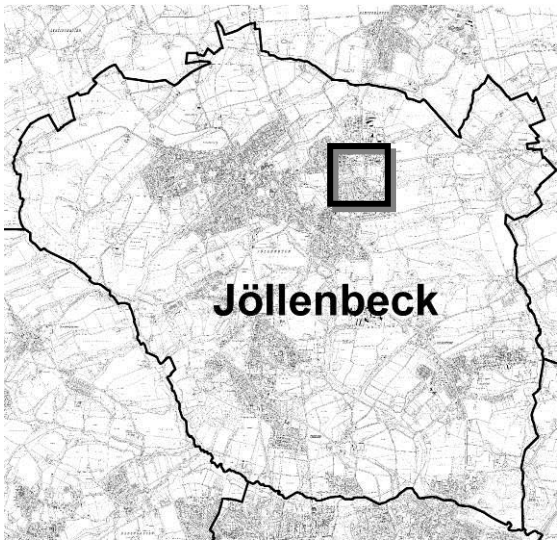
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

227. Flächennutzungsplan- Änderung
„Wohnbaufläche Peppmeierssiek“

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.31

Begründung zur 227. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen nordwestlich der Straße „Peppmeierssiek am nordöstlichen Rand der Siedlung Örken im Ortsteil Jöllenbeck, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die insbesondere die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 227. Änderung „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ durchgeführt werden und erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / J32 „Peppmeierssiek“.

Planungsanlass und Planungsziel

Die derzeitig zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hofstelle sowie angrenzende Grün- und Freiflächen, die teilweise als Pferdekoppel durch den Eigentümer genutzt werden, sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die westlich anschließende, derzeit im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ und überlagernd „Geeigneter Erholungsraum“ ausgewiesene bestehende Wohnbebauung soll in ihrer heutigen realen Nutzung gesichert werden und wird daher zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Flächennutzungsplan zur Regenrückhaltung dargestellte „Wasserfläche“ nördlich und südlich des Bachlaufs der Jölle wird nach Aussage der zuständigen Fachverwaltung voraussichtlich nicht mehr benötigt. Der in das geplante Wohngebiet hereinragende Teil der geplanten „Wasserfläche“ kann deshalb entfallen und soll als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Perspektivisch ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Rücknahme der gesamten Wasserfläche geplant.

Mit der Planung wird der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bielefeld, der im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2016 sowie im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbarometer 2017 beschrieben wird, Rechnung getragen.

Die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt werden.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt. Der Änderungsbereich ist zum Teil als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt worden.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetzt (LPlG) hat die Stadt Bielefeld die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung angefragt, die mit Schreiben vom 03.12.2013 seitens der Bezirksregierung Detmold erklärt wurde.

Lage im Stadtgebiet, Verkehrliche Anbindung

Der Flächennutzungsplan-Änderungsbereich liegt im Norden der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Jöllenbeck. An die Flächen der geplanten Änderung grenzen im Süden vorhandene Wohngebiete und im Norden Grünstrukturen und der Bachlauf der „Jölle“ an. Der Siekbereich der „Jölle“ ist insgesamt unter Landschaftsschutz gestellt und der Bachlauf selber ist als Biotop gekennzeichnet. Die Einbettung des Sieks in die Landschaft ist im Bereich der

Änderung besonders gut erlebbar und wird von der Bevölkerung zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt. Im Osten grenzt ein Fuß- und Radweg mit begleitenden öffentlichen Grünflächen sowie ein Kinderspielplatz mit benachbartem Bolzplatz an. Die Grünstrukturen bleiben erhalten, die geplante Bebauung stellt lediglich eine Abrundung dar. Die Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kindergarten) sowie zu Grün- und Erholungsflächen qualifizieren den Standort als zukünftiges Wohngebiet.

Die Erschließung der umliegenden Wohngebiete erfolgt über den „Örkenweg“ und dessen Nebenstraßen. Die für die neue Wohnnutzung vorgesehene Fläche wird durch die Straße „Peppmeierssiek“ erschlossen, die im südlichen Teil bis in Höhe des Wohnhauses Nr. 28 ausgebaut ist. Daran knüpft in Richtung Norden ein Fuß- und Radweg an, der an dem Kinderspielplatz vorbei durch einen Grünstreifen und über den verrohrten Bachlauf der „Jölle“ führt und im weiteren Verlauf an den nördlichen Teil der Straße „Peppmeierssiek“ anschließt. Durch den Siekbereich der „Jölle“ selber führt ein Fußweg, der regelmäßig durch Erholungssuchende frequentiert wird.

Die Einbindung des Bereiches in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist mit den Bushaltestellen „Detmers“, „Oerkenkrug“, „Oberlohmannshof“ und „Antaresstraße“ gegeben. Die Haltestellen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen und werden durch die Linien 54, 55 und 155 bedient. Diese verkehren stadteinwärts Richtung Babenhausen und Schildesche sowie stadtauswärts Richtung Enger und Jöllenbeck. An der Endhaltestelle Babenhausen Süd besteht Anschluss von und zur Stadtbahnlinie 3 in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und Stieghorst Zentrum. Auf den Linien 54, 55 werden von Montags bis Freitags mehrmals stündlich Fahrten in die Innenstadt sowie ins Umland angeboten. An Samstagen verkehren die Busse halbstündlich bis stündlich. An Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit stündlich bis zweistündlich zu fahren.

Wasserfläche

Entsprechend den vorläufigen Untersuchungsergebnissen des Umweltbetriebes zum Bachlauf der Jölle besteht für die bisher m Flächennutzungsplan dargestellte der Regenrückhaltung dienende „Wasserfläche“ kein Bedarf mehr, so dass diese perspektivisch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowohl im Teilplan „Flächen“ wie auch im Teilplan „Ver- und Entsorgung“ nicht mehr dargestellt werden soll. Auf den in das geplante Wohngebiet hereinragenden Teil der „Wasserfläche“ kann deshalb zugunsten der Entwicklung einer Wohnbaufläche verzichtet werden. Die Darstellung soll im Rahmen des Planverfahrens entfallen. Die Teilpläne „Flächen“ und „Ver- und Entsorgung“ des Flächennutzungsplanes werden entsprechend geändert.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den für eine Wohnnutzung geplanten Bereich nordwestlich der Straße Peppmeierssiek wie auch die westlich anschließende bestehende Wohnbebauung überwiegend als „Landwirtschaftliche Fläche“ und überlagernd „Geeigneter Erholungsraum“ dar sowie untergeordnet als „Wasserfläche“ für ein Regenrückhaltebecken. Diese Flächen sollen zukünftig insgesamt als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

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**
„Landwirtschaftliche Flächen“ mit Überlagerung „Geeigneter Erholungsraum“	1,3 ha	0,0 ha
Wasserflächen	0,1 ha	0,0 ha
Wohnbauflächen	0,0 ha	1,4 ha
Gesamt	**1,4 ha**	**1,4 ha**

Umweltbelange und Umweltbericht
Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum o. a. Bebauungsplan dargelegt sind. Weiterhin wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Auf Grund der zeitlichen Parallelität der Verfahren zur 227. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Erstaufstellung des genannten Bebauungsplanes wird im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung kein eigenständiger Umweltbericht bzw. Artenschutzrechtliche Betrachtung erarbeitet, sondern gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan verwiesen (Abschichtung). Dabei wurde das gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig erweiterte Plangebiet der 227. Flächennutzungsplan-Änderung zu Grunde gelegt.

Der vorliegende Umweltbericht geht im Ergebnis davon aus, dass die für den Änderungsbereich angestrebte bauliche Entwicklung primär Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und in geringem Umfang auf das Schutzgut Landschaft verursacht. Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des Berechnungsmodells „Modifiziertes Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Bielefelder Modell) ein erforderlicher Kompensationsflächenbedarf von 338 m² ermittelt wurde. Der Nachweis der Kompensation erfolgt im weiteren Verfahren.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ wird auf die Bedarfssituation nach Wohnbauflächen überall im Stadtgebiet verwiesen. Auch wird die geplante Darstellung von „Wohnbaufläche“ in Bezug auf die umliegenden Nutzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die o. g. Ausführungen als städtebaulich sinnvoll betrachtet. Mit der geplanten 227. FNP-Änderung erfolgt eine Entwicklung des Raumes gemäß den Zielsetzungen des Regionalplanes.

Hinweise

Die 227. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft die Teilpläne „Flächen“ und „Ver- und Entsorgung“. Änderungen für die übrigen Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

227.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Wohnbaufläche Peppmeierssiek“

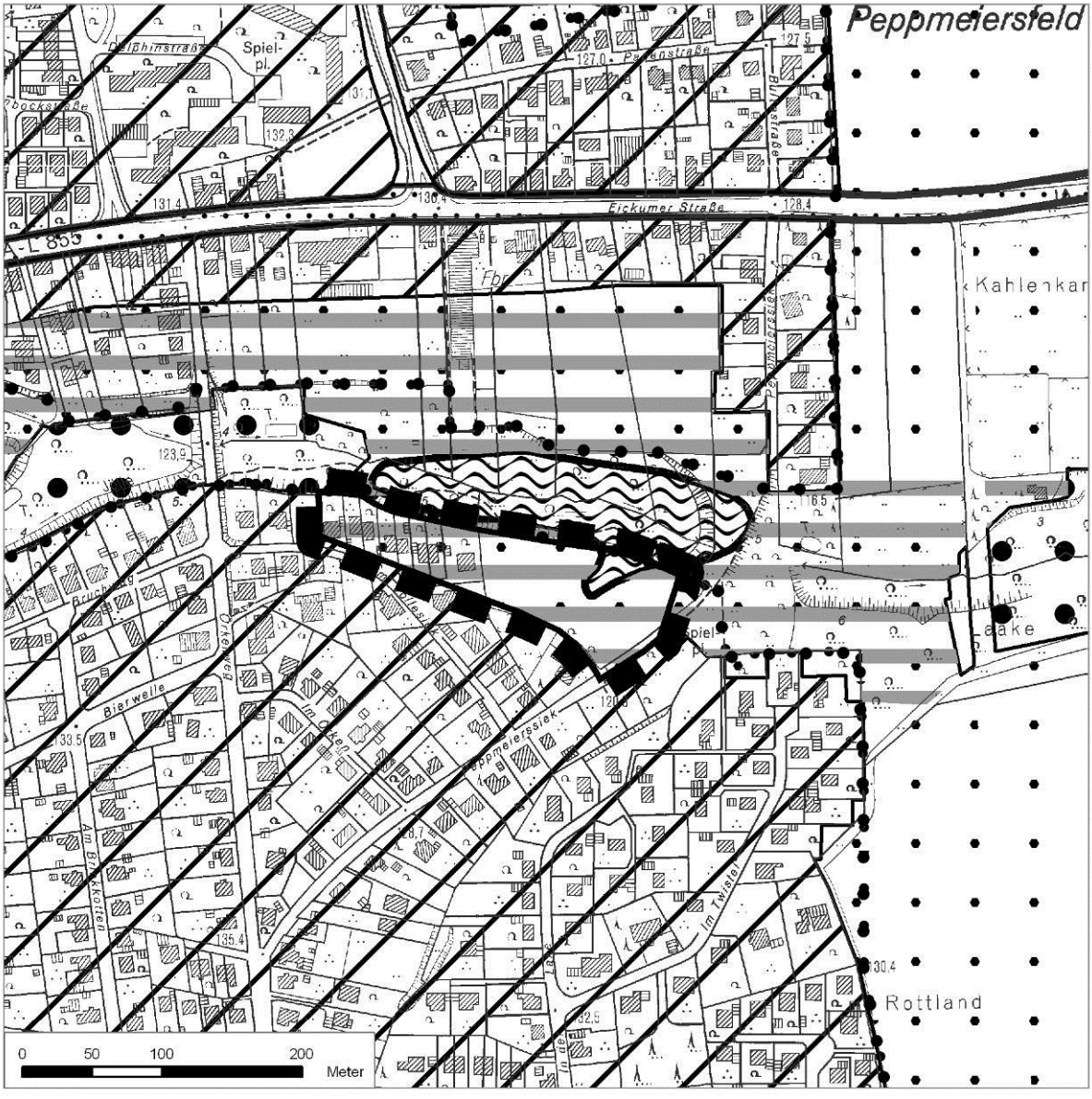
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich der 227. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

227.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Wohnbaufläche Peppmeierssiek“

PLANBLATT 2

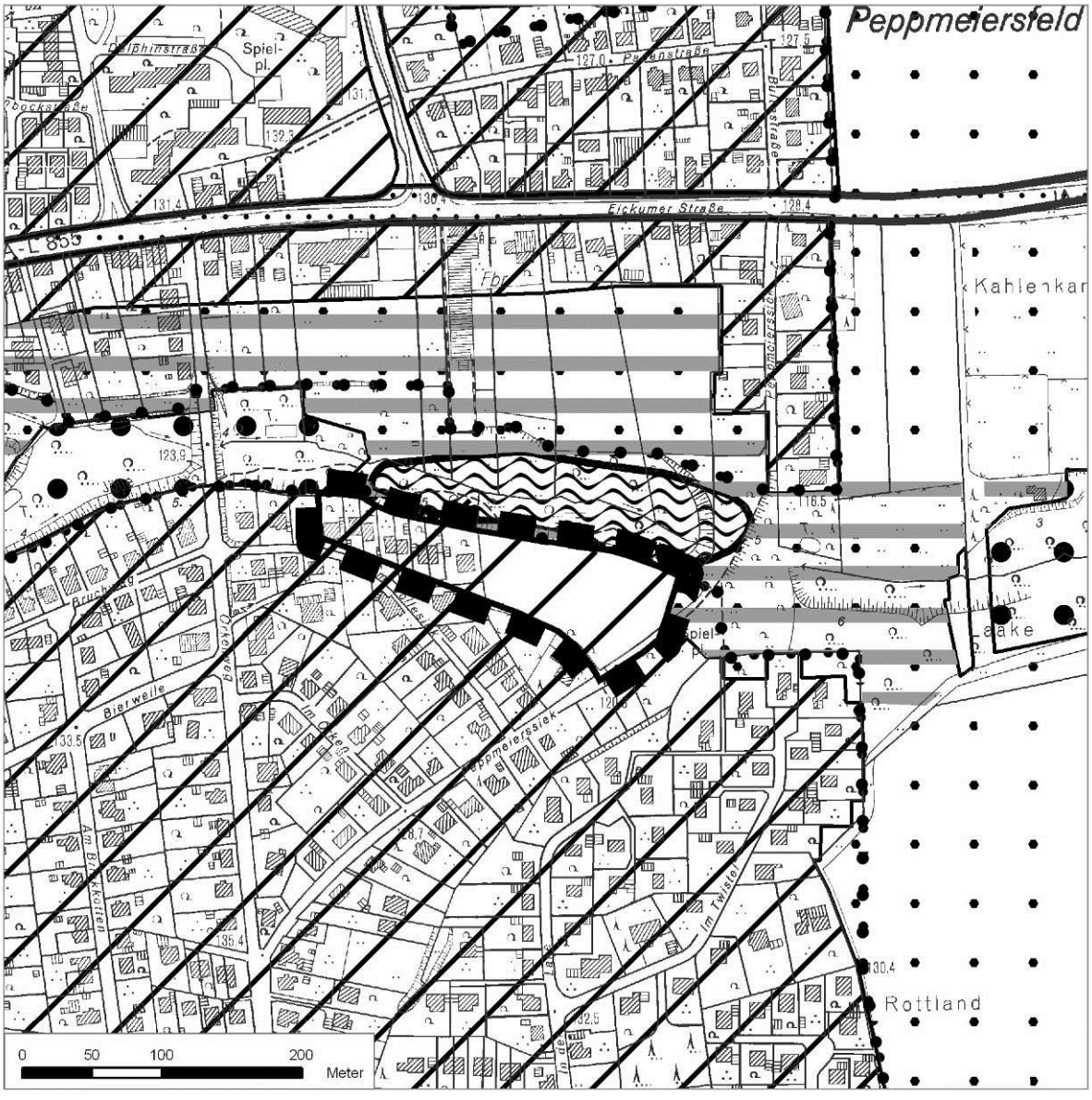
ÄNDERUNG

Teilplan Flächen

Abschließender Beschluss

Geltungsbereich der 227. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

227.

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

  (Straßennetz I. und II. Ordnung bis Stadtbahn mit Station: Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung; 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
- Fließgewässer
- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen
- 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

- B von Bodelschwingh´sche Stiftungen Bethel
- U Universität
- H Hochschuleinrichtung
- Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
- D Dienstleistungseinrichtung
- S Sonstiges Sondergebiet
- Konzentrationszone Windenergie
- Verkehrssicherheitszentrum
- W Wochenendhausgebiet
- Campingplatz
- M Messe, Ausstellung, Beherbergung
- K Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
- E Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
- L Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- GH Großflächiger Großhandel
- W Warenhaus
- M Möbelmarkt / Einrichtungshaus
- B Baumarkt
- G Gartencenter
- Post
- V Verwaltung
- Polizei
- F Feuerwehr
- Krankenhaus
- Kindergarten
- Schule
- J Jugendeinrichtung
- FS Fürsorgeeinrichtung
- A Alteneinrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Sporthalle
- Hallenbad
- F Freizeiteinrichtung
- Forstamt
- Freibad
- Parkanlage
- naturbelassenes Grün
- Kleingärten
- Friedhof
- G Golfplatz
- Sportanlage
- Landeplatz Windelsbleiche
- P 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, IIIA, IIIB

Hinweise

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