

Anlage

D

253. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

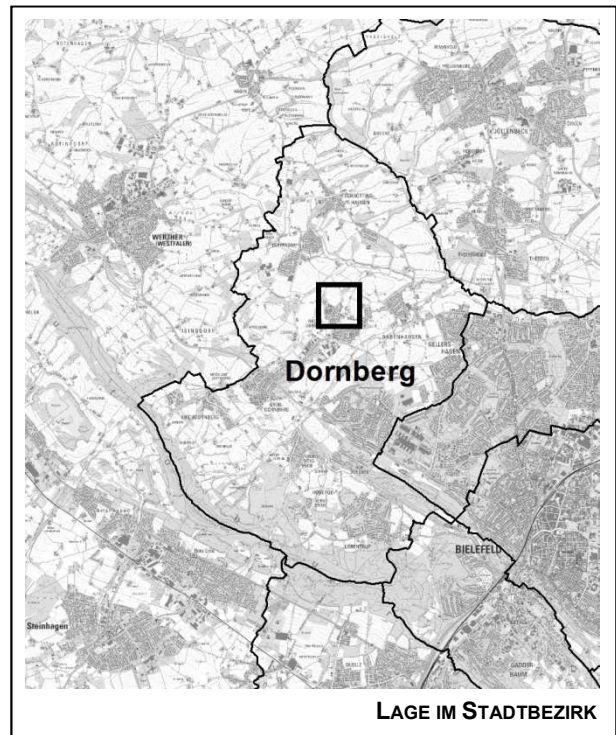
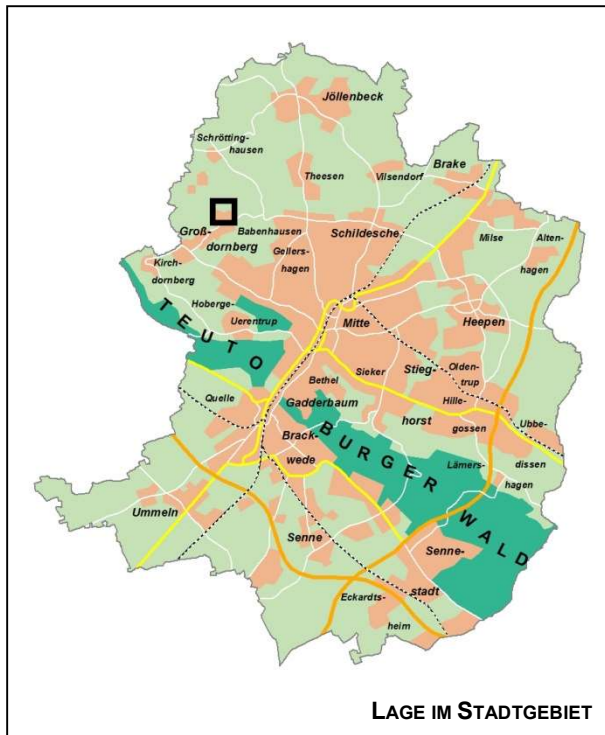
Planungsstand: Entwurf; September 2021

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

253. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“

Entwurfsbeschluss



Begründung zur 253. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Dornberg am nördlichen Rand des Ortsteils Babenhausen im Bereich westlich der Straße Hasbachtal und nördlich der Straße Hollensiek eine wohnbauliche Folgenutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche. Dafür ist für die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für „Wald“ bzw. „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellten Bereiche eine Änderung in künftig „Wohnbaufläche“ erforderlich, die als 253. Änderung „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ erfolgen soll.

Planungsanlass und Planungsziel

Derzeit ist ein Großteil des Plangebietes durch eine gewerbliche Brachfläche gekennzeichnet, davon ausgenommen befinden sich entlang der Straße Hollensiek Wohnnutzungen. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung soll eine den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechende wohnbauliche Folgenutzung entwickelt und damit der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll eine positive Aufwertung des Areals am Ortsrand erreicht werden.

In der Stadt Bielefeld besteht auf Grund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-Lippe, der weiter wachsenden Bedeutung des Oberzentrums u. a. im Bereich der Hochschulbildung sowie im Gesundheitssektor und des damit verbundenen Bevölkerungszuzugs eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum in sämtlichen Marktsegmenten. Insbesondere im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment besteht eine hohe Markspannung, die sich laut Wohnungsmarktbericht 2018/ 2019 bis 2022 kaum entschärfen wird.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 80 neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. Davon sollen ca. 20 Wohneinheiten (25 %) öffentlich gefördert werden. Damit wird der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung getragen und weiterhin dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015, dessen politisches Ziel eine langfristige Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld ist, Folge geleistet. Mit der Aufstellung des o. a. Bebauungsplans soll auch dem dringenden Bedarf an Kindertagesstätten im Stadtbezirk Dornberg durch die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden. Das städtebauliche Konzept sieht diese in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden bestehenden Grünbereich (Spiel- und Bolzplatz) im nördlichen Plangebiet vor. Die Freiflächen der Kindertagesstätte können optimal im direkten Anschluss an die nördliche bestehende Grünfläche angeordnet werden.

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. Die geplante nördliche Erweiterung der Siedlungsstruktur an der Straße Hasbachtal arrondiert einen vorhandenen Siedlungsbereich und fügt sich somit in das Stadtgefüge ein.

Ziel der 253. Änderung des FNP ist es, parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes die Planungsgrundlagen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu schaffen und mit der Änderung von heute „Fläche für Wald“ und untergeordnet „Landwirtschaftlicher Fläche“ in künftig „Wohnbaufläche“ die Art der Bodennutzung an die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Im Bereich Dornberg/ Babenhausen wird derzeit ein Ortsteilentwicklungskonzept erarbeitet, das die Richtung sowohl der zukünftigen Siedlungs- als auch Freiraumentwicklung aufzeigen soll. In diesem Rahmen wurde ein Leitbild beschlossen, das u. a. die nördliche Arrondierung des Wohngebietes „Hollensiek“ vorsieht. Der Geltungsbereich der 253. FNP-Änderung stellt einen Teil davon dar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gegeben.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt. Der FNP-Änderungsbereich ist im Regionalplan zum größten Teil als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) vorgesehen.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde mit Schreiben der Bezirksregierung vom 06.11.2019 bestätigt.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und –funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets weiterhin (nach Norden noch erweitert) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die äußere Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll über die angrenzenden Straßen Hollensiek und Hasbachtal erfolgen. Die innere Erschließung soll über die Straße Hasbachtal sowie einen kleinen Anliegerweg erfolgen, der an zwei Punkten an die Straße Hasbachtal anbindet. Am Anliegerweg sind die Stellplätze für die Wohnbebauung vorgesehen; zusätzlich sind zwei Tiefgaragen unter dem Gebäude an der Ecke Hollensiek / Hasbachtal und den Wohngebäuden am Nordwestrand geplant. Für die Kita soll eine Stellplatzanlage nördlich des Gebäudes entstehen.

Die Bushaltestelle „Babenhausen Union“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 500m. Diese verbindet im Halbstunden-Takt den Stadtteil Niederdornberg-Deppendorf mit dem Zentrum. Damit ist der Standort auch mit dem ÖPNV erreichbar. Hier hält die Buslinie 57 (Lohmannshof - Großdornberg - Babenhausen - Babenhausen Süd). Diese Linie verkehrt Mo-Fr zwischen ca. 5:30 und 20:30 Uhr überwiegend im 30-Minutentakt, samstags stündlich. An Sonntagen wird nur ein Basisangebot angeboten. An Schultagen gibt es weitere Fahrten auf den Linien 68 (Steinhagen - Schildesche) und 157 (Werther - Bielefeld). An den Verknüpfungspunkten Lohmannshof und Babenhausen Süd besteht Anschluss an die Stadtbahnlinien 3 und 4 in Richtung Hauptbahnhof, Innenstadt - Rathaus. Das ÖPNV-Basisangebot wird an Wochenenden und Feiertagen ergänzt durch die NachtBus-Linie N1 (Jahnplatz- Großdornberg - Babenhausen - Schröttinghausen - Großdornberg - Jahnplatz).

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im wirksamen FNP der Stadt Bielefeld sind die Flächen im Plangebiet als Fläche für „Wald“ bzw. untergeordnet als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Diese Darstellungen sind jedoch durch die vorhandene bzw. die ehemalige gewerbliche Bebauung im Plangebiet weitgehend überholt. Innerhalb des Plangebietes sind daher keine landwirtschaftlichen Flächen mehr vorhanden, und von den Waldflächen im Sinne des Gesetzes sind lediglich Reste am Nordwestrand und im Norden des Plangebietes verblieben.

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele soll eine Änderung des FNP mit der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ erfolgen.

Die Flächen mit Baumbestand im Plangebiet sind vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW nach Prüfung der Vorentwurfsunterlagen weitgehend als Wald im Sinne des Gesetzes bestätigt worden. Von den ehemals größeren Waldflächen sind heute lediglich Flächen entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes und nördlich entlang der Straße Hasbachtal verblieben. Eine im Südwesten des Flurstücks 739 bestehende Teilfläche des Waldes ist 2018/19 entfernt worden, obwohl keine Genehmigung der Waldumwandlung zum Zwecke weiterer Bebauung vorgelegen hat. Eine Festsetzung der Flächen im o. a. Bebauungsplan als Wald ist nicht beabsichtigt, weil das baulich intensiv genutzte Flurstück 735 zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs als Wohngebiet und das Flurstück 658 zur Deckung des dringenden Bedarfes an Kitaplätzen als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ ausgewiesen werden sollen. Der Großteil des Baumbestandes soll aber durch entsprechende Festsetzungen im o. a. Bebauungsplan erhalten werden. Zum Ausgleich in der Vergangenheit gerodet und künftig geplanter entfallender Waldflächen erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW die Bereitstellung von externen privaten Flächen für eine Aufforstung.

Der Großteil des Plangebietes befindet sich außerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen **Landschaftsplanes Bielefeld-West**. Lediglich das Flurstück 658 sowie eine kleine Teilfläche des Flurstückes 735, Flur 1 der Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf im Norden des Plangebietes befinden sich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes, dessen Darstellungen und Festsetzungen als solche in den wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden. Die Dreiecksfläche liegt in einem Bereich, für den das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ dargestellt ist. Schutzfestsetzungen sowie Festsetzungen gem. §§ 25 und 26 LG sind nicht vorhanden. Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West. Gemäß § 20 (3) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW zurückgenommen. Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Darstellung des Entwicklungsziels 1 „Erhaltung“ aufgehoben.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen FNP-Änderung gehen aus dem beigefügten FNP-Ausschnitt hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
„Fläche für Wald“	1,3 ha	---
„Landwirtschaftliche Fläche“	0,5 ha	---
„Wohnbaufläche“	---	1,8 ha
Gesamt	1,8 ha	1,8 ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen und bilden einen gesonderten Teil der Begründung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPg sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des FNP erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum o. a. Bebauungsplan zu verweisen. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 253. Änderung des FNP nicht erforderlich.

Der vorliegende Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan geht im Ergebnis davon aus, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in der Summe so reduziert werden können, dass keine planungsrechtlichen Restriktionen hinsichtlich einer baulichen Entwicklung verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können darüber hinaus ebenfalls ausgeschlossen werden.

Hinweise

Die 253. FNP-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum FNP ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

253.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

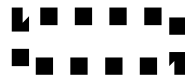
Wohnbaufläche Hasbachtal /
Hollensiek

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

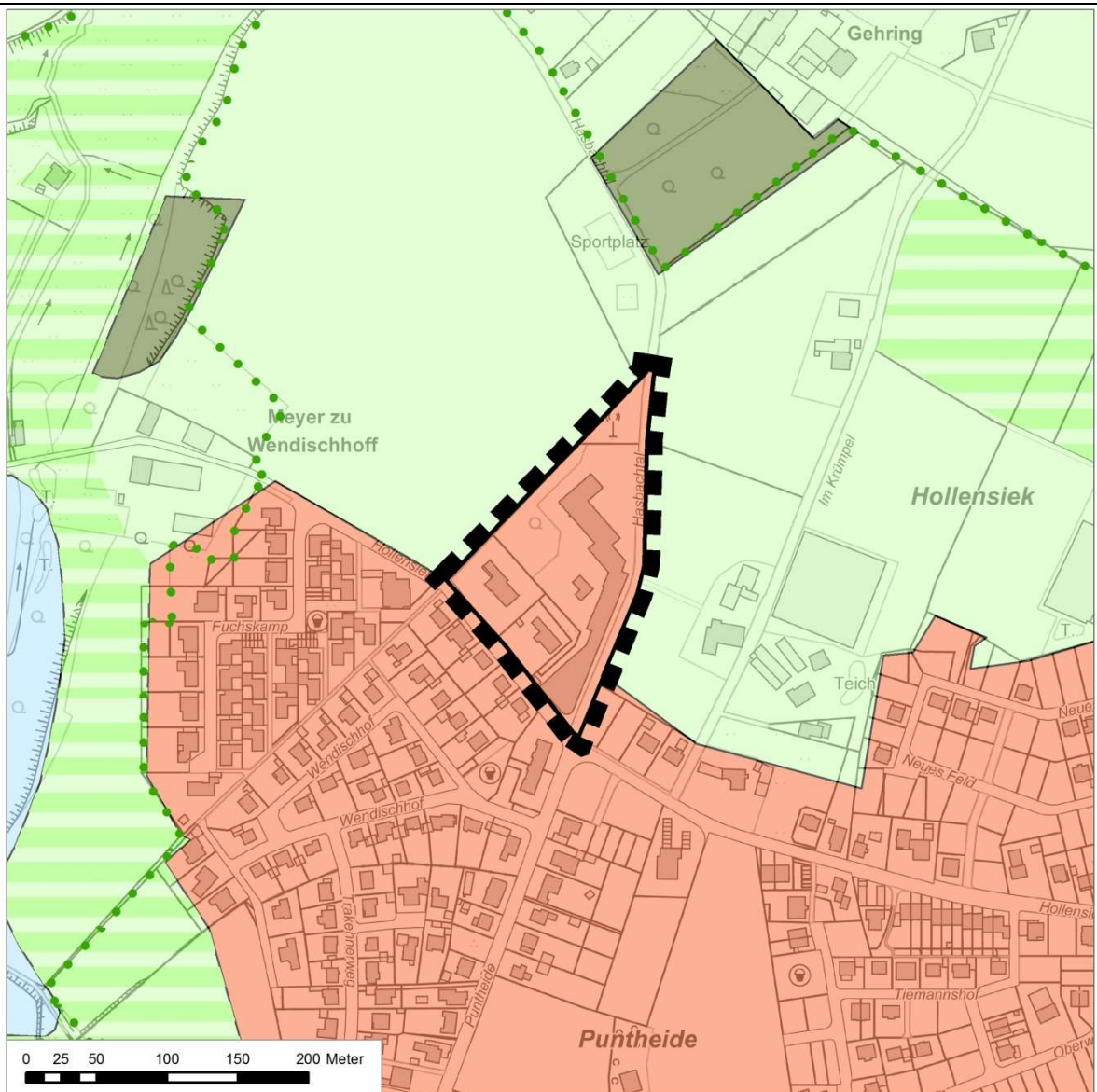
TEILPLAN FLÄCHEN

Entwurfsbeschluss



Geltungsbereich
der 253. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD**253.****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 | Abwägung
hinsichtlich
Nutzungs-
beschränkung
Immissionsschutz
beachten |
|  | 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 Flächen | |
|  | Wasserflächen | |
|  | Fließgewässer | |
|  | Bodenschätze | |
|  | 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 ungeht |
|  | Umgrenzung der für bauliche Nutzungen
vorgesehenen Flächen, deren Böden
erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind |

Zweckbestimmungen

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

Nachrichtliche Übernahmen

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

Hinweise

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