

## Anlage

**A**

### **263. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld** „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

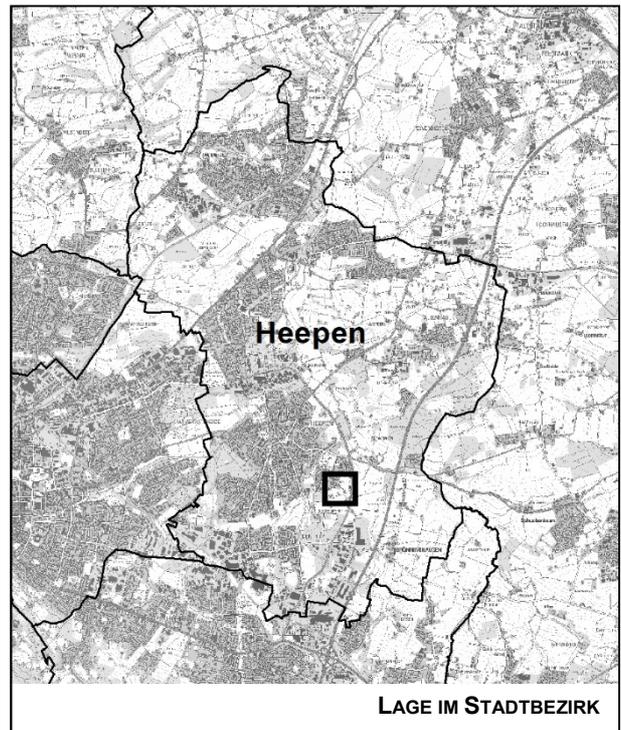
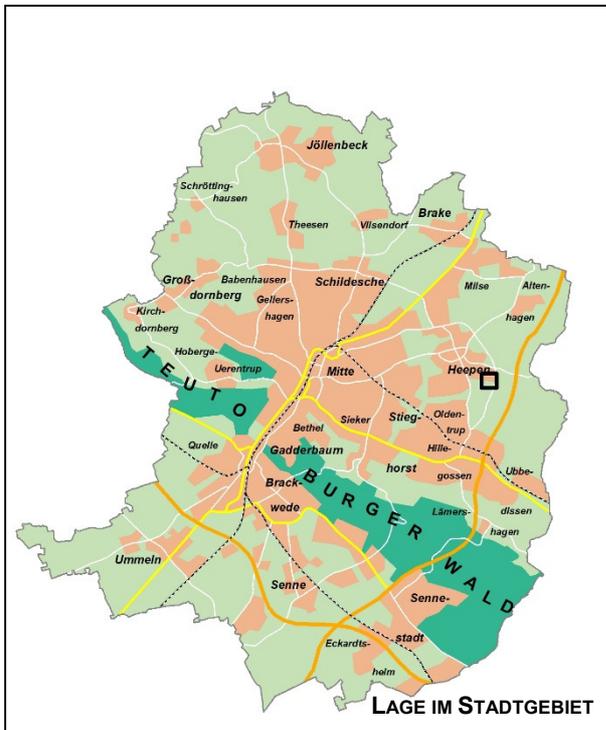
Planungsstand: Vorentwurf; September 2022

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

263. Flächennutzungsplan-Änderung  
„Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“

Aufstellungsbeschluss



## **Begründung zur 263. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Südosten des Stadtbezirks Heepen im Bereich westlich des Ostrings beidseits des Bentruperheider Wegs 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 263. Änderung „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 17 erfolgen soll.

Der Geltungsbereich der 263. FNP-Änderung entspricht größtenteils dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat eine Größe von ca. 11,2 ha. Nur im Westen geht die FNP-Änderung über den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes leicht hinaus, um hier vorhandene Wohnbebauung, die auf Grundlage älteren Planungsrechts entstanden ist, einzu beziehen. Abweichend vom Bebauungsplan wird für eine sinnvolle Darstellung im FNP auch der vorhandene Lärmschutzwall am Ostring in die FNP-Änderung einbezogen.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

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 besteht in der Stadt Bielefeld 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 aus diesem Grund 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 im Vergleich mit anderen Reserven des Regionalplans städtebaulich grundsätzlich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet ist. Restriktionen sind auf diesen Flächen nicht oder nur eingeschränkt vorhanden, bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Einem Investor ist es hier gelungen, zusammenhängende Teilflächen zu sichern und darüber hinaus mit den weiteren betroffenen Eigentümern im Westen des Bentruperheider Wegs Einigkeit über eine wohnbauliche Nutzung und über eine gemeinsame Entwicklung der Flächen zu erzielen.

Die neu zu entwickelnden Flächen schließen an bestehende Bebauungsplangebiete an, auf deren Grundlage einzelne Wohngebiete entwickelt worden sind. Erschließung und Bebauung wurden dort i. W. vollständig umgesetzt. Mit der Bauleitplanung wird die vorhandene Siedlungslücke zwischen vorhandener Bebauung im Norden und Westen und Ostring im Osten geschlossen, sodass hier eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes erfolgt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die Leistungsfähigkeit der bisher bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen einschließlich bedarfsabhängiger Ergänzungen betrachtet, dies auch im Hinblick auf weitere westlich am Ostring gelegene Wohnbauflächenreserven.

Durch die Bauleitplanung wird dem Bielefelder Wohnungsmarkt 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. Von den zu erwartenden 210 Neubauwohnungen sollen dementsprechend ca. 70 WE (33 %) öffentlich gefördert werden. In dem Plangebiet soll der geförderte Wohnungsbau i. W. im Geschosswohnungsbau und ggf. im Reihenhaus-Segment umgesetzt werden.

Ziel der 263. 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 und rundet hier die Siedlungsentwicklung zum Ostring (L 787) hin ab. Östlich wird der ASB durch die nach Regionalplan als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr querende Trasse der L 787 (Ostring) begrenzt. Südlich an das Plangebiet sowie östlich des Ostrings schließt der allgemeine Freiraum- und Agrarbereich, z. T. mit der Überlagerung durch die Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung an. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird daher als erfüllt angesehen.

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 das Plangebiet 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 ist über den Bentruperheider Weg und untergeordnet über die Straße Rote Erde mit Anschluss im Norden an die Salzufler Straße vorgesehen. Hierüber sind der Ortskern Heepen sowie weiterführend über den Kusenweg ein Anschluss an den Ostring gegeben. Für Fußgänger und Radfahrer werden darüber hinaus weitere Verbindungen in das umgebende Wegenetz im Nordosten an den Meyer-zur-Müdehorst-Weg sowie im Westen an den Grünzug zwischen Niederholz und Ölteich geschaffen.

Der Anschluss an den ÖPNV soll durch den Ausbau einer Bushaltestelle mit Wendeschleife im Süden des Bentruperheider Wegs auf Höhe der Straße Am Niedernbruch sichergestellt werden. Hierdurch würde nicht nur das Neubaugebiet, sondern auch die bestehenden Wohngebiete entlang der Bentruperheider Wegs besser an den ÖPNV angebunden werden. Die konkrete Buslinie auf dieser Strecke, Taktung etc. sind parallel zum weiteren Verfahren mit dem ortsansässigen Verkehrsunternehmen abzustimmen.

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

Der wirksame FNP stellt den Bebauungsplanbereich als Landwirtschaftliche Fläche dar. Im Norden und Westen schließen Wohnbauflächen an. Im Westen geht die FNP-Änderung über den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes leicht hinaus, um hier vorhandene Wohnbebauung, die auf Grundlage älteren Planungsrechts entstanden ist, einzubeziehen. Ebenso wird abweichend vom o. a. Bebauungsplan für eine sinnvolle Darstellung im FNP der vorhandene Lärmschutzwall am Ostring in die FNP-Änderung einbezogen.

Die südlich an den Bebauungsplanbereich angrenzenden Freiraumflächen sind im FNP als Fläche für die Landwirtschaft, die im Osten verlaufende Landesstraße als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nachrichtlich ist darüber hinaus im südlichen Anschluss an das Plangebiet (südlich der Straße Am Niedernbruch) ein Landschaftsschutzgebiet übernommen worden.

*Im FNP überlagert das Planzeichen für dieses Landschaftsschutzgebiet die Straßenparzellen Am Niedernbruch und Bentruperheider Weg, was jedoch der Parzellenunschärfe und dem Maßstab des FNP geschuldet ist, und zur Entwurfsfassung redaktionell bereinigt wird.*

Mit der Änderung des FNP sollen die im Plangebiet dargestellten landwirtschaftlichen Flächen künftig als Wohnbauflächen dargestellt werden. Durch älteres Planungsrecht überplante und bereits gebaute Wohngrundstücke sowie der vorhandene Lärmschutzwall am Ostring sollen künftig als Wohnbauflächen bzw. Lärmschutzwall dargestellt werden.

Weiterhin kann das im FNP dargestellte Planzeichen, das den Bedarf nach einer weiteren Grünfläche (hier mit der Zweckbestimmung Kleingärten) für einen bestimmten Bereich feststellt, deren genauer Standort aber bisher noch nicht bestimmt worden war, entfallen. Ein über den Bestand an Kleingärten hinausgehender Bedarf wird in diesem Bereich nicht mehr gesehen. Der nächste Kleingartenverein („Am Sportplatz“) befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 600 m Entfernung an der Straße Am Buschfeld, und hätte grundsätzlich die Möglichkeit, sich noch zu erweitern.

### **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:

<b>Flächennutzungsplan   Art der Bodennutzung</b>	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
„Landwirtschaftliche Fläche“	11,2 ha	---
„Wohnbaufläche“	---	10,6 ha
„Grünfläche“ (Lärmschutzwall)	---	0,6 ha
<b>Gesamt</b>	<b>11,2 ha</b>	<b>11,2 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.

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 verbindlichen Bauleitplan zu verweisen. Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erarbeitet und den Planunterlagen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung des o. a. Bebauungsplanes beigelegt.

### **Hinweise**

Die 263. 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**

**263.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

Wohnen westlich des Ostrings, beiseits  
des Bentruuperheider Weges

PLANBLATT 2

**ÄNDERUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**

**Aufstellungsbeschluss**



-  Geltungsbereich
-  der 263. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**263.**

**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
-  Einzleinrichtungen, 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 Bodelschwingh'sche  
Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche  
und Soziale Zwecke
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone  
Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung,  
Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschafts-  
prägender Hofanlage
-  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
-  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