

## Anlage

**C**

### **261. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

„Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

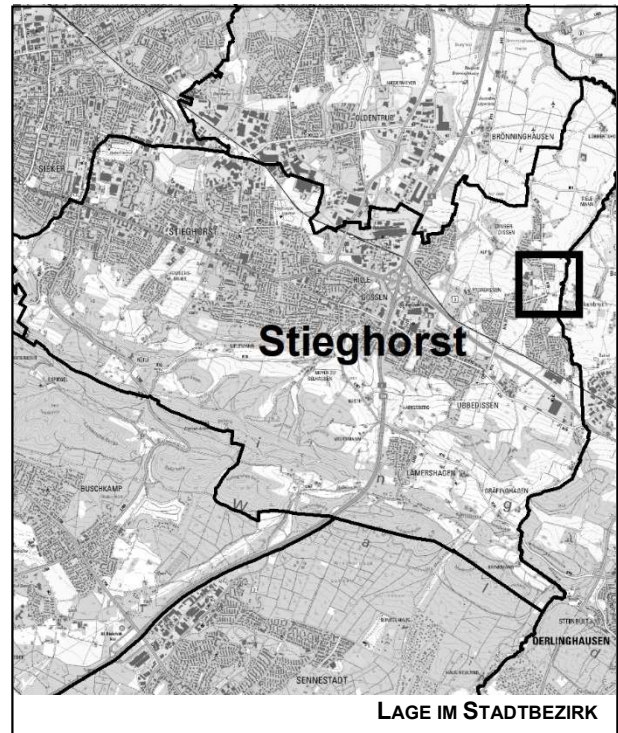
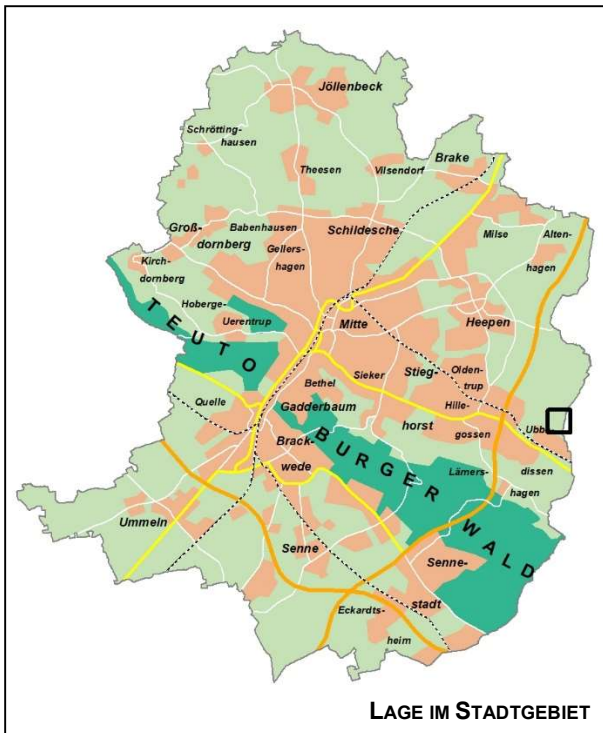
Planungsstand: Vorentwurf; April 2022

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Stieghorst

### 261. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“

#### Aufstellungsbeschluss



### **Begründung zur 261. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Stieghorst im Bereich beidseits der südlichen Dingerdisser Straße in Ubbedissen die Entwicklung eines neuen Wohngebietes.

Dafür ist für den im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellten Bereich eine Änderung in künftig „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ erforderlich, die als 261. Änderung „Wohnen beidseits der südlichen Dingerdisser Straße“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 erfolgen soll.

Im Jahr 2019 wurde für den Bereich östlich und westlich der Dingerdisser Heide ein Strukturkonzept erstellt. Dieses sieht die Erweiterung der Siedlungsstruktur bis hin zum östlichen Siedlungsrand vor. Westlich der Dingerdisser Heide ist die Schließung der baulichen Lücke bis zum Dingerdisser Bach und der vorhandenen Bestandsbebauung vorgesehen. Darüber hinaus soll sich die Siedlungserweiterung nach Norden bis auf das Gelände des bestehenden Gärtnereibetriebes sowie auf weitere südlich und westlich davon gelegenen Flächen erstrecken. Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes bezieht sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit nunmehr ausschließlich auf die Flächen östlich und westlich der Dingerdisser Heide. Dagegen wird der Geltungsbereich der FNP-Änderung mit Blick auf mögliche zukünftige wohnbauliche Entwicklungen, und um hier unter Wahrung des fachlich erforderlichen Schutzabstandes zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Dingerdisser Bachs den künftigen Siedlungsraum städtebaulich sinnvoll zum Freiraum hin abzugrenzen, nach Norden hin größer gefasst. Hier soll im FNP ebenfalls statt „landwirtschaftlicher Fläche“ künftig „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Da damit der Geltungsbereich der 261. FNP-Änderung über den des o. a. Bebauungsplanes hinausgeht, werden für die beiden Bauleitpläne zwei gesonderte Umweltberichte erstellt.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

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 Marktanspannung, die sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2021 bis 2024 kaum entspannen wird.

Die Stadt Bielefeld hat aufgrund der Entwicklungen am Wohnungsmarkt mit der sehr stark gestiegenen Wohnraumnachfrage in allen Marktsegmenten - insbesondere auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus - Flächenreserven auf Ebene des FNP und des Regionalplans untersucht und die Eignung zur Schaffung von Wohnraum überprüft. Bei den Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung bzw. des o. a. Bebauungsplanes handelt es sich um eine Reserve des Regionalplans, die seitens der Stadt Bielefeld für eine Wohnbebauung präferiert wird. Auf Ebene der Gesamtstadt ist dieser Bereich im Vergleich mit anderen Reserven des Regionalplans städtebaulich im besonderen Maße für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet. Restriktionen sind auf diesen Flächen nicht oder nur eingeschränkt vorhanden, bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar.

Durch die Bauleitplanung wird dem Bielefelder Wohnungsmarkt, insbesondere in Ubbedissen, ein ergänzendes, alternatives Wohnungsangebot gegenüber den bestehenden Strukturen zur Verfügung gestellt. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Neben dem großen Bedarf nach öffentlich geförderten Mietwohnungen besteht auch ein Bedarf an kostengünstigen und damit förderungsfähigen Eigenheimbau für Schwellenhaushalte, sodass im o. a. Bebauungsplan eine Umsetzung der 33%-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowohl in Form von geförderten Eigenheimen, als auch in Form von Mietwohnungen vorgesehen ist.

Mit der Bauleitplanung wird die vorhandene Siedlungslücke zwischen vorhandener Bebauung im östlichen Bereich der Straße Dingerdisser Heide und Linnenstraße geschlossen, sodass hier eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes erfolgt. Im Plangebiet befinden sich heute Wohngrundstücke mit bestehender Bebauung und weitreichenden Garten- und Freiflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die bestehende Bebauung soll im Zuge der o. a. Bebauungsplanes ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Damit wird auch dem Ziel der Stadt Bielefeld entsprochen, 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 der 261. 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 „landwirtschaftlicher Fläche“ in künftig „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ die Art der Bodennutzung an die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

### **Entwicklung aus dem Regionalplan**

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

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 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

### **Verkehrliche Anbindung, ÖPNV**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße Dingerdisser Heide sowie der Linnenstraße. Bei der Straße Dingerdisser Heide handelt es sich um eine

Kreisstraße (K 15), die die Kreisstraßen (Alte) Detmolder Straße und Bechterdisser Straße verbindet. Von dort aus geht sowohl in östliche, als auch in westliche Richtung jeweils eine Planstraße ab, welche die innere Erschließung des Plangebietes darstellen. Die östliche Planstraße wird in einem ringförmigen System weitergeführt und schließt an die Linnenstraße an. Die westliche Planstraße wird als Sticherschließung ausgebildet und mündet in einer Wendeanlage. Hier besteht die Möglichkeit, die Straße in Richtung Norden weiterzuführen, sollte zukünftig eine Erweiterung des Wohngebietes in diese Richtung erfolgen.

In fußläufiger Entfernung befindet sich unmittelbar im Plangebiet an der Straße Dingerdisser Heide die Bushaltestelle Bi-Ubbedissen, Berkenkamp. Diese Haltestelle wird von den Buslinien 369 (Richtung Bielefeld Hauptbahnhof und Richtung Asemissen Bahnhof Oerlinghausen) und 138 (Richtung Ubbedissen Pyrmonter Straße und Stieghorst Zentrum) bedient.

### **Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen**

Das Plangebiet ist im FNP überwiegend als „Landwirtschaftliche Fläche“ und nur zu einem kleinen Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im wirksamen FNP dargestellte „landwirtschaftliche Fläche“ soll in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ geändert werden.

Das Plangebiet ist im FNP im östlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist am östlichen Rand Teil eines Landschaftsschutzgebietes, das als solches nachrichtlich in den FNP übernommen wurde.

Der westliche Bereich ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, und wird zudem mit dem Hinweis für geeignete Erholungsräume überlagert. Darüber hinaus ist der gesamte Bereich westlich der Straße Dingerdisser Heide Teil eines Landschaftsschutzgebietes, das ebenfalls nachrichtlich in den FNP übernommen wurde. Hier geht die FNP-Änderung nach Norden hin über den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes hinaus, und reicht bis an die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche heran, um hier unter Wahrung des fachlich erforderlichen Schutzabstandes zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Dingerdisser Bachs den künftigen Siedlungsraum städtebaulich sinnvoll zum Freiraum hin abzugrenzen.

Mit der Änderung des FNP sollen die im Plangebiet dargestellten landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Soweit die Parzellenschärfe des FNP es zulässt, werden die Ziele des o. a. Bebauungsplanes übernommen. Entsprechend wird gemäß der Festsetzungen im o. a. Bebauungsplan die Darstellung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (RRB) im Osten des Plangebietes sowie eine Grünfläche die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen soll, dargestellt. Das kleinere Becken zur Regenrückhaltung sowie die kleinere Ausgleichsfläche im Westen werden aufgrund der Großmaßstäblichkeit des FNP nicht dargestellt.

### **Landschaftsplan**

Der Planbereich wird derzeit von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost der Stadt Bielefeld erfasst, die als solche in den wirksamen FNP nachrichtlich übernommen wurden. Die Bauleitplanung hat somit Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan.

Innerhalb des Plangebietes ist das Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland ausgewiesen. Das Schutzgebiet umfasst u. a. weite zum Teil stark hügelig und meist landwirtschaftlich genutzte Ebenen bzw. Niederungsbereiche. An vielen Stellen sind Einzelgehöfte, Siedlungsansätze und Streubebauung vorhanden. Ein Schutzzweck besteht insbesondere in der Erhaltung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft als natürliche Lebensgrundlage mit ihren komplexen Wirkungs-zusammensetzungen sowie eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes. Darüber hinaus besteht ein Schutzzweck in der Erhaltung zusammenhängender, weniger bebauter Landschaftsräume und der Sicherung der Freiräume wegen ihrer besonderen Bedeutung für die ruhige Feierabend- und Wochenenderholung.

Somit ist für das geplante Vorhaben eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsplanes oder die vollständige Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines FNP im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem FNP nicht widersprochen hat.

### **Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung**

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

| <b>Flächennutzungsplan   Art der Bodennutzung</b> | <b>bisher</b> | <b>künftig</b> |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|
| „Landwirtschaftliche Fläche“                      | 6,7 ha        | ---            |
| „Wohnbaufläche“                                   | ---           | 6,0 ha         |
| „Grünfläche“ für Ausgleichszwecke                 | ---           | 0,6 ha         |
| „Fläche zur Regelung des Wasserabflusses“ (RBB)   | ---           | 0,1 ha         |
| „Straßennetz III. Ordnung“                        | 0,3 ha        | 0,3 ha         |
| <b>Gesamt</b>                                     | <b>7,0 ha</b> | <b>7,0 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. Der Geltungsbereich der 261. Änderung des FNP geht über den des Bebauungsplanes hinaus. Daher wird im Rahmen der FNP-Änderung ein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 261. Änderung des FNP nicht erforderlich.

## **Hinweise**

Die 261. 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**

**261.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

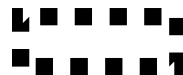
Wohnen beiderseits der südlichen  
Dingerdisser Heide

PLANBLATT 1

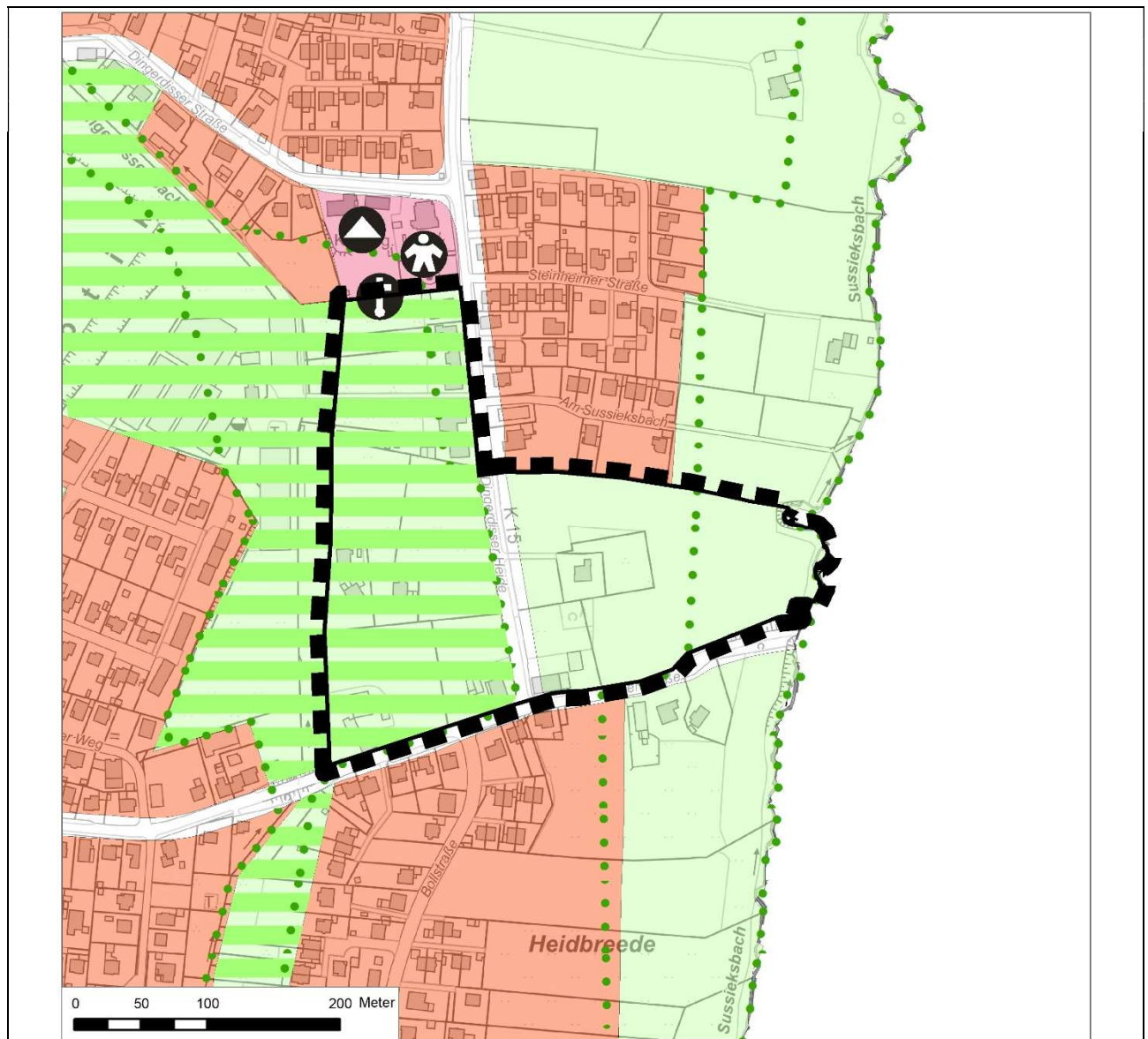
**WIRKSAME FASSUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**



 Geltungsbereich  
der 261. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**261.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

Wohnen beiderseits der südlichen  
Dingerdisser Heide

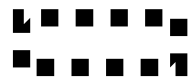
PLANBLATT 2

**ÄNDERUNG**

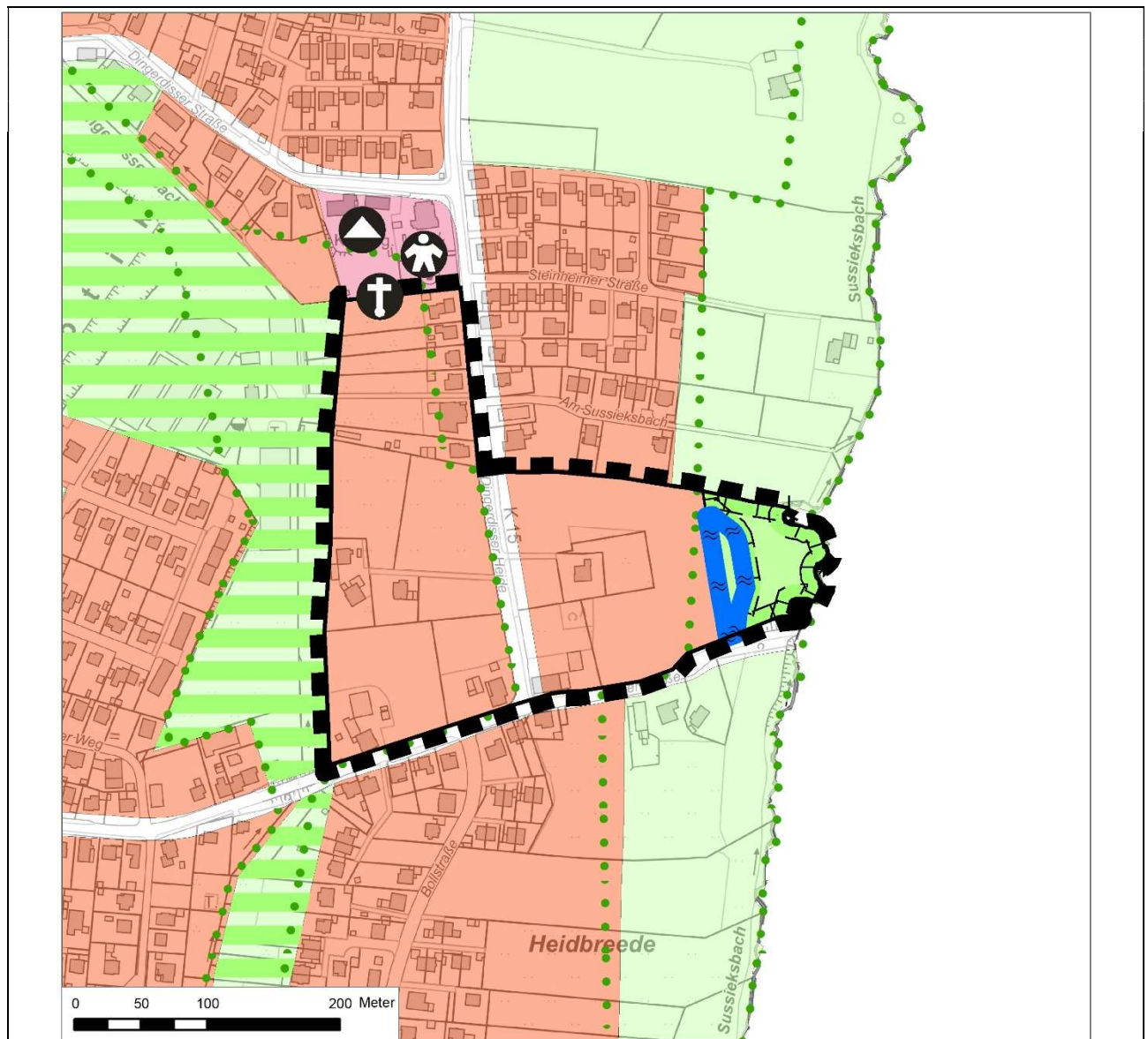
**TEILPLAN FLÄCHEN**

**Aufstellungsbeschluss**




 Geltungsbereich  
der 261. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD****261.****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 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
-  Einzelseinrichtungen, 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  
Nutzungs-  
beschränkung

Immissionsschutz  
beachten

**Kennzeichnungen**

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

**Zweckbestimmungen**

-  von Bodelschwingham'sche Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
-  Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
-  Großflächiger Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Freizeiteinrichtung
-  Forstamt
-  Freibad
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Golfplatz
-  Sportanlage
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  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