Anlage

B

258. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Wohnen nördlich Kusenweg/ westlich Ostring“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

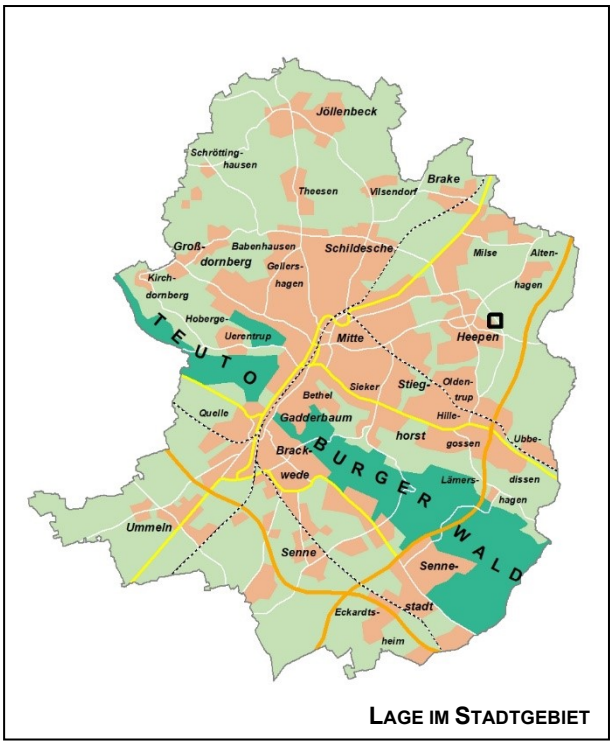
Planungsstand: Entwurf November 2022

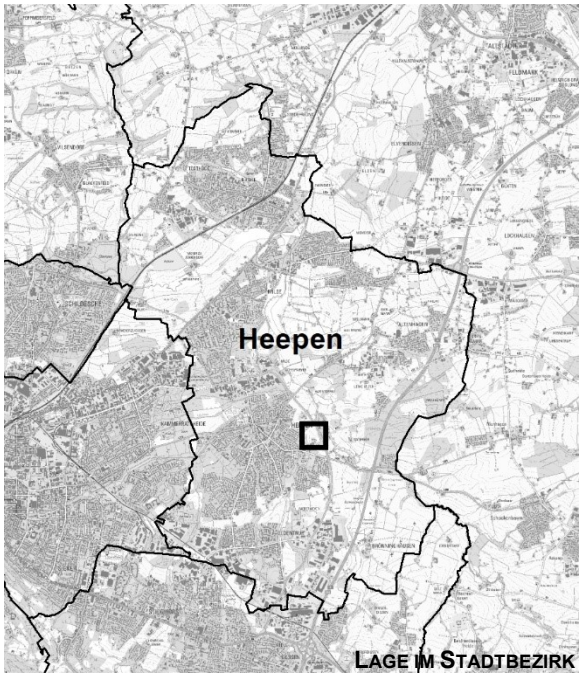
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

258. Flächennutzungsplan-Änderung
„Wohnen nördlich Kusenweg/ westlich Ostring“

Verfahrensstand: Entwurf





Bauamt, 600.31

Begründung zur 258. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

1. Planungsanlass

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.
Im Bereich des Wohnungsbestandes lag die strukturelle Leerstandsquote im Erfassungszeitraum des Wohnungsmarktberichtes 2018/ 2019 bei 0,3 Prozent. Der Bestand an verfügbaren Wohnungen hat in Bielefeld in den Folgejahren weiter abgenommen. Damit ist in Bielefeld praktisch kein Wohnraum mehr verfügbar.

Eine Abschwächung der hohen Nachfrage nach Wohnungen ist im Stadtgebiet weder kurz- noch mittelfristig zu erwarten. Es ist daher beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 28 und der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren eine Fläche von ca. 4,4 ha für wohnbauliche Nutzungen sowie eine Fläche von ca. 1,4 ha für gemischte bauliche Nutzungen auszuweisen.

Auf gesamtstädtischer Ebene erfolgte im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalplanes OWL zurückliegend eine Bewertung der grundsätzlichen Standorteignung der Siedlungsreserven des Regional- sowie Flächennutzungsplanes.
Im Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035 (Drucksachen-Nr. 10257/2014-2020; Sitzung der BV Heepen am 20.02.2020) ist in Anlage E „Angebot an wohnbaulichen Reserven (> 1 ha) im Regionalplan“ auch der Standort der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung nördlich des Kusenwegs berücksichtigt. Die Fläche „HE-1-01 Kusenweg“ umfasst neben einer südlich des Kusenwegs gelegenen Teilfläche auch den Geltungsbereich der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Ergebnis wird die Gesamtfläche „HE-1-01 Kusenweg“ als grundsätzlich geeignet für eine Wohnbauentwicklung bewertet (Kategorie B der Bewertungsmatrix). Gemäß Handlungsempfehlung soll eine weitere Prüfung und Entwicklung auf der Grundlage eines ggf. vorhandenen Eigentümerinteresses erfolgen.

Im Rahmen der Beratungen zur Neuaufstellung des Regionalplanes OWL für den Regierungsbezirk Detmold hat sich ferner der Stadtentwicklungsausschuss in gemeinsamer Sitzung mit dem Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz am 16.03.2021 mehrheitlich dafür ausgesprochen die Fläche HE 1-01 im Bereich des Kusenweges (bzw. Ordn.-Nr. 40 entsprechend des Umweltberichtes zum Entwurf des Regionalplanes OWL) als Optionsfläche für eine Siedlungsentwicklung sowie als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu beurteilen.
Abschließend ist der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 18.03.2021 dem vorgenannten Votum gefolgt und hat im Bereich des Kusenweges einer Beibehaltung der bereits seit 2004 im gültigen Regionalplan als ASB dargestellten Siedlungsreservefläche im zukünftigen Regionalplan OWL mehrheitlich zugestimmt.

Die Eigentümer der beiden wesentlichen Grundstücke haben ihr Verkaufsinteresse signalisiert. Es ist beabsichtigt, dass die Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet in enger Abstimmung mit der Stadt Bielefeld durch eine ortsansässige Immobiliengesellschaft erfolgen soll.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen, östlich des Kernortes zwischen Kusenweg (K 23) im Süden, dem Ostring (L 787) im Osten sowie dem Oldentruper Bach bzw. Waldflächen im Westen und Nordwesten.

Die L 787 bildet im Osten eine deutliche gesamträumliche Zäsur. Während die Bereiche westlich dieser Landesstraße überwiegend durch Siedlungsnutzungen gekennzeichnet sind, ist der Raum östlich der L 787 bis zur Bundesautobahn A 2 und darüber hinaus durch landwirtschaftliche Nutzungen und Waldflächen geprägt.
Eine unmittelbare Anknüpfung des Plangebietes an das vorhandene Siedlungsgefüge des Kernortes besteht im Südwesten in Höhe des Kusenwegs. Die hier vorhandene Wohnbebauung findet in den westlich davon gelegenen Siedlungsgebieten beiderseits der Salzufler Straße ihre Fortsetzung.

Auszug aus dem Luftbild (Übersichtsplan), Stand 2017/ 2018, ohne Maßstabsangabe

Mit Ausnahme eines im Plangebiet bereits bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs werden die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes derzeit landwirtschaftlich, d. h. überwiegend ackerbaulich, auf kleineren Teilflächen auch als Grünland genutzt.
Gliedernde Gehölzbestände beschränken sich auf die Randbereiche des Plangebietes; sie finden sich ferner im Übergang zum Areal des Garten- und Landschaftsbaubetriebs sowie zur Wohnbebauung am Kusenweg. Darüber hinaus besteht über südlich gelegene Teilabschnitte entlang der L 787 eine mit Gehölzbeständen begrünte Wallanlage. Im Westen und Norden des Plangebietes begleiten umfangreichere Waldbestände den Bachlauf des Oldentruper Baches.

3. Planerische und sonstige Vorgaben

3.1 Regionalplan 2004

Auszug aus dem Regionalplan 2004, ohne Maßstabsangabe

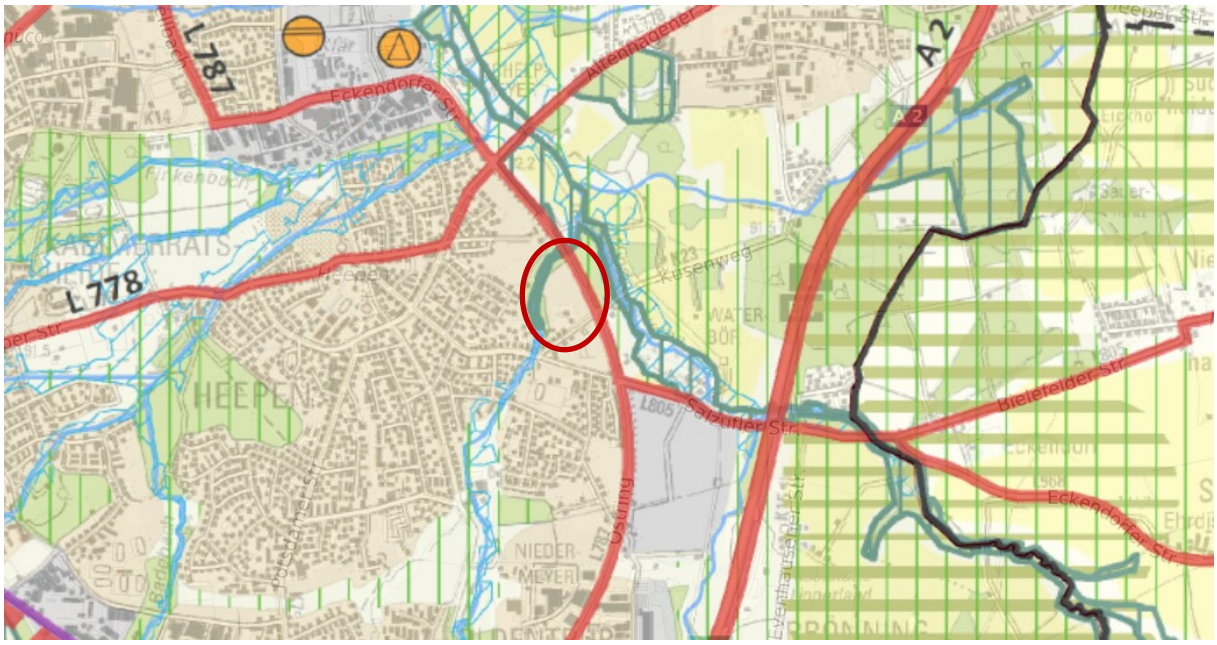
Im gültigen Regionalplan 2004 für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist der Geltungsbereich der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und damit eine wohnbauliche Entwicklung aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich eröffnet. Die regionalplanerische Siedlungsreserve erstreckt sich bis zum Ostring, der im Regionalplan 2004 als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt ist. Im Regionalplan 2004 ist der Raum im Osten dieser Straße als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Westen des Plangebietes gelegen, ist der Auenbereich des Oldentruper Baches ebenfalls als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen; dieser wird von einem Bereich zum Schutz der Natur (BSN) überlagert.
Mit Schreiben vom 05.11.2020 (Az. 32.100.20.8-4040) hat die Regionalplanungsbehörde zur geplanten 258. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz – LPlG eine Zustimmung erteilt.
Die beabsichtigte Ausweisung wohnbaulicher Nutzungen im Bereich des Kusenweges entspricht damit den Zielen bzw. Erfordernissen der Raumordnung.

Ergänzend ergingen durch die Regionalplanungsbehörde Hinweise zu einer östlich des Plangebietes verlaufenden 110-kV-Hochspannungs-Freileitungstrasse. Diesbezüglich sind weitergehenden Angaben unter Kapitel 5.4 „Trasse der 110-kV-Hochspannungsfreileitung im Osten“ dargelegt.

3.2 Entwurf des Regionalplanes OWL

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 Abs. 4 BauGB

bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der Bereich als ASB festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch wirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.



3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Diese Darstellung umfasst auch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung am Kusenweg.
Für westlich gelegene Teilflächen des Plangebietes trifft der Flächennutzungsplan aktuell den Hinweis „geeigneter Erholungsraum“.

Der am Rande des Plangebietes verlaufende Ostring ist im wirksamen Flächennutzungsplan als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße festgelegt und dem Straßennetz II. Ordnung zugeordnet. Der Kusenweg ist als für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße dargestellt bzw. dem Straßennetz III. Ordnung zugeordnet.
Die Bereiche westlich und nördlich des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt; eine Zweckbestimmung dieser Flächen ist im vorbereitenden Bauleitplan nicht definiert.

3.4 Landschaftsplan sowie umwelt- und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld Ost, jedoch nicht innerhalb eines naturschutzrechtlich definierten Schutzgebietes. Bachlauf und Auenraum des Oldentruper Baches liegen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Ravensberger Hügelland“ (Ord. Nr. 2.2-1). Der Bachlauf und unmittelbare Nahbereich sind als schutzwürdiges Biotop (Ord. Nr. BK-3917-025 „Lutterabschnitt bei Heepen“) erfasst.

Im Verlauf des Oldentruper Baches wurde ferner ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, das jedoch das Plangebiet ebenfalls nicht tangiert.

Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Waldflächen sind im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 13.1 „Depenbrocks Hof“ sowie im Zusammenhang mit dem Bau der L 787n aufgeforstet worden.

Weitere naturschutzfachliche Regelungen im Sinne des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes sowie sonstige Schutzkategorien bestehen weder für das eigentliche Plangebiet noch sein engeres Umfeld.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 258. Flächennutzungsplan-Änderung liegt derzeit im Außenbereich. Im Umfeld des Plangebietes bestehen planungsrechtlich verbindliche Vorgaben bislang nur im Bereich der westlich und nördlich angrenzenden Flächen.
Der Bebauungsplan Nr. III/H 13.1 „Depenbrocks Hof“ setzt hier – unmittelbar angrenzend – Waldflächen fest. Die sich daran anschließenden baulich zu nutzenden Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Planungsziele, städtebauliches Gesamtkonzept

Mit der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Deckung des dringend benötigten Wohnraums in Bielefeld entsprochen werden. Da die in den Gesamtprozess eingebundene Immobiliengesellschaft eine rasche Vermarktung der Grundstücke anstrebt, ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Bauleitplanverfahren eine zügige Schaffung von Wohnraum erreicht werden kann.

Benötigt werden für den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragegruppen Bauflächen, die sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sollen mit den Wohnraumangeboten sowie den ergänzenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere Familien mit Kindern angesprochen werden.

Der im Geltungsbereich des Plangebietes liegende Garten- und Landschaftsbaubetrieb beabsichtigt derzeit keine betriebliche Veränderung bzw. Verlagerung; er soll unter Berücksichtigung nachbarschaftsverträglicher Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten in die Gesamtplanung integriert werden.
Darüber hinaus soll auch die überwiegend wohnbaulich genutzte Bestandsbebauung im Bereich des Kusenweges in die Planung einbezogen werden. Während der Bebauungsplan Nr. III/H 28 diese vorhandene Bebauung vollumfänglich integrieren wird, bedarf es hier im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich einer Berücksichtigung der rückwärtigen Grundstücksteilflächen, um in diesen Bereichen zukünftig eine Hinterlandbebauung, d. h. eine Bebauung in zweiter Reihe zu eröffnen. Die unmittelbar am Kusenweg gelegene Bestandsbebauung ist hingegen im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und bedarf daher im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes keiner weiteren Betrachtung.

Seit Realisierung des Ostrings stellt diese Straße eine sowohl städtebaulich als auch freiraumplanerisch relevante Zäsur bzw. Grenzlinie dar.
Mit der beabsichtigten Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand von Heepen erfolgt eine sinnvolle Erweiterung bzw. „Abrundung“ des bestehenden Siedlungsgefüges bis hin zu dieser raumrelevanten Grenze.

5. Planinhalte der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Wohnbaufläche

Im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für jene Bereiche, die künftig als Wohnsiedlung entwickelt werden sollen.

Um ein möglichst breites Wohnungsangebot zu eröffnen, sollen unterschiedliche Gebäudetypologien zur Realisierung gelangen.
Das Plankonzept sieht nach derzeitigem Planungsstand sowohl kleinere Gruppen mit Geschosswohnungsbauten, als auch Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser vor.

Im Plangebiet soll voraussichtlich auch der Bau einer Kindertagesstätte realisiert werden, um eine unmittelbare Versorgung mit entsprechenden Betreuungsangeboten zur Verfügung zu stellen. Im Flächennutzungsplan wird auf eine Darstellung der Kindertagesstätte jedoch verzichtet, da diese Einrichtung nach derzeitigem Planungsstand in die Wohngebäude integriert werden soll und daher keine eigenständige planungsrechtliche Flächenkategorie erfordert.

5.2 Gemischte Baufläche

Der im Plangebiet ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll, einschließlich der auf diesem Areal bereits vorhandenen Wohnnutzungen sowie sonstiger im Rahmen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO verträglicher bzw. zulässiger Nutzungen, künftig weiter betrieben und in das städtebauliche Konzept eingebunden werden.
Im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, das Areal des Garten- und Landschaftsbaubetriebs als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darzustellen.

Gemäß Immissionsgutachten zum Bebauungsplan Nr. III/H 28 ist davon auszugehen, dass die Nutzungen und Betriebszeiten auf dem Areal des Garten- und Landschaftsbaubetriebs keine Konflikte auf den angrenzenden Wohnbauflächen auslösen werden.

Einzelheiten zu den Belangen des Immissionsschutzes sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/H 28 zu entnehmen.

5.3 Grünplanung und Immissionsschutz

Das Gesamtkonzept umfasst ferner eine grünplanerische Einbindung des zukünftigen Siedlungsraumes an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes.
Die Flächen sollen als Waldrandzone entwickelt werden und einen Übergang zu den vorhandenen Waldflächen entlang des Oldentruper Bachs bilden. Darüber soll in diesem Bereich eine naturnahe Rückhaltung und Drosselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers untergebracht werden. Einzelheiten sind dem Bebauungsplan Nr. IIII/H 28 zu entnehmen.

Die im Bereich der Waldrandzone vorgesehenen Anpflanzungen und Eingrünungen werden im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Da im Bereich des Ostrings verkehrliche Schallemissionen bestehen, werden zum Schutz der an die Landesstraße heranrückenden Wohnnutzung über die bereits bestehenden Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der L 787 hinaus weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Landesbetrieb Straßen NRW hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht zugestimmt, dass die im Zuständigkeitsbereich und auf den Grundstücken des Landesbetriebes realisierten Lärmschutzmaßnahmen von der Stadt Bielefeld im schalltechnisch geforderten Umfang ausgebaut werden können. In diesem Zusammenhang soll entlang der östlichen Grenze der wohnbaulichen Nutzung nunmehr eine Lärmschutzwand realisiert werden.
Für den Entwurf der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus diesen Anforderungen an den Schallschutz jedoch über die im Vorentwurf dieses Bauleitplanes bereits getroffenen grünplanerischen sowie immissionsrechtlichen Darstellungen hinaus keine Anpassungsbedarfe.
Im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für die entlang der L 787 vorgesehenen Maßnahmen und Eingrünungen die Darstellung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Immissionsschutzfläche) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB.

5.4 Trasse der 110-kV-Hochspannungsfreileitung im Osten

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage zur 258. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Regionalplanungsbehörde unter Hinweis auf die Rundverfügung der Bezirksregierung Detmold vom 12.03.2018 zum Grundsatz 8.2-3 des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) auf den gegebenen Abstand der 110-kV-Hochspannungs-Freileitungstrasse der Stadtwerke Bielefeld GmbH zur geplanten Wohnnutzung und Kindertagesstätte im Geltungsbereich verwiesen.
Der unter Ziffer 8.2-3 des gültigen LEP NRW getroffene Grundsatz der Raumordnung 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.
Bereits die Festlegung der unter Ziffer 8.2-3 getroffenen landesplanerischen Vorgaben als abwägungsoffener Grundsatz bzw. der Verzicht auf Festlegung als landesplanerisches Ziel sowie der im betreffenden Grundsatz benannte Ermessensspielraum, nach Möglichkeit einen Abstand einzuhalten, verdeutlichen aus Sicht der Stadt Bielefeld einerseits den bestehenden Abwägungsrahmen im Rahmen der planerischen Gesamtabwägung.
Wie in der genannten Rundverfügung herausgestellt, findet der Grundsatz 8.2-3 andererseits keine unmittelbare Anwendung bei Freileitungen der Hochspannungsebene; er kommt unmittelbar bei Leitungen der Höchstspannungsebene zum Tragen.

Diesbezüglich ergeben sich für die beabsichtigten wohnbaulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Plangebietes durch die östlich in einem Abstand von ca. 200 m verlaufende 110-kV-Leitung aus Sicht der Stadt Bielefeld keine Einschränkungen.

Gemäß Rundverfügung vom 18.03.2018 wird darauf hingewiesen, dass die Trassenkorridore von bestehenden Hochspannungsfreileitungen regelmäßig bevorzugte Suchräume für evtl. zukünftige Leitungsneuplanungen auf der Höchstspannungsebene darstellen und dass in diesem Kontext ein weitergehender städtebaulicher Abwägungsbedarf bestehe.
Innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld sind – soweit bekannt – keine weiteren Leitungsbauvorhaben des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Höchstspannungs-Übertragungsnetzes gemäß Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) vorgesehen.

5.5 Anbindung und Erschließung des Plangebietes/ Öffentlicher Personennahverkehr

Über den Kusenweg soll die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebietes erfolgen.
Das Plangebiet verfügt damit über eine gute Einbindung in das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Ergänzend dazu sind im Norden des Plangebietes Fuß- und Radwegeverbindungen an den hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg geplant. Das Plangebiet weist damit eine günstige Lage, d. h. Nähe zu Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen in der Ortslage Heepen auf.

Über die Haltestelle Werning im Bereich der Salzufler Straße/ Ecke In der Sandgrube ist das Plangebiet bereits heute mit den Buslinien 350, 351 und 388 an den ÖPNV angebunden.
Neue Bushaltestellen sollen beiderseits des Kusenweges in einem etwa gleichen Abstand zu den beiden in das Plangebiet hineinführenden Haupterschließungsstraßen realisiert werden.

5.6 Entwässerungskonzept

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Danach ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf der nördlichen Teilfläche des Plangebiets möglich. Das restliche Plangebiet wird im Trennsystem über ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken im Westen in den Oldentruper Bach entwässert. Auf Grund der geringeren Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplanes wird hier im Unterschied zum Bebauungsplan auf eine Darstellung der Flächen für die Regenrückhaltung verzichtet.

5.7 Bodendenkmalpflege

Nach Auskunft des LWL – Archäologie für Westfalen ist zu vermuten, dass innerhalb des Plangebietes aufgrund der topographischen Lage in dieser Geländesituation ein archäologisches Bodendenkmal zu vermuten ist, das vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe prospektiert werden muss.

Mit Verweis auf den Bebauungsplan Nr. III/H 28 wird im Rahmen der 258. Änderung des Flächennutzungsplanes auf eine Wiedergabe weiterer detaillierter Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung verzichtet.

6. Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	**bisher**	**künftig**
Landwirtschaftliche Fläche	7,0 ha	---
Wohnbaufläche	---	4,4 ha
Gemischte Baufläche	---	1,4 ha
Grünfläche	---	0,6 ha
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG – Immissionsschutzfläche	---	0,6 ha
Gesamt	**7,0 ha**	**7,0 ha**

7. Umweltbelange, Umweltprüfung 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; dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie gemäß § 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 Flächennutzungsplans 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.

8. Hinweise

Die 258. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die vorgesehene Flächennutzungsplan-Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

258.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Wohnen nördlich Kusenweg/
westlich Ostring

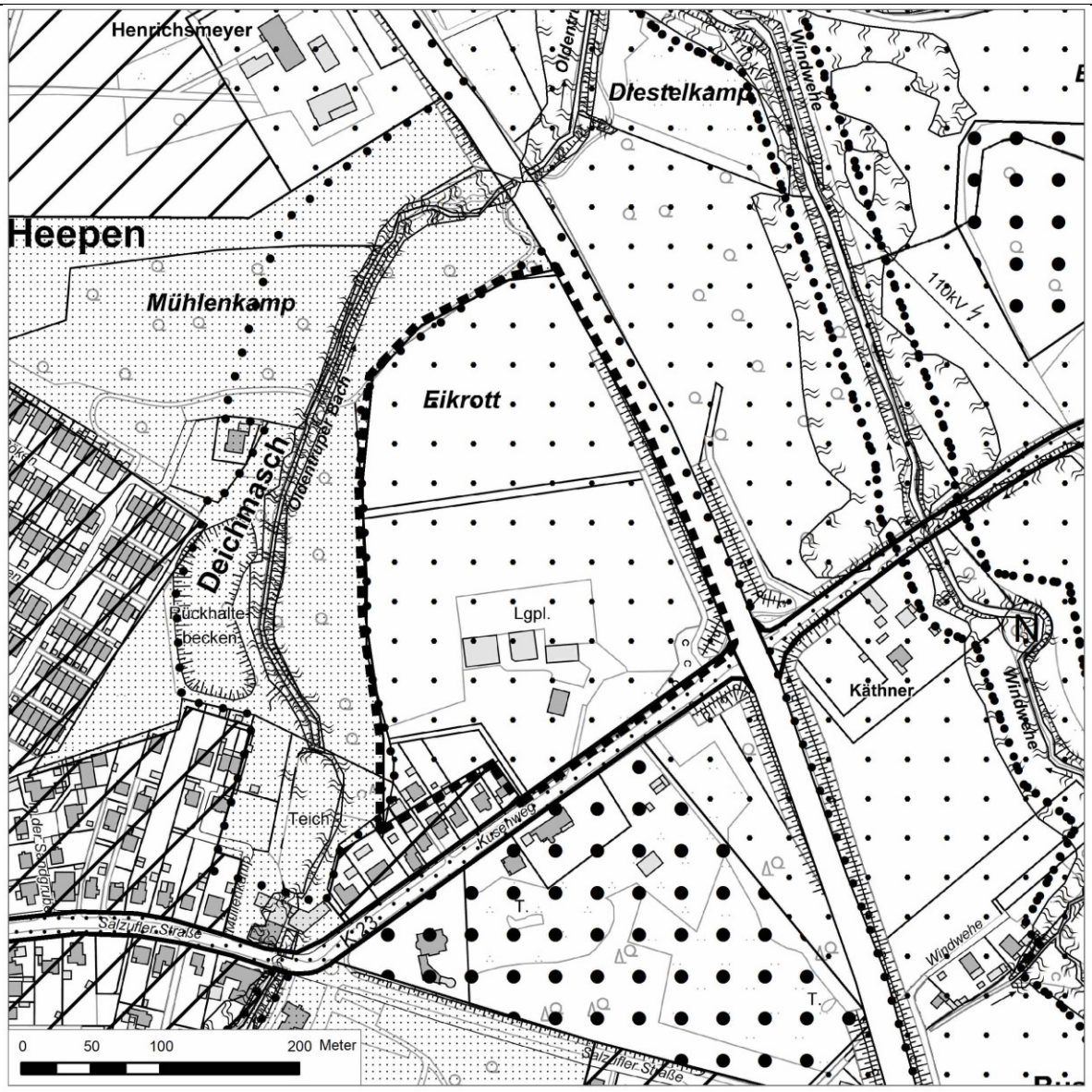
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 258. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

258.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Wohnen nördlich Kusenweg/
westlich Ostring

PLANBLATT 2

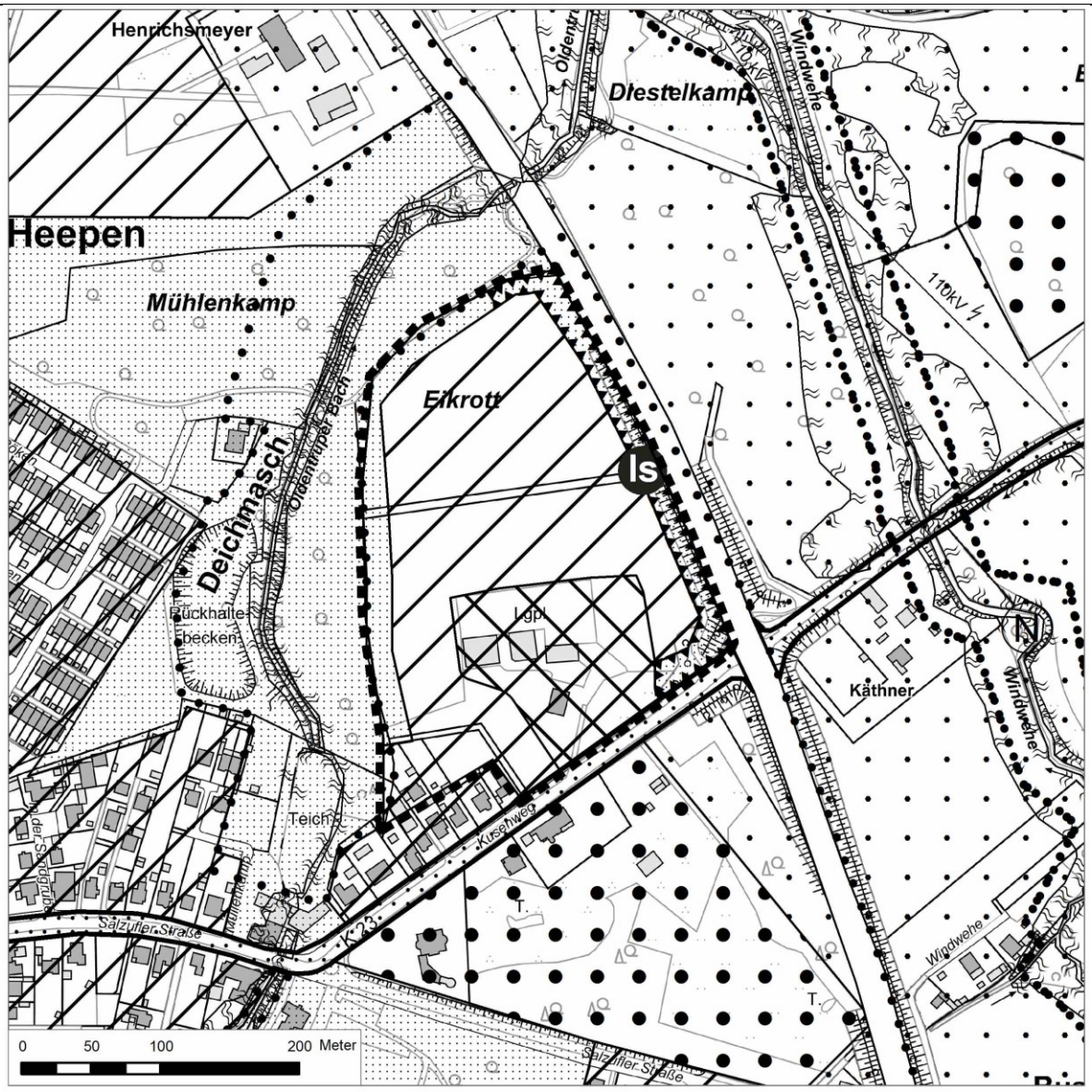
ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Entwurf

Geltungsbereich
der 258. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD **258.** **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

  (Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung; Immissionsschutz 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 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 umgeht
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden 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
- C 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 BauGB
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturpark
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserabflussgrenze
- Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
- Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

Hinweise

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