Anlage

D

257. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Planungsstand: März 2022

Stadt Bielefeld

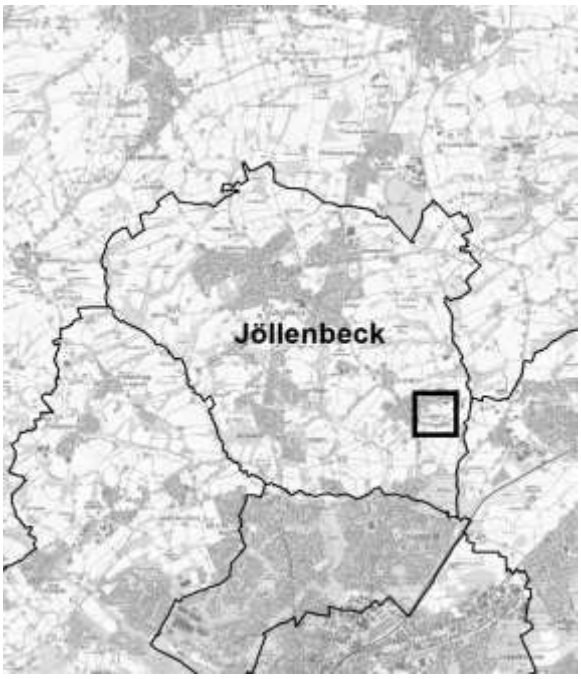
Stadtbezirk Jöllenbeck

257. Flächennutzungsplan-Änderung
„Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“

Abschließender Beschluss



LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.31

Begründung zur 257. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Jöllenbeck, Ortsteil Vilsendorf im Bereich südlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbrede“ 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 257. Änderung „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 erfolgen soll.

Gegenüber dem Vorentwurf des FNP wurde zum Entwurf die Grünfläche gemäß Festsetzung im o. a. Bebauungsplan im Osten und Süden erweitert. Außerdem wurde gegenüber dem Vorentwurf des FNP gemäß Festsetzung im o. a. Bebauungsplan die Darstellung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (RRB) innerhalb der Grünfläche im Nordosten des Plangebietes ergänzt.

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 laut Wohnungsmarktbericht 2018/ 2019 bis 2022 kaum entschärfen wird.

Die Stadt Bielefeld hat aufgrund der Entwicklungen am Wohnungsmarkt mit der sehr stark gestiegenen Wohnraumnachfrage in allen Marktsegmenten - insbesondere auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus - 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 seitens der Stadt Bielefeld für eine Wohnbebauung präferiert wird. Auf Ebene der Gesamtstadt ist dieser Bereich im Vergleich mit anderen Reserven des Regionalplans städtebaulich im besonderen Maße für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet. Restriktionen sind auf diesen Flächen nicht oder nur eingeschränkt vorhanden, bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden. Das städtebauliche Konzept sieht zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede ein differenziertes Wohnquartier mit einer kleinräumigen Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern vor und – entsprechend des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 bezüglich der langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum – auch öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Insgesamt können im Plangebiet ca. 300 neue Wohneinheiten entstehen. Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich soll überwiegend in das neue Wohngebiet integriert werden; die Wirtschafts- und Nebengebäude des Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebes werden aber mittel- bis langfristig entfallen.

Ziel der 257. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 zum größten Teil als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) vorgesehen. Die Bereiche am nördlichen und östlichen Rand, die der Regionalplan dem Freiraum zuordnet, sollen im o. a. Bebauungsplan insgesamt als Grünflächen festgesetzt werden. Ebenso stellt sie die 257. Änderung des Flächennutzungsplans zum größten Teil als Grünflächen dar.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde mit Schreiben der Bezirksregierung vom 06.05.2020 bestätigt.

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 (in Teilen noch erweitert) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Den o. a. FNP-Änderungsbereich, den der Regionalplan heute noch dem Freiraum zuordnet, ist nun im Entwurf des Regionalplans ebenfalls als ASB festgelegt. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend von der Straße Blackenfeld, lediglich die Zeilenbebauung im Süden wird von der Straße Heidbrede aus erschlossen. Bei der Straße Blackenfeld handelt es sich um eine Kreisstraße (K 22), die die Landesstraßen Vilsendorfer Straße (L 855) und Engersche Straße / Lübbecker Straße (L 557) verbindet. Die Straße Blackenfeld ist zweispurig ausgebaut und weist in ihrem westlichen Abschnitt beiderseits Fußwege auf. Die Straße Heidbrede ist eine Sackgasse und verfügt im westlichen Abschnitt über Fußwege.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen „Limbrede“, „Heidbrede“ und „Am Blackenhof“, die in einem Radius von ca. 190 m – 400 m gemessen von der Mitte des Plangebietes entfernt liegen, gewährleistet.

Die drei Haltestellen werden von der Buslinie 101 (Schildesche - Brake - Laar - Diebrock - Herford) angefahren, die werktags tagsüber stündlich verkehrt, desgleichen samstags, dann aber zu eingeschränkten Zeiten (9 bis 15 Uhr). Die Haltestelle „Limbrede“ wird weiterhin von

der Linie 155 (Schildesche - Vilsendorf - Jöllenbeck) angefahren. Sie verkehrt werktags tagsüber alle 20-Minuten, samstags alle 30 Minuten und sonntags alle 60 Minuten, und Montag bis Samstag abends im 30-Minutentakt. An Schultagen ergänzt die Linie 156 (Schildesche - Vilsendorf - Jöllenbeck – Lenzinghausen - Spenge) das Angebot. Des Weiteren wird die Haltestelle von den Nachtbuslinien N3 und N8 angefahren. Die Nachtbuslinie N3 (Jahnplatz – Schildesche – Brake – Vilsendorf – Schildesche – Jahnplatz), welche die Haltestellen „Limbrede“ und „Am Blackenhof“ in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen bedient, ergänzt das Busangebot zu einem Angebot rund um die Uhr. Die Nachtbuslinie N8 (Jahnplatz – Schildesche – Jöllenbeck – Enger – Spenge) bedient die Haltestelle „Limbrede“ in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen.

Die Buslinien 101, 155 und 156 stellen die Verbindung zur Endhaltestelle „Schildesche“ der Stadtbahnlinie 1 und darüber zur Innenstadt her. Zudem gibt es in dem Plangebiet die Möglichkeit, den flexiblen Kleinbus „meinAnton“ zu nutzen. In Jöllenbeck gibt es mit „meinAnton“ ein zusätzliches Angebot im Tagesverkehr montags - freitags zwischen 8 und 18 Uhr. Die StadtBahn-Haltestellen Schildesche und Babenhausen Süd werden mit „meinAnton“ erreicht, sodass bequem zwischen Stadtbahn, Bus und „meinAnton“ umgestiegen werden kann.

Inwiefern eine Erhöhung der Taktfrequenz auf den einzelnen Linien künftig möglich ist, orientiert sich an dem am 09.12.2022 beschlossenen Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld. Der Nahverkehrsplan stellt die Grundlage und die Rahmenbedingungen dafür das, was in den nächsten Jahren im ÖPNV-Angebot verändert und verbessert wird. In einem zeitnahen Umsetzungszeitraum („Bündel 2“) ist zur Stärkung der Bedienungsachse Schildesche - Blackenfeld - Brake Mitte vorgesehen, die Linie 1010 auf einen 30-Minutentakt zwischen Schildesche und Brake zu verdichten, was auch Vorteile für das Plangebiet mit sich bringt. Zudem ist in dem gleichen Bündel / Umsetzungszeitraum vorgesehen, dass der bestehende Stundentakt auf der Linie 155 zwischen Schildesche und Jöllenbeck Dorf über Vilsendorf an Sonntagen ganztägig auf einen 30-Minutentakt verdichtet wird. Des Weiteren sind noch weitere Maßnahmenpakete im Nahverkehrsplan enthalten, die das Plangebiet betreffen, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt angegangen werden.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als „Landwirtschaftliche Fläche“ und nur zu einem kleinen Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im wirksamen FNP dargestellte „landwirtschaftliche Fläche“ soll in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ geändert werden.

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck hat in der Sitzung am 28.11.2019 den Vorentwurf der 257. Änderung „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 im Parallelverfahren beraten (Drucksachen-Nr. 9650/2014-2020). Die Bezirksvertretung hat sich – insbesondere aus Gründen des Stadtklimas und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – für eine Erweiterung der Grünflächen zu Lasten der Wohngebietsflächen ausgesprochen. Es sollen aber die Flächen, die für eine Wohnnutzung vorgesehen werden, durch eine dichtere/ höhere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Westen des Plangebietes intensiver genutzt werden, um weiterhin die Realisierung von ca. 300 Wohneinheiten zu ermöglichen. Des Weiteren trat die Bezirksvertretung für eine Nord-Süd-Ausrichtung des wohngebietsinternen Grünzugs und eine Vergrößerung des Abstandes der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung an der südwestlichen Ecke

des Plangebietes ein. Die Vorentwürfe zu den beiden Bauleitplänen wurden sodann mit diesen Nachträgen am 28.01.2020 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossen (Drucksachen-Nr. 9650/2014-2020/1).

Soweit die Parzellenschärfe des FNP es zulässt, werden die grünplanerischen Ziele des o. a. Bebauungsplanes übernommen. Entsprechend wird die im Vorentwurf des FNP dargestellte Grünfläche in der vorliegenden Entwurfsfassung gemäß Festsetzung im o. a. Bebauungsplan im Osten und Süden erweitert. Außerdem wird gegenüber dem Vorentwurf des FNP gemäß Festsetzung im o. a. Bebauungsplan die Darstellung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (RRB) innerhalb der Grünfläche im Nordosten des Plangebietes ergänzt.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde im Entwurf der 257. FNP-Änderung die Grünfläche auf 2,8 ha vergrößert, bzw. die Wohnbaufläche entsprechend auf 11,8 ha verringert.

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“	14,6 ha	---
„Wohnbaufläche“	---	11,8 ha
„Grünfläche“ einschließlich der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses“ (RBB)	---	2,8 ha
Gesamt	**14,6 ha**	**14,6 ha**

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen und bilden einen gesonderten Teil der Begründung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 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 o. a. Bebauungsplan zu verweisen. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 257. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

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 bzw. Kompensationsmaßnahmen 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 hinaus ebenfalls ausgeschlossen werden.

Hinweise

Die 257. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

257.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede

PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich der 257. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

257.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede

PLANBLATT 2

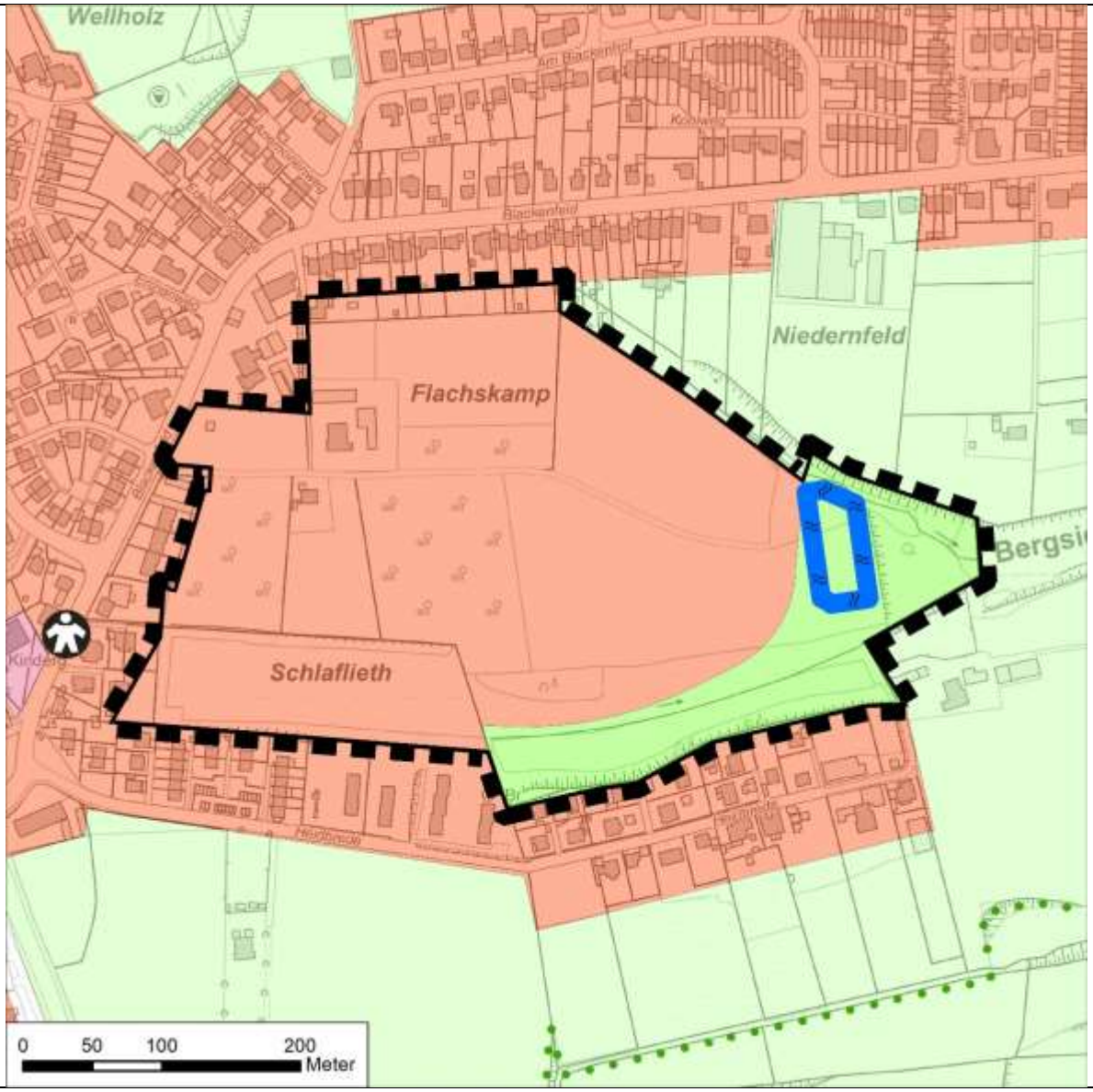
ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Abschließender Beschluss

Geltungsbereich der 257. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD **257.** **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