

Anlage

C

**208. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Rücknahme Gewerblicher Bauflächen am Töpker Teich“**

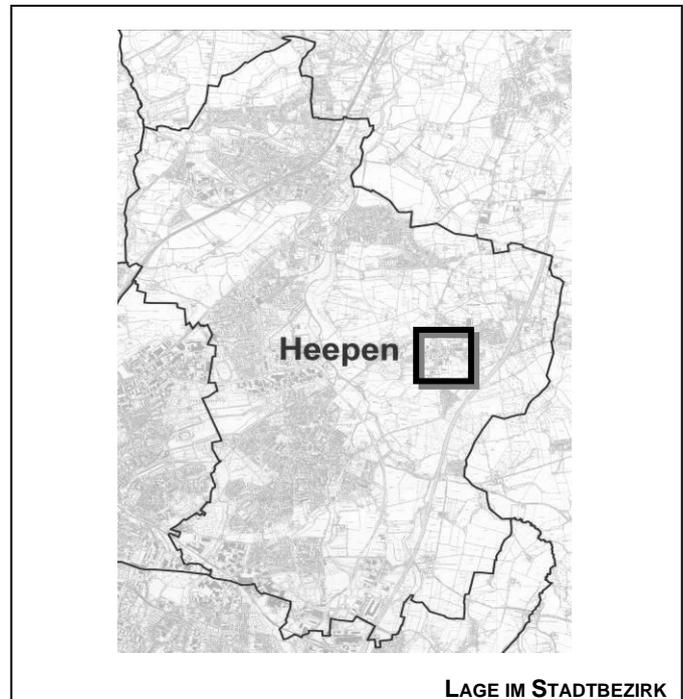
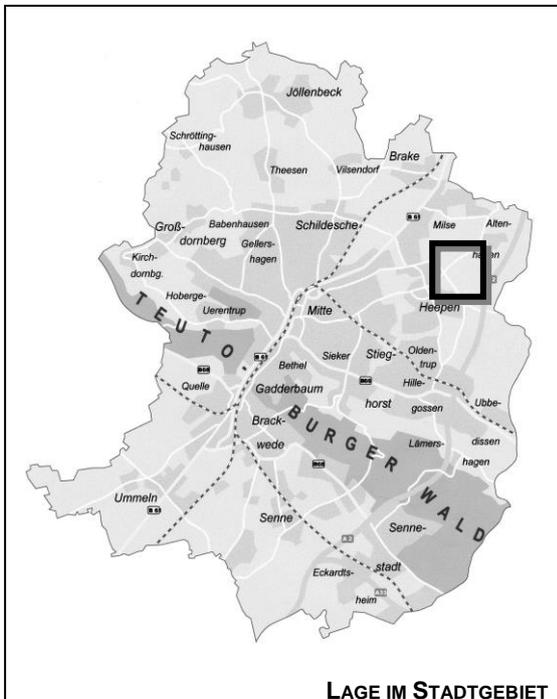
Abschließender Beschluss

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

208. Flächennutzungsplan-Änderung
„Rücknahme Gewerblicher Bauflächen am Töpker Teich“

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss



Begründung zur 208. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld **„Rücknahme Gewerblicher Bauflächen am Töpker Teich“**

Planungsanlass und Planungsziel

Der 1979 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich weitaus überwiegend als Gewerbliche Baufläche dar. Lediglich die Wohnbebauung beiderseits der Zirkelstraße und ein bewaldeter Bereich an der Altenhagener Straße sind als Wohnbaufläche bzw. Fläche für Wald dargestellt. Die ausgewiesenen Gewerblichen Bauflächen sind nur in geringem Umfang (westlich der Bröninghauser Straße) einer baulich-gewerblichen Nutzung zugeführt worden.

Der baulich nicht genutzte Bereich südlich von Ton- und Zirkelstraße stellt einen sehr hochwertigen Landschaftsraum dar. Der hier gelegene Töpker Teich einschließlich der ihn umgebenden Flächen wird im informellen „Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld“ als einer von 13 Naturschutzschwerpunkten im Stadtgebiet benannt (Naturschutzschwerpunkt „Töpker Teich / Hungerbachniederung“). Diese stellen auf Grund ihrer räumlichen Ausdehnung, ihrer strukturellen Vielfalt, ihrer Seltenheit oder ihrer geringen Belastung Gebiete von besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Konkret ist der Töpker Teich und der ihn umgebende Bereich als „Naturschutzvorranggebiet“ ausgewiesen. Gleiches gilt für die Hungerbachniederung. Der übrige, dazwischen liegende Freiraum ist im Zielkonzept als „Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion“ eingestuft worden.

Auf Grund dieser Gegebenheiten und auf Grund entsprechender geänderter planerischer und politischer Zielsetzungen sind jene un bebauten Gewerblichen Bauflächen südlich von Ton- und Zirkelstraße, die kein verbindliches Planungsrecht aufweisen, d.h. außerhalb von Bebauungsplangebietern gelegen sind, 1995 im Landschaftsplan Bielefeld-Ost als „Naturschutzgebiet“ (Naturschutzgebiet „Töpker Teich“) bzw. „Landschaftsschutzgebiet“ (übriger Bereich) festgesetzt und mit dem Entwicklungsziel für die Landschaft „Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung“ versehen worden.

Zuvor war im Jahr 1994 vom Rat der Stadt die Einleitung des Verfahrens zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Harmonisierung von Landschaftsplanung und Flächennutzungsplanung“ (Drucks.-Nr. 11257 der Wahlperiode 1989 - 1994) beschlossen worden, die im Bereich Töpker Teich eine Rücknahme der Gewerblichen Bauflächen entsprechend den Zielsetzungen des Zielkonzepts Naturschutz sowie des damals in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans Bielefeld-Ost zum Gegenstand hatte.

Einen ökologisch sehr hochwertigen Bereich stellt auch die im Norden des Änderungsgebietes gelegene Feuchtwiese am Schulbach dar. Im Biotopkataster wird sie unter der Nummer BK-3917-534 geführt. Weiterhin ist der überwiegende Teil dieser Fläche als Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz (LG) festgestellt (GB-3917-0007). Entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit definiert sie das Zielkonzept Naturschutz als Naturschutzvorranggebiet.

Mit der 208. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine abschließende Bestimmung der Art der Bodennutzung für die zwischen Altenhagener Straße und Bröninghauser Straße gelegenen Flächen, insbesondere im Bereich des Töpker Teiches und seiner Umgebung, erfolgen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll bestimmt werden, welche dieser Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind (weil sie entweder bereits gewerblich genutzt sind oder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen) und welche – in Abkehr von den alten Zielen des Flächennutzungsplans von 1978 – aus Gründen des Natur-

und Landschaftsschutzes nicht mehr einer baulich-gewerblichen Nutzung zugeführt, sondern dauerhaft als Freiflächen erhalten bleiben sollen.

Am 20.08.2009 wurde die 208. FNP-Änderung als Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ A13 bzw. Teil-Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/ A 3 erstmalig in der Bezirksvertretung Heepen beraten (vgl. Drucksachen-Nr. 7202 der Wahlperiode 2004-2009).

Gemäß Auftrag der Bezirksvertretung vom 17.09.2009 (Drucksachen Nr. 7435/2004-2009) sollten vor der Einleitung bzw. Fortführung des Verfahrens zunächst die Perspektiven der gesamträumlichen und städtebaulichen Entwicklung in Altenhagen insgesamt geklärt werden. Vor diesem Hintergrund wurde in einem intensiven Planungs- und Beteiligungsprozess in enger Abstimmung mit der Bezirksvertretung Heepen und unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger sowie unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden ein städtebauliches Entwicklungskonzept für Altenhagen erarbeitet, das die Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung darstellen soll und auch die Frage zukünftiger Rücknahmen von Bauflächen beantwortet.

Abschließend wurde das Konzept vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Damit bildet das Konzept zukünftig den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens und beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung.

Die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld sichert die bauleitplanerische Umsetzung der oben beschriebenen Zielaussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Entwicklung aus dem Regionalplan

In dem seit 2004 wirksamen Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Blatt 17) sind die betreffenden gewerblichen Bauflächen überwiegend bereits als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Somit findet eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt.

Reale Flächennutzung

Ein Teil des Änderungsbereiches westlich der Bröninghauser Straße wird bereits gewerblich genutzt. Gleiches gilt für ein Areal zwischen Tonstraße und Altenhagener Straße. Nördlich und südlich der Zirkelstraße befindet sich Wohnbebauung.

Der überwiegende (südwestliche) Teil des Änderungsbereiches besteht aus Freiflächen. Bauliche Nutzungen finden sich hier nur untergeordnet. Die Freiflächen werden zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Weitere Teile sind bewaldet, wobei beträchtliche Teile der Waldflächen in den letzten Jahren erstmals aufgeforstet worden sind.

Mit dem Töpker Teich befindet sich eine Wasserfläche im Änderungsgebiet. Der Bereich um den Teich weist eine naturbestimmte Nutzung auf. Dort entwickelte sich seit Auflassung der Tongrube ein hochwertiges Sekundärbiotopgebiet. Es entstanden neben der Wasserfläche sehr vielfältige Biotoptypen wie Feucht- und Nasswiesen, Gebüschgruppen und Brachflächen auf engstem Raum. Der gesamte Bereich bildet heute eines der bedeutendsten Sekundärbiotope im Bielefelder Osten.

Derzeitige Flächennutzungsplandarstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als Gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich die Wohnbebauung nördlich und südlich der Zirkelstraße sowie ein bewaldeter Bereich an der Altenhagener Straße sind hiervon abweichend als Wohnbaufläche und als Fläche für Wald dargestellt. Im Bereich der Wohnbaufläche weist der Flächennutzungsplan darauf hin, dass bei der Abwägung der Aspekt des Immissionsschutzes zu beachten ist. Der Bereich des Töpker Teiches ist zusätzlich, überlagernd als Fläche für Aufschüttungen dargestellt.

Künftige Flächennutzungsplandarstellung

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich zukünftig Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für Wald, Landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche, Wasserfläche und Naturbestimmte Fläche dar.

Im Bereich um den Töpker Teich ist eine großflächige Rücknahme gewerblicher Baulandreserven in einer Größenordnung von rd. 49 Hektar vorgesehen. Die 208. Änderung sieht stattdessen zukünftig die Darstellung von Flächen für Wald und landwirtschaftlichen Flächen z. T. mit der überlagernden Darstellung Geeigneter Erholungsräume (Flächen nördlich des Hungerbaches bzw. im Bereich eines dem Hungerbach zufließenden Bachlaufes) sowie von Naturbestimmten Flächen vor.

Für den Bereich zwischen Altenhagener Straße und Tonstraße bzw. Zirkelstraße wie auch an den überwiegend baulich genutzten Gewerbeflächen westlich der Bröninghauser Straße wird die Darstellung Gewerbliche Baufläche beibehalten, so dass im Geltungsbereich der 208. FNP-Änderung rd. 23 ha Gewerbliche Baufläche verbleiben.

Die Wohnsiedlung beidseitig der Zirkelstraße wird bestätigt. Die 208. FNP-Änderung stellt zwischen der Wohnsiedlung und der sich nördlich anschließenden Gewerblichen Baufläche eine Grünfläche dar, die insbesondere eine gliedernde Funktion im Sinne des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat. Nördlich der Zirkelstraße findet darüber hinaus eine geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche statt.

Die Darstellung der Wohnbaufläche wird ferner im Westen und Osten an die real vorhandene Wohnbebauung angepasst (Darstellung in den Grundzügen). Südlich und westlich der Zirkelstraße ist darüber hinaus beabsichtigt, Fläche für die Landwirtschaft bzw. Naturbestimmte Fläche darzustellen und somit die vorhandene Wohnbaufläche zu verringern.

Der Flächennutzungsplan weist wie bisher zusätzlich auf die Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz zwischen Wohnbauflächen und direkt angrenzenden Gewerblichen Bauflächen hin.

Die Verfüllung des Töpker Teiches zum Zwecke einer anschließenden gewerblichen Nutzung ist aufgrund der geänderten planerischen Zielsetzungen nicht mehr beabsichtigt. Die Darstellung als Fläche für Aufschüttungen entfällt daher zukünftig.

Mit der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in der Stadt erstmalig **Naturbestimmte Flächen** im Bereich des Töpker Teiches sowie der Landwirtschaftlichen Fläche am Schulbach im Norden des Plangebietes dargestellt. Die Einführung einer neuen Darstellung ist notwendig, weil die Nutzungsart der Flächen rund um den Töpker Teich keiner der bisher verwendeten Bodennutzungsarten entspricht. Die Umsetzung der Ziele des Landschafts- und Naturschutzes im Flächennutzungsplan wird hierdurch verbessert. Flächen mit Naturschutzfunktion, die bisher nur bedingt darstellbar waren, erfahren nun eine adäquate Darstellung.

Naturbestimmte Flächen stellen neben Landwirtschaftlichen Flächen, Flächen für Wald, Grünflächen und Wasserflächen eine fünfte Art der Freiflächennutzung dar. Im Unterschied zu Grünflächen (insbesondere derjenigen mit der Zweckbestimmung „Naturbelassenes Grün“) sind „Naturbestimmte Flächen“

- kein Bestandteil des Bielefelder Grünflächensystems mit seinen Grünzügen (Gliederungs- und Verbindungsfunktion) und Parks
- keine punktuellen Grünflächen mit einer auf den Menschen bezogenen Nutzung (Sportanlage, Kleingartenanlage, Friedhof, Freibad, Spielplatz, Golfplatz usw.)
- keine Freiflächen mit (primärer) siedlungsgliedernder Funktion.

Naturbestimmte Flächen sollen vorrangig der natürlichen Entwicklung vorbehalten bleiben. Sie unterliegen damit keiner wirtschaftlichen Nutzung, es sei denn sekundär im Rahmen der Pflege und des Erhalts dieser Flächen (z.B. durch Schafbeweidung oder extensive Mahd).

Naturbestimmte Flächen sind hinsichtlich ihrer Wertigkeit als „Naturschutzvorrangflächen“ einzustufen, ohne in jedem Fall als Naturschutzgebiet ausgewiesen sein zu müssen.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan- Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang hat folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Gewerbliche Bauflächen	71,9 ha	22,7 ha
Wohnbauflächen	2,8 ha	2,9 ha
Landwirtschaftliche Flächen	0,0 ha	29,2 ha
Flächen für Wald	3,2 ha	12,8 ha
Naturbestimmte Flächen	0,0 ha	7,8 ha
Wasserflächen	0,0 ha	1,3 ha
Grünflächen	0,0 ha	1,2 ha
Gesamt	77,9 ha	77,9 ha

Umweltbelange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung; dieser ist – dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend – inhaltlich anzupassen.

Da mit der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes vorwiegend eine Rücknahme der gewerblichen Bauflächen zugunsten einer Darstellung der tatsächlich vorhandenen Freiflächennutzungen erfolgt, sind im Ergebnis keine erheblichen Umweltwirkungen zu erwarten. Vielmehr wird damit den Darstellungen des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost entsprochen.

Darin ist der Bereich Töpker Teich auf einer Fläche von ca. 14 ha als Naturschutzgebiet ausgewiesen, die südlich daran anschließenden Flächen sind dem Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“ zugeordnet.

Ein eigenständiger Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist aufgrund der besonderen Planinhalte (Rücknahme baulicher Nutzungen zugunsten einer Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen, Wald- und Wasserflächen sowie naturbestimmten Flächen im Sinne des gegebenen Bestandes) nicht erforderlich.

Hinweise

Die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft zugleich die Voraussetzungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ A 13 „Gewerbegebiet Altenhagener Straße“ und zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / A 3 „Gewerbegebiet Altenhagener Straße“.

STADT BIELEFELD

**208.
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

**„Rücknahme Gewerblicher Bau-
flächen am Töpfer Teich“**

PLANBLATT 1

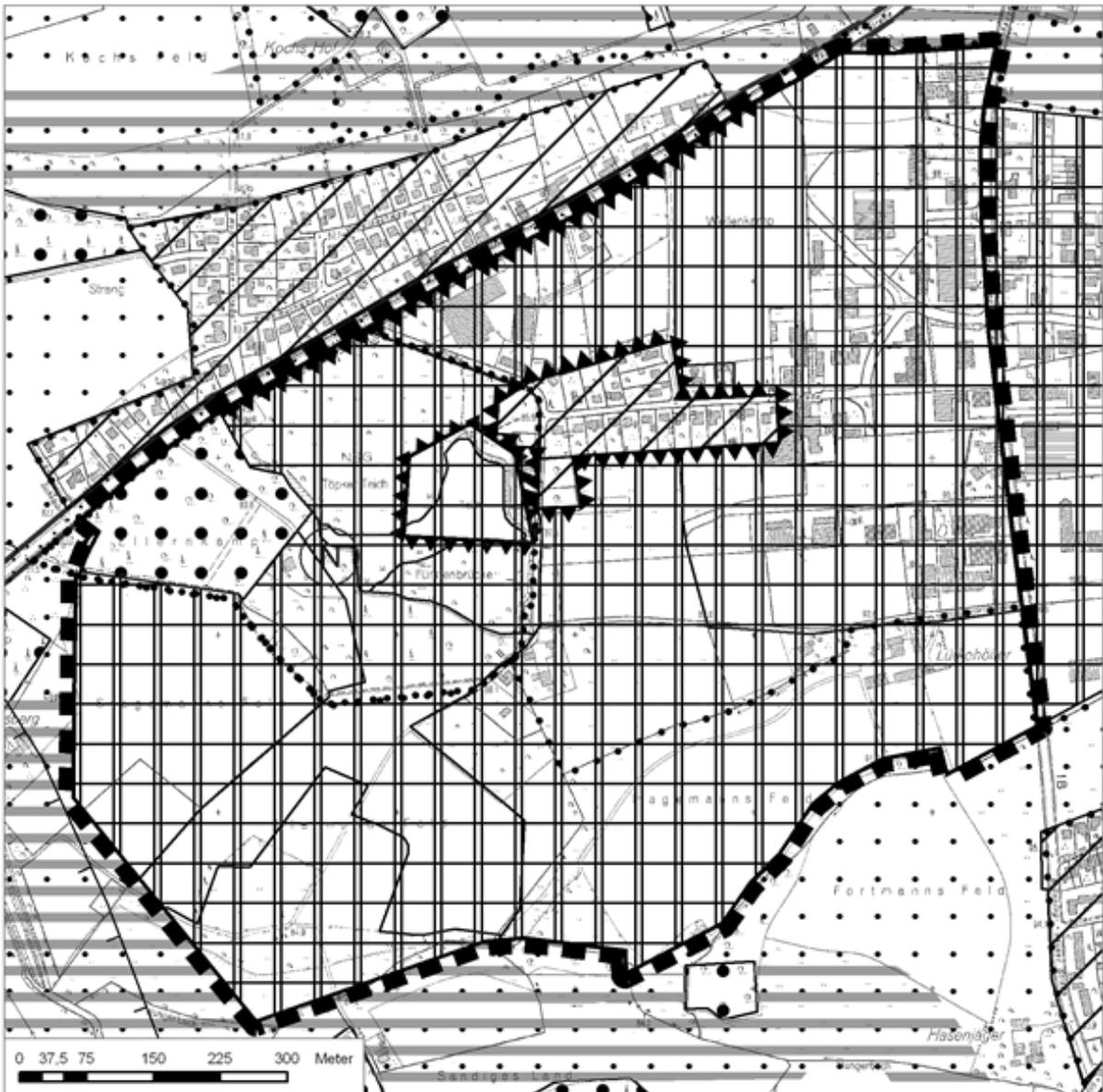
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 208. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

208.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

**„Rücknahme Gewerblicher Bau-
flächen am Töpfer Teich“**

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

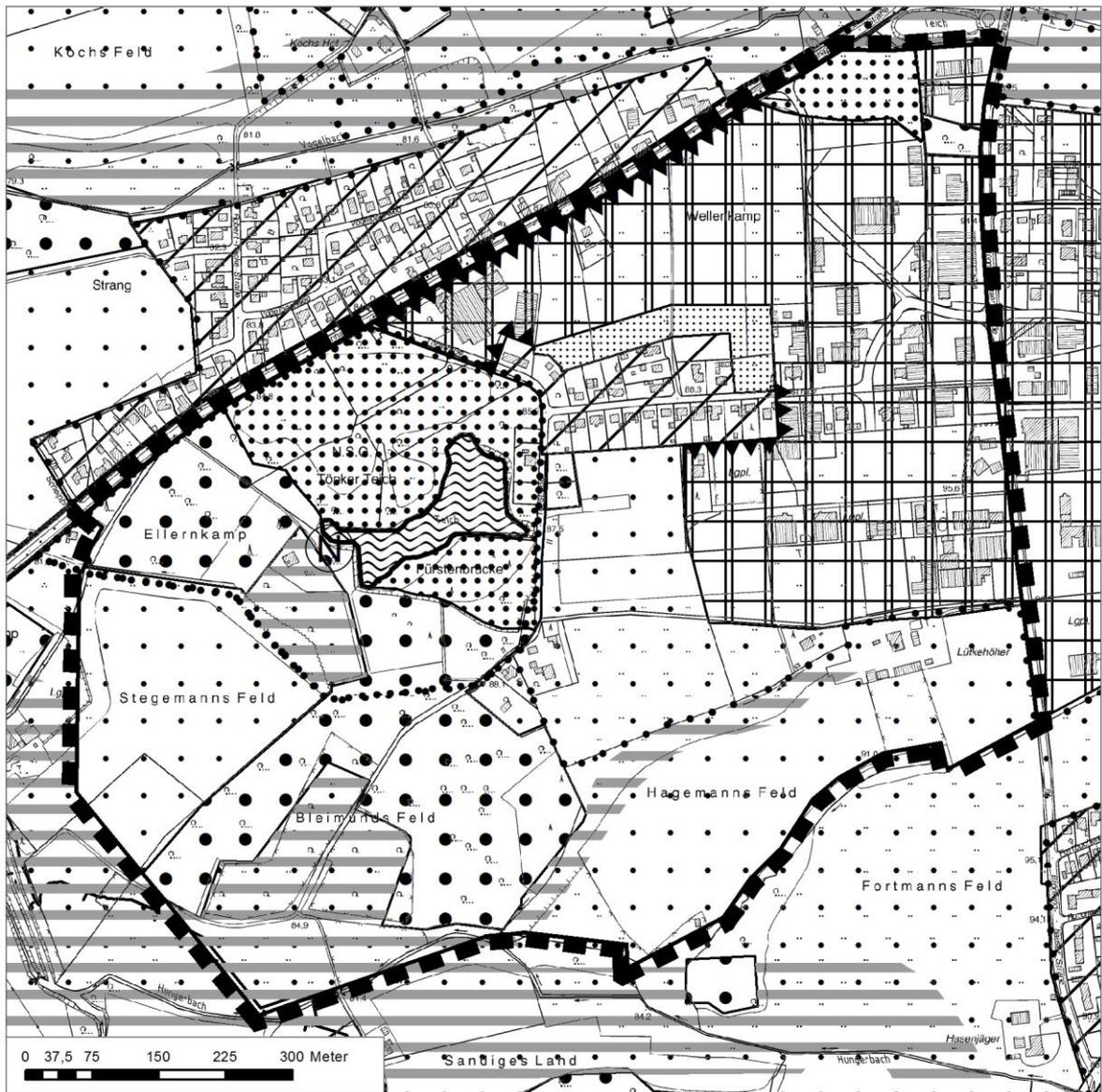
TEILPLAN FLÄCHEN

ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS



Geltungsbereich
der 208. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

208.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

PLANBLATT 3

LEGENDE

Flächen

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Sonderbauflächen
-  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
-  Bundesbahn
-  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
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Vorrangflächen für Windenergieanlagen
-  Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
-  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

Planzeichen

-  von Bodenschwingliche Anstalten
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Zivilschutz
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteinrichtung
-  Freizeiteinrichtung
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Forstamt
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Golfplatz
-  Verkehrsübungsplatz / Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Sportanlage
-  Freibad
-  Einzelstandort für Windenergieanlage
-  Müllbeseitigungsanlage (Reaktivierungsabsicht dargestellt, sonst die Fläche nicht ständig als Verordnungsfläche verbleibt)
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof

Hinweise

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

Nachrichtliche Übernahmen

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