

## Anlage

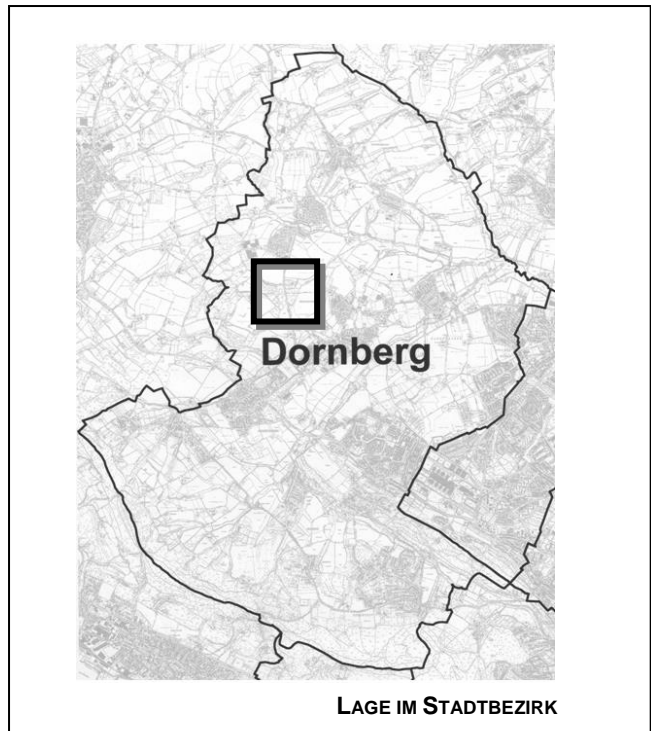
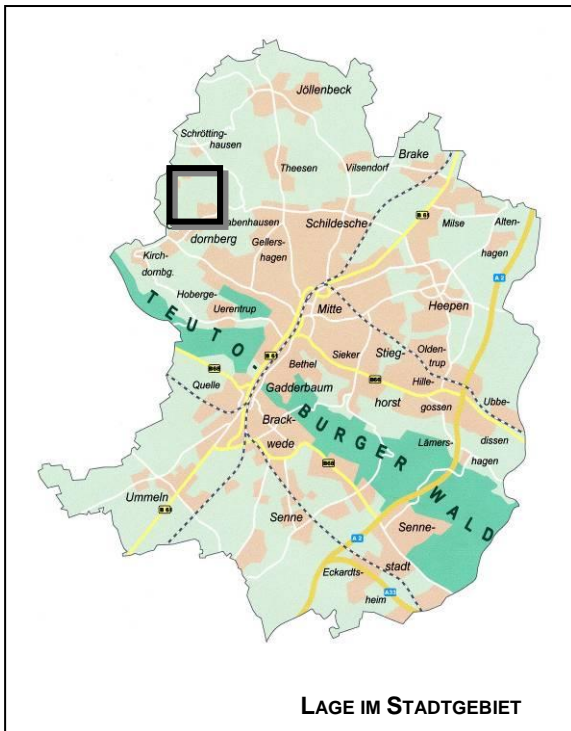
<b>D</b>	<b>234. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche Gut Wittenbach“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung</li><li>▪ Begründung</li></ul> Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss
----------	---

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Dornberg

### 234. Flächennutzungsplan- Änderung „Sonderbaufläche Gut Wittenbach“

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss



### **Begründung zur 234. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, in dem Bereich einer kulturlandschaftsprägenden, ehemals landwirtschaftlich bewirtschafteten Hofstelle (heutige Bezeichnung „Gut Wittenbach“) zum Erhalt und zur nachhaltigen Sicherung eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudeensembles unter besonderer Würdigung der kulturlandschaftsprägenden Bedeutung planerisch zu ermöglichen.

Dafür ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die die Neudarstellung von „Sonderbauläche“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ zum Gegenstand hat.

Sie soll als 234. Änderung „Sonderbauläche Gut Wittenbach“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ durchgeführt werden.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld wurde das Gebäudeensemble aufgrund seines besonderen Erscheinungsbildes und seiner Bedeutung im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Ensemble, eingestuft.

Ein privater Vorhabenträger plant nunmehr die Sanierung und den Umbau des Gebäudebestandes im „Gut Wittenbach“. Da eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr weiterverfolgt wird und die Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB nicht in Betracht kommt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle und verträgliche Nachnutzung der ehemaligen Hofanlage geschaffen werden. Das Bau- und Nutzungskonzept sieht die Sanierung und den Umbau des Gebäudebestandes zweier ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude zu einer hochwertigen Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten sowie die Umnutzung des ehemaligen Hühnerstalles zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses und eines Gartenpavillons sowie einer Tiefgarage vor.

Auf Grund der derzeit gegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eine solche Nutzung nicht entwickelbar. Mit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll deshalb der für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmende Bereich als Sonderbauläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ dargestellt werden. Mit der 234. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ durchzuführen.

Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegenzuwirken und sie weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in ihrer Grundsubstanz zu erhalten. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht und das Entstehen einer zu befürchtenden Bauruine für eine unabsehbare Zeit verhindert werden.

Der Belang des Freiraumschutzes und dem städtebaulichen Ziel, landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen von einer Siedlungsentwicklung auszunehmen, wird entsprochen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer vorhandenen baulichen Anlage im Sinne einer zeitgemäßen und nachhaltigen Nachnutzung durch die Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. eines Sondergebietes im Bebauungsplan wird hier kein Siedlungssplitter im Außenbereich neu geschaffen. Vielmehr wird mit dem Erhalt der vorhandenen Hofstruktur ein Beitrag zur Sicherung der Kulturlandschaft geleistet.

Da hier das konkrete Planungsziel unmittelbar mit der vorhandenen baulichen Anlage am Standort verbunden ist, erübrigt sich eine Prüfung von Standortalternativen.

### **Landesentwicklungs- und Regionalplan**

Im Entwurf des **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen** (Stand 25.06.2013) wird als Ziel 3-1 formuliert, dass die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten ist. Zur Erläuterung hierzu wird ausgeführt, dass in diesem Zusammenhang Landschaften behutsam weiter zu entwickeln und bei der Planung bzw. Änderung räumlicher Nutzungen und Funktionen die damit verbundene Gestaltung der Kulturlandschaft bewusst einzubeziehen und die Qualität, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft zu steigern ist. Dabei müssen auch neue Nutzungsanforderungen an den Raum, wie z.B. auch die Umnutzung nicht mehr benötigter Gebäude oder Siedlungsflächen in die Kulturlandschaftsentwicklung, berücksichtigt werden. Der Charakter der Kulturlandschaft soll dabei grundsätzlich erhalten bleiben.

Weiterhin wird als Ziel 6.1-4 verfolgt, dass eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang von Verkehrswegen zu vermeiden, und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen zu verhindern ist. Als Grundsatz 7.1-2 wird zudem gefordert, den durch Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Wald und Oberflächengewässer bestimmten Freiraum zu erhalten.

Im **Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen** aus dem Jahr 2007 werden die kulturlandschaftliche Vielfalt des Landes Nordrhein-Westfalen analysiert und für die Landesplanung eine flächendeckende Gliederung des Landes in 32 Kulturlandschaften vorgenommen. Das Plangebiet gehört demnach zur Kulturlandschaft „Ravensberger Land“. Bestandteile der Kulturlandschaft „Ravensberger Land“ sind die Adelssitze, von denen im Ravensberger Land über 60 nachweisbar sind. Von diesen haben sich nur bei knapp einem Viertel bauliche Anlagen mit umgebenden Gräften, Herrenhäusern und weitläufigen Wirtschaftsbauten erhalten. Als Ziel wird u.a. der Erhalt der kulturlandschaftsprägenden Hofstellen und Gebäude im Außenbereich durch Förderung bei gestaltwerterhaltender Umnutzung festgelegt.

Von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld wurde auch das Gebäudeensemble des „Gut Wittenbach“ aufgrund seines besonderen Erscheinungsbildes und seiner Bedeutung im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Ensemble, eingestuft.

In dem seit 2004 wirksamen **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 16), ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ vorgesehen. Diese Darstellung erfolgt auch für die umliegenden Flächen. Im Süden an das Plangebiet angrenzend sind diese Flächen zudem mit der Darstellung „Bereich zum Schutz der Natur“ (BSN) überlagert.

Im Regionalplan wird (entsprechend der o. a. landesplanerischen Zielsetzungen) unter B I „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ als Ziel 5 erklärt, dass Streu- und Splittersiedlungen sowie bandartige Entwicklungen zu verhindern sind und nicht erweitert werden dürfen. Unter B.II „Natürliche Lebensgrundlagen / 2.2 Schutz der Landschaft / landschaftsorientierte Erholung“ wird weiterhin als Ziel 5 formuliert, dass charakteristische Hofstellen und ländliche Siedlungen in ihrem Erscheinungsbild, aufgrund ihrer Bedeutung für die Kulturlandschaft, in diesen Bereichen zu erhalten sind.

Mit der Bauleitplanung wird ein Beitrag zum Erhalt der kulturlandschaftsprägenden Hofstelle und deren Gebäude im Außenbereich durch eine gestaltwerterhaltende Umnutzung erreicht. Eine bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus wird nicht vorbereitet, der Freiraum außerhalb der vorhandenen baulichen Anlage wird weiterhin erhalten. Das städtebauliche Ziel der Sicherung des Gebäudeensembles mit seiner kulturlandschaftsprägenden Wirkung wird durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung umgesetzt. Somit wird kein neuer Siedlungsansatz im Freiraum geschaffen. Den o. a. landes- und regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen wird somit entsprochen.

Für die kommunale Bauleitplanung ist es zwingend erforderlich, eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) zu stellen. Mit dieser Anfrage wird die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung geprüft. Diese Anfrage ist von der zuständigen Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 08.12.2014 bzgl. der geplanten Sonderbaufläche „Gut Wittenbach“ positiv beschieden worden.

### **Lage im Stadtgebiet und verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Dornberg zwischen den Ortsteilen Deppendorf und Niederdornberg. Im Westen grenzt die Deppendorfer Straße (K 21), im Nordosten der Wasserlauf des Wittenbach und im Süden Wald an.

Erschlossen wird das Plangebiet über eine private Zuwegung im Süden mit Anschluss an die Deppendorfer Straße. Das Plangebiet ist mit der in ca. 100 m Entfernung in der Deppendorfer Straße gelegenen Bushaltestelle „Arroder Weg“ an die Buslinien 58 und 63 sowie an das Anrufsammeltaxi angeschlossen, so dass die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV gegeben ist.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche dar, die teilweise mit dem Hinweis geeigneter Erholungsraum überlagert ist. Das Plangebiet ist heute Landschaftsschutzgebiet, das als solches in den wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurde.

Mit der 234. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Planbereich in Gänze (bzw. in dem für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmende Teilbereich des Bebauungsplanes) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ dargestellt werden, weil sich die geplante Nutzung wesentlich von den Nutzungskategorien der in der Baunutzungsverordnung benannten übrigen Baugebietstypen unterscheidet.

Analog wird der für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmende Bereich im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ festgesetzt. Eine Zuordnung zu anderen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung scheidet auch hier aus.

Darüber hinaus sollen über den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hinausgehend im Bebauungsplan landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und Wald festgesetzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auch diese Flächen als Landwirtschaftliche Flächen dar, die teilweise mit dem Hinweis geeigneter Erholungsraum überlagert sind. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden von daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bezweckt eine planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzung. Eine Ausdehnung der baulichen Nutzungen über den beabsichtigten Rahmen hinaus ist auf Grund der vorgesehenen Planungsvorgaben somit nicht Gegenstand der Planung, der Freiraum außerhalb der vorhandenen baulichen Anlage wird weiterhin erhalten. Das städtebauliche Ziel der Sicherung des Gebäudeensembles mit seiner kulturlandschaftsprägenden Wirkung wird durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung umgesetzt. Somit wird kein neuer Siedlungsansatz im Freiraum geschaffen.

Das Plangebiet ist heute Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“, das als solches in den wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurde. Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-Ost. Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW (LG) treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes wird entsprechend § 16 Landschaftsgesetz auf die Grenze des im Bebauungsplan festgesetzten zukünftigen Sondergebietes zurückgenommen. Das gleiche gilt für das hier festgesetzte Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ sowie für das Entwicklungsziel 1.1 Erhaltung.

Im Rahmen der vorgesehenen 234. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich ggf. Prüfbedarfe im Zusammenhang mit der gleichfalls geplanten Ausweisung von Konzentrationszonen für die Nutzung der Windenergie im Rahmen der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes. Gemäß Vorentwurf der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich eine Suchfläche für die potenzielle Nutzung der Windenergie in näherer Umgebung des Standortes der ehemaligen Hoffläche. Im Zuge der beabsichtigten planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden baulichen Nutzungen im Bereich der ehemaligen Hofanlage können sich ggf. erhöhte Abstandserfordernisse zu Lasten einer potenziellen Windenergienutzung ergeben. Dieses ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

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

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

<b>Flächennutzungsplan</b>		
<b>Art der Bodennutzung</b>	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
Landwirtschaftliche Fläche	0,38 ha	0,00 ha
Sonderbaufläche	0,00 ha	0,38 ha
<b>Gesamt</b>	<b>0,38 ha</b>	<b>0,38 ha</b>

### **Umweltbelange und Umweltbericht**

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind. Im Rahmen der 234. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Sinne der Abschtichtung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. Artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich, da auf Grund der Vorhabenbezogenheit und Standortgebundenheit des Vorhabens keine Alternativen gegeben sind.

Der vorliegende Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan geht im Ergebnis davon aus, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in der Summe so reduziert werden können, dass keine planungsrechtlichen Restriktionen hinsichtlich einer baulichen Entwicklung verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können darüber ebenfalls ausgeschlossen werden.

### **Hinweise**

Die 234. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“.

Änderungen der übrigen Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

**STADT BIELEFELD**

**234.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

„Sonderbaufläche  
Gut Wittenbach“

PLANBLATT 1

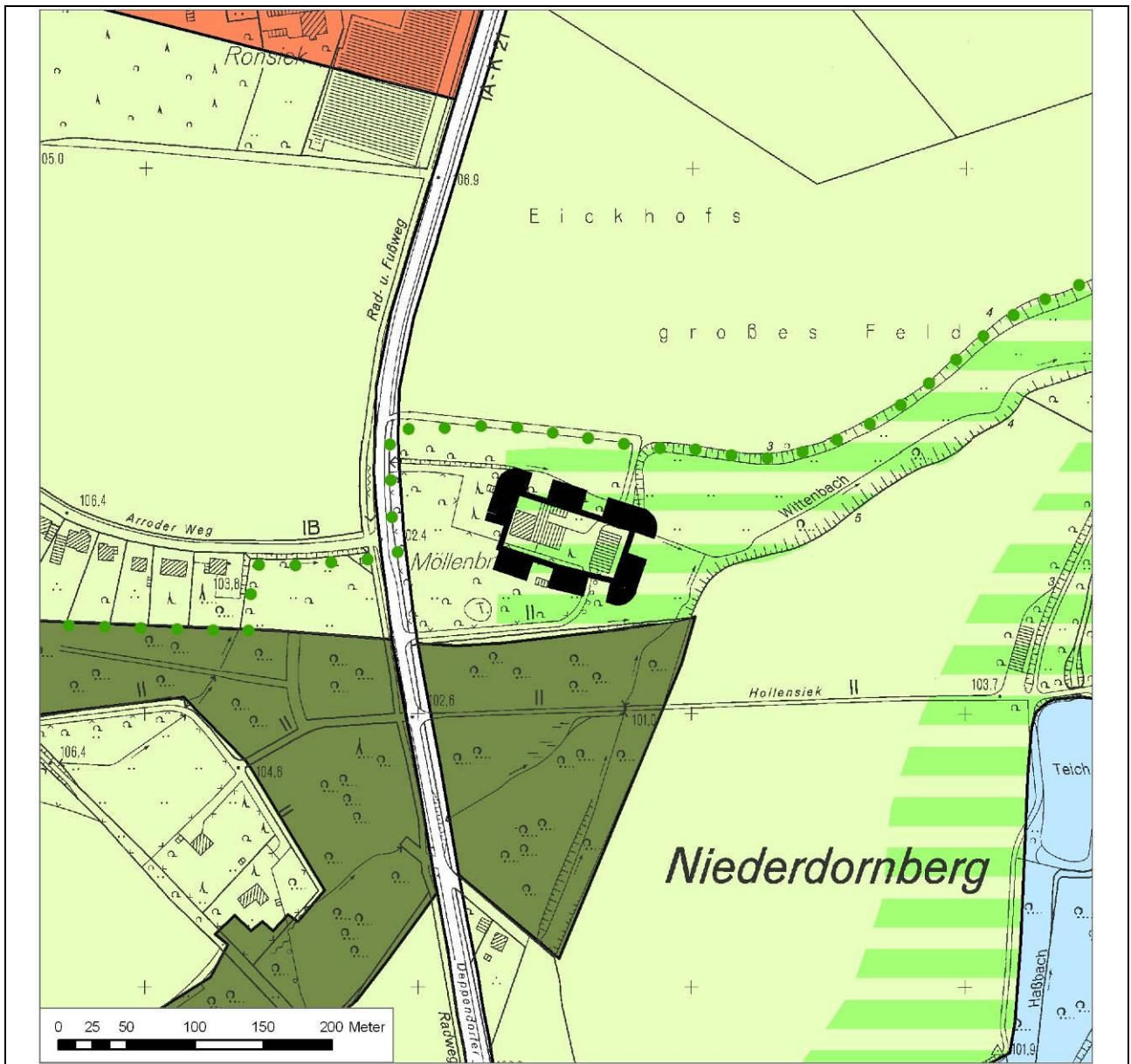
**WIRKSAME FASSUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**



Geltungsbereich  
der 234. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3





**STADT BIELEFELD**

**234.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

„Sonderbaufläche  
Gut Wittenbach“

PLANBLATT 2

**ÄNDERUNG**

Teilplan Flächen

Entwurf



Geltungsbereich  
der 234. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**






**234.**

**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
-  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 Fläche
-  Wasserflächen
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Vorrangflächen für Windenergieanlagen
-  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.

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 umweltgefährdeten Stoffen  
belastet sind




**Zweckbestimmungen**

-  von Bodelschwinger'sche  
Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche  
und Soziale Zwecke
-  Freizeiteinrichtung
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Verkehrsübungsplatz /  
Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung,  
Beherbergung
-  Einkaufszentrum /  
großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger  
Lebensmitteleinzelhandel
-  Großflächiger Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Wohnen in kulturlandschafts-  
prägender Hofanlage
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Forstamt
-  Einzelstandort für  
Windenergieanlage
-  Sportanlage
-  Freibad
-  Golfplatz
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Müllbeseitigungsanlage  
(Rekultivierungsabsichten dargestellt,  
soweit die Fläche nicht ständig als  
Versorgungsfläche verbleibt)

**Nachrichtliche Übernahmen**

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

**Hinweise**

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