

Anlage

A

256. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße/Wilfriedstraße“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

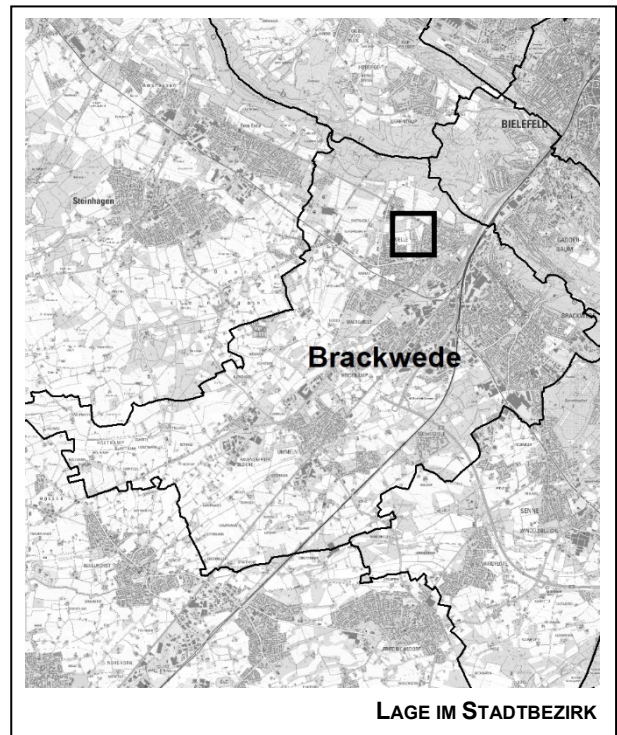
Planungsstand: Aufstellungsbeschluss September 2023

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

256. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße/Wilfriedstraße“

Vorentwurf



Begründung zur 256. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Quelle im Bereich südlich der Osnabrücker Straße und westlich der Wilfriedstraße mit dem Bebauungsplan I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hof Meyer zu Borgsen. Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes - unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets – gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden. Dies soll durch Festsetzung eines „Dorfgebietes“ im Bebauungsplan erfolgen.

Der für eine wohnbauliche Entwicklung im Osten des Bebauungsplangebietes vorgesehene Bereich ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, der hier bereits „Wohnbaufläche“ darstellt. Lediglich für die geplanten ergänzenden Nutzungen im Bereich der Hofstelle und der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Freifläche ist eine Änderung der Darstellungen von heute „Wohnbaufläche“ und untergeordnet „Grünfläche“ in künftig „Gemischte Baufläche“ erforderlich, die als 256. Änderung parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes erfolgen soll.

Planungsanlass und Planungsziel

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 Flächennutzungsplans, die seitens der Stadt Bielefeld für eine Wohnbebauung als grundsätzlich geeignet angesehen wird.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im östlich Teil des o. a. Bebauungsplanes soll der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden. Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden. Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 24.06.2021 zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich ca. 60 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q29 ca. 20 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes umfasst die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der als Biohof bewirtschaftete Betrieb betreibt keine Intensivtierhaltung und soll weiterhin an seinem Standort erhalten werden, obwohl in der jüngeren Vergangenheit Wohngebiete immer weiter an ihn herangerückt sind und mit dem vorliegenden Bebauungsplan nun auch angrenzend ein neues Wohngebiet ermöglicht werden soll. Durch die Festsetzung „Dorfgebiet“ sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen (auch Wohnen) ermöglicht werden.

Dabei soll die angrenzende landwirtschaftliche Freifläche im Osten der Hofstelle durch den Landwirtschaftsbetrieb weiterhin genutzt werden, folglich ist hier im o. a. Bebauungsplan keine überbaubare Fläche festgesetzt.

Ziel der 256. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes, die Planungsgrundlagen zur Sicherung der Nutzung und des Standortes des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes - unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete sowie für die geplanten ergänzenden Nutzungen im Bereich der Hofstelle zu schaffen und mit der Änderung der Darstellungen von heute „Wohnbaufläche“ und untergeordnet „Grünfläche“ in künftig „Gemischte Baufläche“ die Art der Bodennutzung an die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt. Der Änderungsbereich ist im gültigen Regionalplan 2004 als Teil des „allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) mit der überlagernden Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ als Freiraumfunktion festgelegt worden. Ein Wasserschutzgebiet gab es in dem Bereich in der Vergangenheit jedoch nicht und soll es auch künftig nicht geben. Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung für den betreffenden Bereich zu einer „Gemischten Baufläche“ wird von daher als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf vor und 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. Im Regionalplan OWL - Entwurf 2020 und auch im Entwurf 2023 des Regionalplans OWL ist der östliche Teilbereich des o. a. Bebauungsplans trotz Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgelegt, die überlagernde Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ ist gegenüber dem noch wirksamen Regionalplan entfallen. Nur der westliche Teilbereich des o. a. Bebauungsplanes (also dem heute schon bebauten Bereich der Hofstelle) ist noch als ASB festgelegt. In der Stellungnahme zum Regionalplan-Entwurf OWL 2020, die der Rat der Stadt Bielefeld am 22.04.2021 beschlossen hat und zum erneuten Entwurf 2023 aufrecht gehalten hat, wurde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass in den Fällen, wo entgegen der dargestellten Siedlungsbereiche des gültigen Regionalplans 2004 im Entwurf des Regionalplans OWL künftig keine Festlegung als Siedlungsbereich vorgesehen ist, im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung noch ein Abgleich seitens der Bezirksplanungsbehörde erfolgen muss. Dies ist erforderlich um sicherzustellen, dass bestehende bzw. in Aufstellung befindliche Bauleitpläne Berücksichtigung finden, für die von der Regionalplanungsbehörde die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung in der Vergangenheit bereits bestätigt wurden. Dies gilt auch für den östlichen Teilbereich des o. a. Bebauungsplans, weil dieser vor Neuaufstellung des Regionalplans im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt war.

Mit der im o. a. Bebauungsplan im östlichen Teilbereich geplanten Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ist die bauliche Inanspruchnahme einer heute landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 1,4 ha verbunden, die im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Mit der Planung wird dem Ziel 6.1-1 Satz 1 des LEP NRW und dem Ziel 3 des Regionalplans 2004 Folge geleistet, die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. Ebenso wird mit der Inanspruchnahme einer Reserve des FNP dem Ziel S 9 des neuen Regionalplan OWL entsprochen, dass neue Bauflächen oder Baugebiete für Wohnnutzungen auf bisher für Siedlungszwecken nicht genutzten Freiflächen nur dargestellt werden dürfen, wenn die vorhandenen freien Flächenreserven des FNP mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mehr als 2.000 m² für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen nicht ausreichen oder aus städtebaulichen Gründen für eine Nutzung nicht verfügbar gemacht werden können.

Es wird daher davon ausgegangen, dass der Beibehalt der „Wohnbaufläche“ im FNP, sowie die geplante Änderung des FNP von „Wohnbaufläche“ zu einer „Gemischten Baufläche“ im Bereich der Hofstelle den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auch künftig nicht widerspricht, zumal im o. a. Bebauungsplan im geplanten „Dorfgebiet“ östlich an die Hofstelle angrenzend keine überbaubare Fläche hinterlegt ist. Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die Erschließung des neuen Wohngebietes im Osten des Plangebietes soll von der Wilfriedstraße aus erfolgen. Die Hofanlage soll weiterhin von der Borgsen-Allee im Süden und der Alleestraße im Norden erschlossen werden.

Im Geltungsbereich selbst existieren bislang keine öffentlichen Fuß- und Radwege, direkt an seinem nördlichen und südlichen Rand verlaufen jedoch Wegeverbindungen, die eine großräumige Vernetzungsfunktion haben. Durch eine öffentliche Fußwegeverbindung, die das neue Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung quert, werden die beiden großräumigen Wegeverbindungen miteinander verknüpft und auch die bestehenden Wohngebiete südlich des Geltungsbereichs an die Frei- und Erholungsflächen im Norden angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über drei Bushaltestellen gewährleistet, die ca. 400 m – 500 m vom Plangebiet entfernt liegen:

- Die Haltestelle „Quelle Kirche“ an der Carl-Severing-Straße wird angefahren von den Bussen der Linie 22 (Quelle - Kunsthalle - Jahnplatz - Lohbreite - Heepen) werktags und samstags im 20-Minuten-Takt, sonntags nur nachmittags im 30-Minuten-Takt, der Linie 88 (Bielefeld - Brackwede - Quelle - Steinhagen - Amshausen - Halle), werktags und samstags stündlich, sowie der Nachtbuslinie N14 (Jahnplatz - Quelle - Steinhagen - Quelle Jahnplatz).
- Die Haltestelle „Café Sport“ an der Osnabrücker Straße wird von den Bussen der Linie 48 (Bielefeld - Brackwede - Quelle - Steinhagen - Brockhagen) werktags 2-stündlich und samstags 2 x täglich angefahren.

- Die Haltestelle „Hengstweg“ wird von den Bussen Nr. 121 (Quelle - Brackwede - Bethel) frequentiert, die werktags und samstags stündlich verkehren, an Samstagen aber zu eingeschränkten Zeiten.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich zwei kleinere Flächen am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt. Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes entsprechen damit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die westlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden. Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzung für diese Flächen sowie um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan für die künftig als „Dorfgebiet“ überplante Fläche von „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ in „Gemischte Baufläche“ geändert werden.

Der Planbereich wird derzeit von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans Bielefeld-West der Stadt Bielefeld erfasst, die als solche in den wirksamen FNP nachrichtlich übernommen wurden. Die Bauleitplanung hat somit Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan. Im Landschaftsplan ist der landschafts- und ortsbildprägende Baumbestand um die Hofstelle Meyer zu Borgsen als geschützter Landschaftsbestandteil und somit als zu erhaltend ausgewiesen. Gleiches gilt für zwei als Naturdenkmale ausgewiesene Eichen. Als Entwicklungsziel ist für den Landschaftsraum gemäß Landschaftsplan die "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" vorgesehen (Entwicklungsziel 1.1). Gemäß § 20 (3) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Mit Rechtskraft des o. .a. Bebauungsplanes wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen und das Entwicklungsziel 1.1 aufgehoben. Die geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale werden im o. a. Bebauungsplan durch die Festsetzung zum Erhalt der Baumbestände gesichert.

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
„Wohnbaufläche“	2,9 ha	---
„Grünfläche“	0,3 ha	---
„Gemischte Baufläche“	---	3,2 ha
Gesamt	3,2 ha	3,2 ha

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. 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 256. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinweise

Die 256. 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

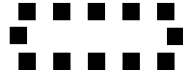
**256.
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

Gemischte Baufläche
Osnabrücker Straße/Wilfriedstraße

PLANBLATT 1

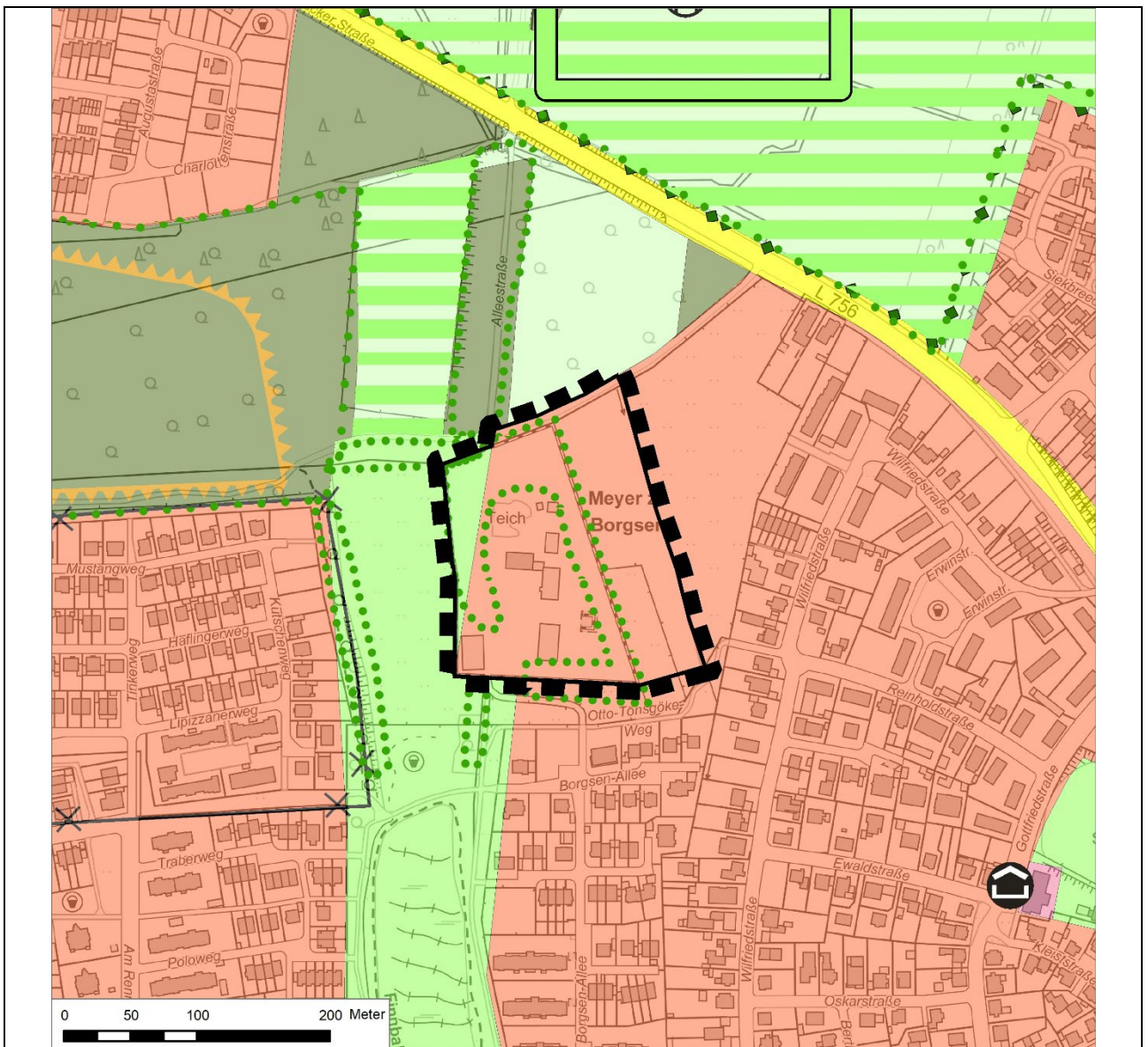
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 256. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

256.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

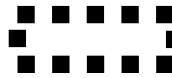
Gemischte Baufläche
Osnabrücker Straße/Wilfriedstraße

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

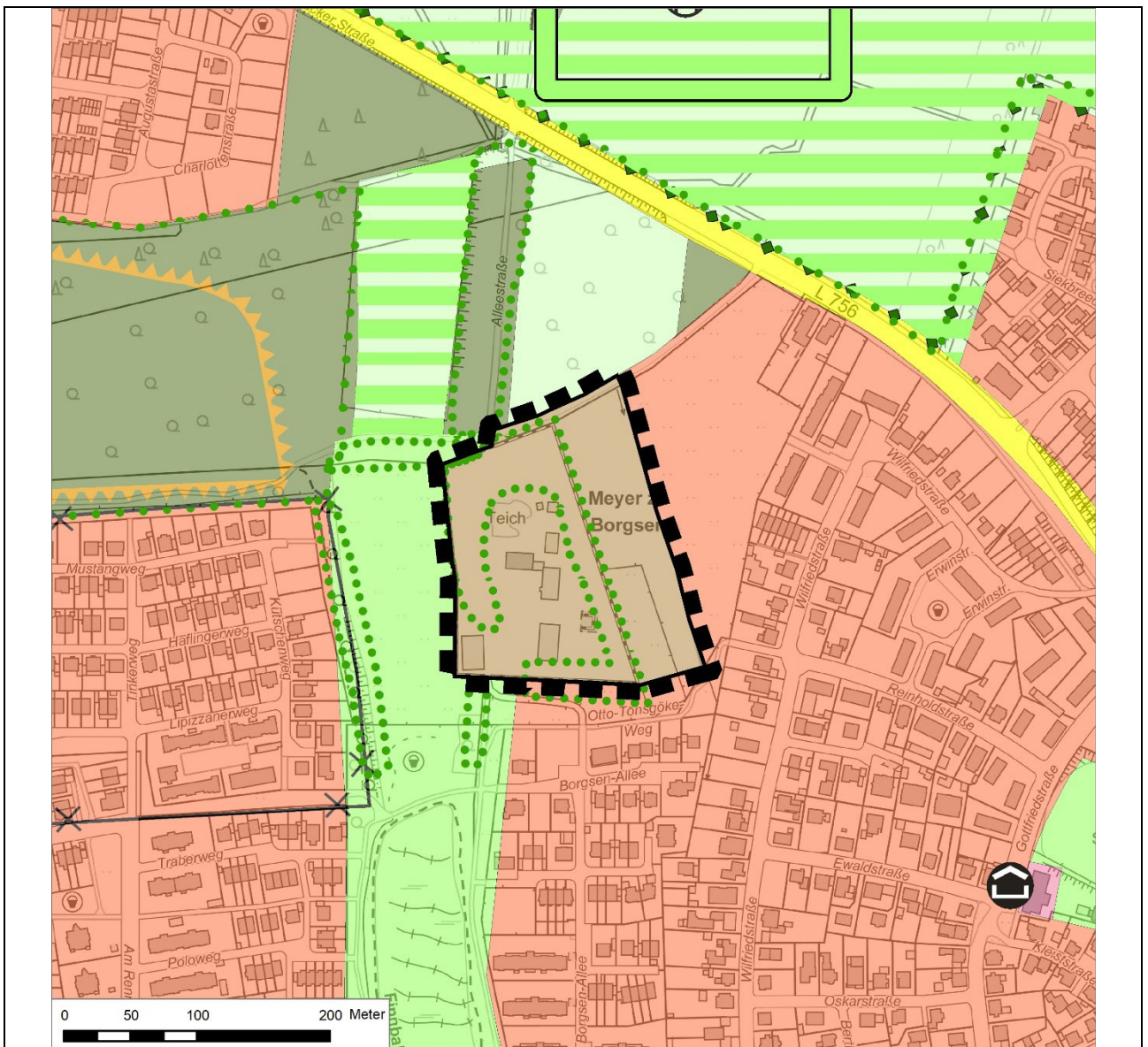
TEILPLAN FLÄCHEN

Aufstellungsbeschluss



Geltungsbereich
der 256. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD












256.

**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 ungeht
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind




Zweckbestimmungen

-  von Bodelschwinger'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