

## Anlage

**A**

### **267. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld** „Wohnen am östlichen Wietkamp“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

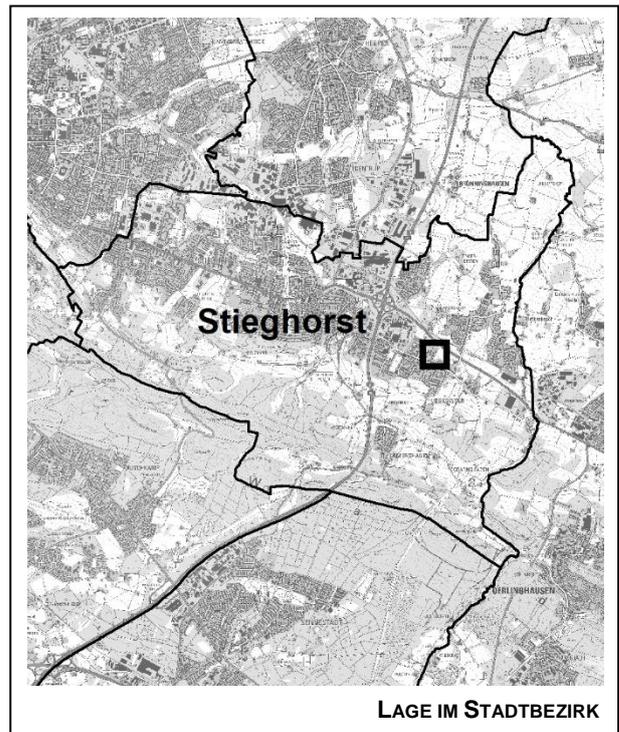
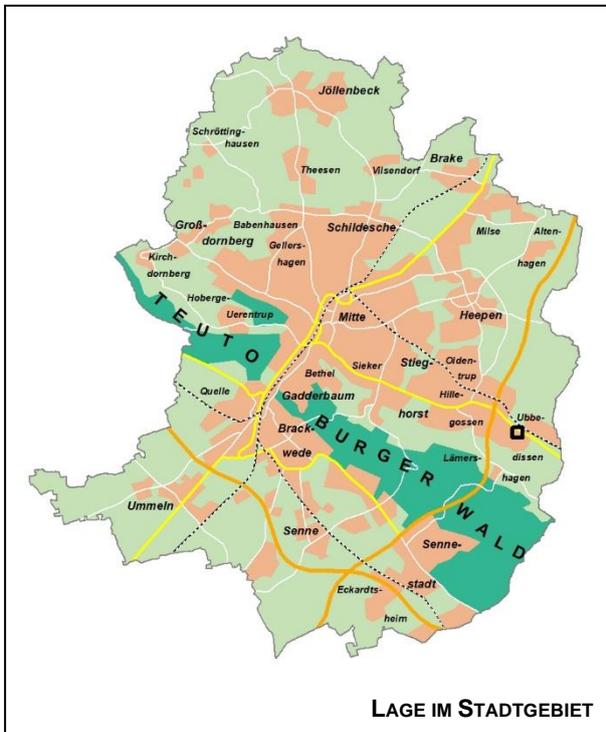
Planungsstand: Vorentwurf; März 2023

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Stieghorst

### 267. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnen am östlichen Wietkamp“

#### Aufstellungsbeschluss



## **Begründung zur 267. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Stieghorst in Ubbedissen im Bereich südlich der Lageschen Straße (B66), westlich des Sportplatzes des SV Ubbedissen, nördlich der Detmolder Straße und östlich des Wietkamp die Entwicklung eines neuen Wohngebietes.

Dafür ist für den im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle und als „Gemischte Baufläche“ dargestellten Bereich eine Änderung in künftig überwiegend „Wohnbaufläche“ erforderlich, die als 267. Änderung „Wohnen am östlichen Wietkamp“ parallel Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ erfolgen soll.

In der im FNP verbleibenden Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Bebauungsplans sollen entsprechend des Bestandes die Zweckbestimmungen in „Alteneinrichtung“ und „Kindergarten“ angepasst werden, derzeit „Schule“ und „Sporthalle“. Das im FNP dargestellte Planzeichen, das den Bedarf nach weiteren Grünflächen (hier mit der Zweckbestimmung Sportanlage) für einen bestimmten Bereich feststellt, entfällt künftig.

Da damit der Geltungsbereich der 267. 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.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat die Stadt Bielefeld am 11.07.2019 die Baulandstrategie beschlossen. Mit der Baulandstrategie will die Stadt eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe aktiv fördern. Im Rahmen der Baulandstrategie hat die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft (BBVG) mehrere Grundstücke im Bereich des „Wietkamp“ im Ortsteil Ubbedissen erworben. Auf diesen bislang unbebauten, noch zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Flächen, soll künftig für den Bielefelder Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot geschaffen werden. Dazu ist es erforderlich, den o. a. Bebauungsplan aufzustellen. Im Zuge dieser Nachverdichtung des Siedlungszusammenhangs sollen im Süden bis zur Detmolder Straße Bestandsgebäude planerisch gesichert und dazu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans eingebunden werden.

Ziel der 267. 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 überwiegend „Gemeinbedarfsfläche“ und zu einem kleinen Teil „Gemischte Baufläche“ in künftig überwiegend „Wohnbaufläche“ 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.

Mit der 267.FNP-Änderung wird eine vorhandene Flächenreserve des FNP aktiviert, die zudem im Siedlungszusammenhang liegt und so die Innenentwicklung stärkt. Damit wird dem Ziel 6.1-1 Satz 1 des LEP NRW einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entsprochen.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage zum o. a. Bebauungsplan wurde von der Regionalplanungsbehörde hinsichtlich der nördlich bzw. östlich des Plangebietes verlaufenden 380-kV-Hochspannungs-Freileitungstrasse auf den Grundsatz 8.2-3 des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) hingewiesen, der beinhaltet, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von **neuen Baugebieten**, die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität zulässig sind, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit 220 kV oder mehr eingehalten wird, um insbesondere Konfliktlagen zwischen den Belangen der Wohnnutzung und den Belangen der Versorgungssicherheit auszuschließen. Da das vorliegende Bauleitplanverfahren kein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht (des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 5 „Linnenstraße“) ermöglicht, ergeben sich diesbezüglich für die beabsichtigten wohnbaulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes aus Sicht der Stadt Bielefeld keine Einschränkungen.

## Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Detmolder Straße über die Verlängerung der bisherigen Stichstraße Wietkamp. Eine ergänzende zweite Erschließungsmöglichkeit über die Detmolder Straße wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens derzeit gutachterlich geprüft. Die Bestandsgebäude im Süden des Plangebiets bleiben weiterhin direkt von der Detmolder Straße erschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die „Sternwarte“ an der Detmolder Straße, erreichbar über den Fußweg zwischen Wietkamp und Detmolder Straße. An ihr halten die Buslinien 38, 127, 138 und N5. Der Bahnhof Ubbedissen als nächstgelegene Anbindung an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr, zunächst Richtung Hauptbahnhof Bielefeld und Bahnhof Lage, liegt etwa in 420 m Luftlinie entfernt. Um den Bahnhof zu erreichen muss man derzeit

zuerst auf die Detmolder Straße gelangen um danach auf die Pyrmonter Straße, an der der Bahnhof liegt, zu kommen. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle „Stieghorst“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,3 km. Dies ist durch die Buslinie 38 und 138 in einem 10-Minutentakt zu erreichen. Von hier aus startet und endet die Linie 4, welche Richtung Zentrum und anschließend weiter zur Universität bzw. Lohmannshof fährt. Das Plangebiet ist somit trotz seiner Lage im Randbereich von Bielefeld gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

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

Der wirksame FNP der Stadt Bielefeld stellt für das Gebiet des o. a. Bebauungsplanes „**Gemeinbedarfsfläche**“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ dar. Im Süden des Bebauungsplangebietes sind im FNP entlang der Detmolder Straße zwei Bautiefen als „**Gemischte Baufläche**“ dargestellt. Im Norden zur Bahnlinie Bielefeld – Detmold, bzw. der Plantrasse der B 66n und im Osten stellt der FNP „**Grünfläche**“ dargestellt.

Das Schulamt war 2020 zur Entbehrlichkeit der o. a. Gemeinbedarfsfläche am Standort der Grundschule Ubbedissen beteiligt worden. Die Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für eine zukünftige Schulnutzung wurde in diesem Zusammenhang nicht gesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. III/Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ wurde diese Bewertung des Fachamtes im Frühjahr 2023 nicht revidiert. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden somit künftig keine schulaffinen Nutzungen in Aussicht genommen. Damit ergeben sich Entwicklungsoptionen im Sinne der angestrebten wohnbaulichen Nutzungen.

Der Schul- und Sportausschuss hat am 01.06.2021 abschließend die ganzheitliche Schulentwicklungsplan 2020-2030 beschlossen. (Vorlage 1084/2020-2025, TOP 1.1).

In dieser Entwicklungsplanung ist herausgestellt, dass eine Erweiterung der bestehenden fünf Züge im Bereich der Grundschulen Ubbedissen und Hillegossen nicht erforderlich ist und die Kapazitäten im Handlungsgebiet Stieghorst ausreichend sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. III/Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ wurde diese Bewertung des Fachamtes im Frühjahr 2023 ergänzt bzw. nachjustiert. Ergänzende Aussagen zur Prognose der zu erwartenden Schülerzahlen sowie Aufnahmekapazitäten werden im weiteren Verfahrensprozess in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 12 dargelegt.

Mit der Änderung des FNP soll die im Bebauungsplangebiet dargestellte „**Gemeinbedarfsfläche**“ künftig überwiegend als „Wohnbaufläche“ und zu einem kleinen Teil als „**Gemischte Baufläche**“ ausgewiesen werden. Die zweite Baureihe des im FNP dargestellten westlichen Teils der „**Gemischten Baufläche**“ wird in „**Wohnbaufläche**“ geändert, die erste Baureihe verbleibt (wie östlich angrenzend) als „**Gemischte Baufläche**“.

Weiterhin entfällt das im FNP dargestellte Planzeichen, das den Bedarf nach weiteren Grünflächen - hier mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ - für einen bestimmten Bereich feststellt, deren genauer Standort aber bisher noch nicht bestimmt worden war. Ein über die bestehenden Sportanlagen hinausgehender Bedarf wird in diesem Bereich ebenfalls nicht mehr gesehen.

Die im Bebauungsplangebiet dargestellten Grünflächen des FNP können als solche beibehalten werden, weil der o. a. Bebauungsplan hier im Osten des Bebauungsplangebietes eine öffentliche Grünfläche und im Norden ein naturnahes Regenrückhaltbecken festsetzt (das aufgrund der Großmaßstäblichkeit des FNP nicht dargestellt wird).

In der im FNP verbleibenden Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Bebauungsplans sollen entsprechend des Bestandes die Zweckbestimmungen in „Alteneinrichtung“ und „Kindergarten“ angepasst werden, derzeit „Schule“ und „Sporthalle“.

### **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>
„Gemeinbedarfsfläche“	4,9 ha	2,5 ha
„Gemischte Baufläche“	0,6 ha	0,3 ha
„Wohnbaufläche“	--,-ha	2,7 ha
<b>Gesamt</b>	<b>5,5 ha</b>	<b>5,5 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 267. 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 267. Änderung des FNP nicht erforderlich.

### **Hinweise**

Die 267. 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**

**267.  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

Wohnen am östlichen Wietkamp

PLANBLATT 1

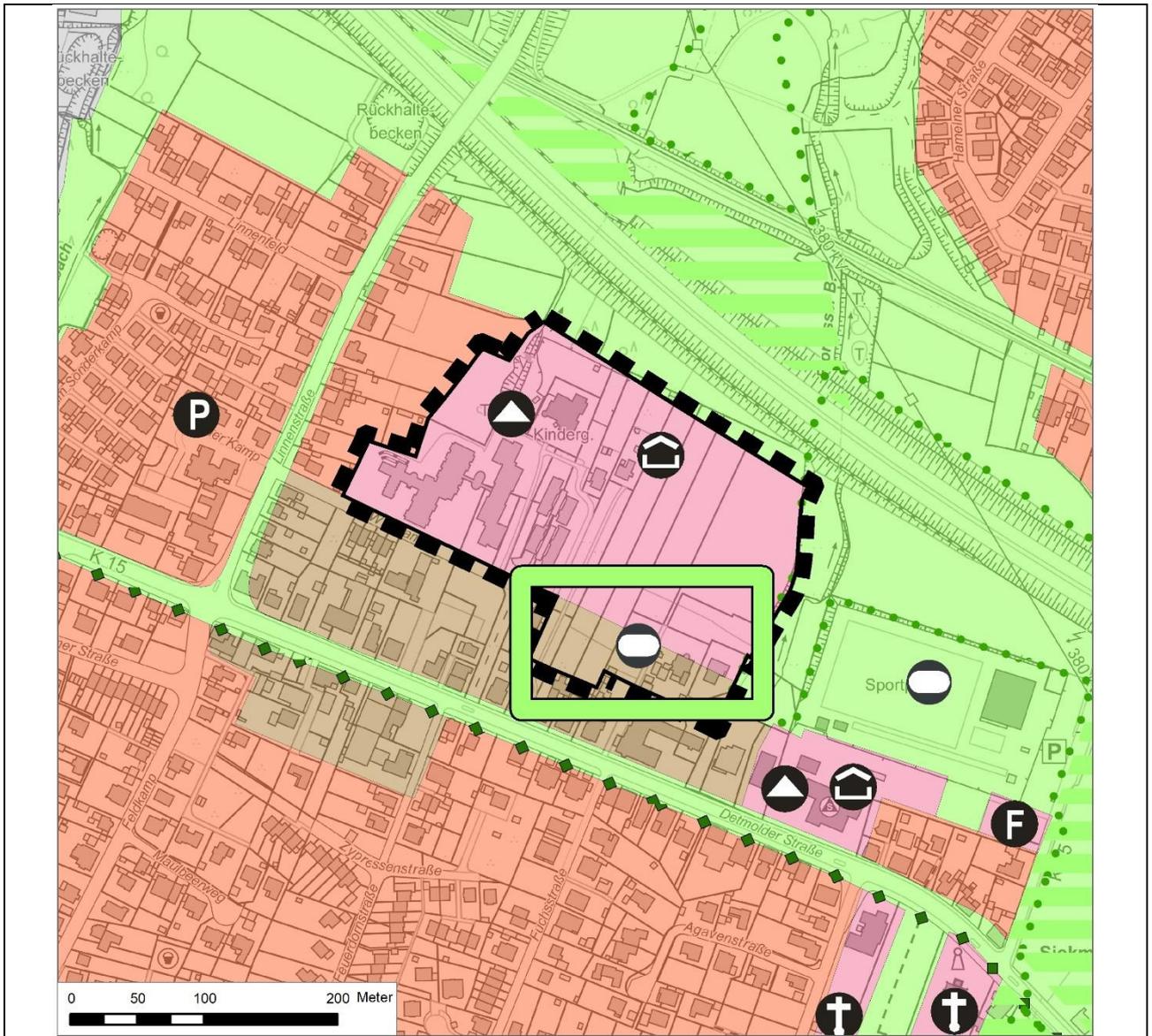
**WIRKSAME FASSUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**



 Geltungsbereich  
der 267. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**267.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

Wohnen am östlichen Wietkamp

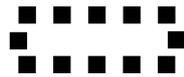
PLANBLATT 2

**ÄNDERUNG**

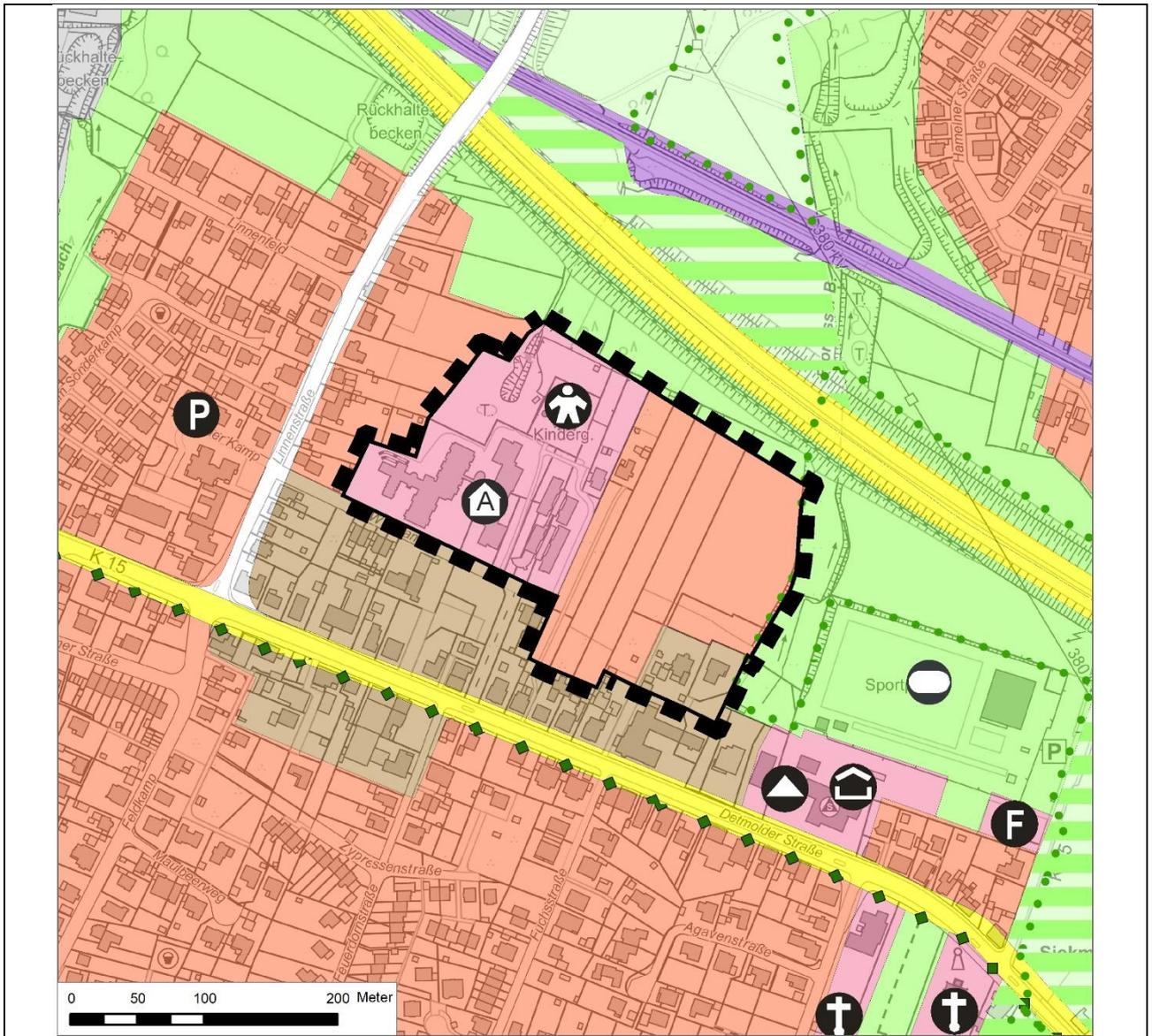
**TEILPLAN FLÄCHEN**

**Aufstellungsbeschluss**



 Geltungsbereich  
der 267. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**267.**

**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 Nutzungsbeschränkung  
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 kulturlandschaftsprägender 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