

Anlage

B

263. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

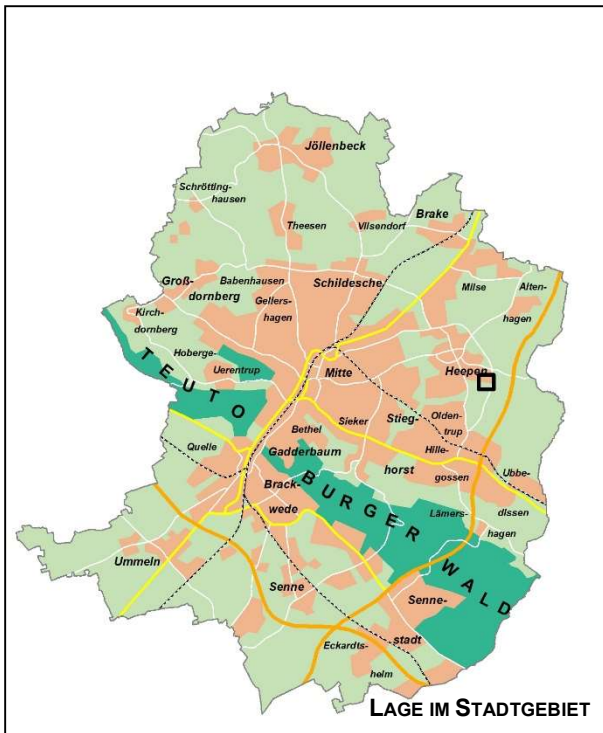
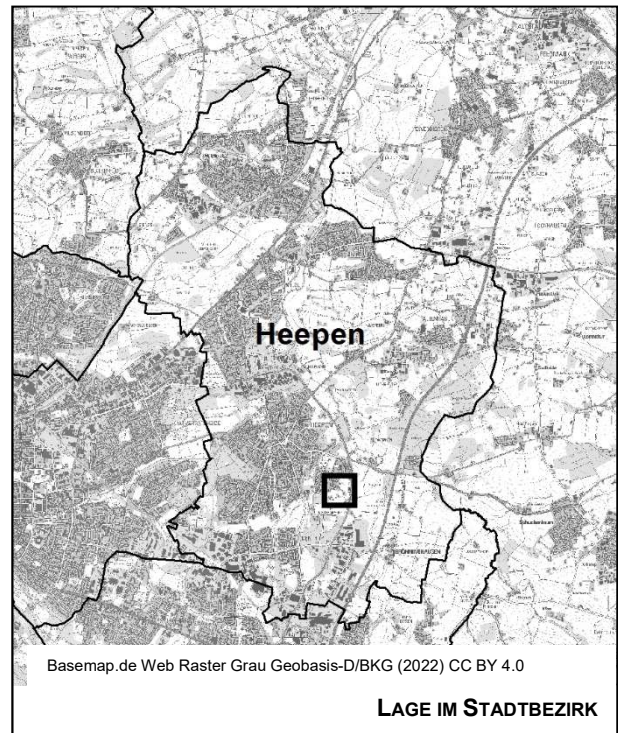
Planungsstand: Entwurfsbeschluss; September 2024

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

263. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“

Entwurf



Begründung zur 263. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Südosten des Stadtbezirks Heepen im Bereich westlich des Ostrings beidseits des Bentruperheider Wegs 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 263. Änderung „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 17 erfolgen soll.

Der Geltungsbereich der 263. FNP-Änderung entspricht größtenteils dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat eine Größe von ca. 11,2 ha. Nur im Westen geht die FNP-Änderung über den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes leicht hinaus, um hier vorhandene Wohnbebauung, die auf Grundlage des westlich benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans III/H8 entstanden ist, einzubeziehen. Abweichend vom Bebauungsplan wird für eine sinnvolle Darstellung im FNP auch der vorhandene Lärmschutzwall am Ostring in die FNP-Änderung einbezogen.

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. Trotz Umsetzung zahlreicher Innenentwicklungsmaßnahmen sowie der Entwicklung neuer Baugebiete kann die Stadt der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken nicht in ausreichendem Umfang nachkommen. Insbesondere das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment sind inzwischen acht Jahre in Folge als „sehr angespannt“ bewertet. Die hohe Anspannung wird hier auch bis 2026 mit gleichem Trend eingeschätzt. In beiden Segmenten ist dies mit einem sehr geringen Angebot verbunden. Auch das mittlere Mietpreissegment wird ebenfalls als angespannt mit geringem Angebot am Markt angegeben.

Die Stadt Bielefeld hat aus diesem Grund 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 im Vergleich mit anderen Reserven des Regionalplans städtebaulich grundsätzlich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet ist. Restriktionen sind auf diesen Flächen nicht oder nur eingeschränkt vorhanden, bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Einem Investor ist es hier gelungen, zusammenhängende Teilflächen zu sichern und darüber hinaus mit den weiteren betroffenen Eigentümern im Westen des Bentruperheider Wegs Einigkeit über eine wohnbauliche Nutzung und über eine gemeinsame Entwicklung der Flächen zu erzielen.

Die neu zu entwickelnden Flächen schließen an bestehende Bebauungsplangebiete an, auf deren Grundlage einzelne Wohngebiete entwickelt worden sind. Erschließung und Bebauung wurden dort i. W. vollständig umgesetzt. Mit der Bauleitplanung wird die vorhandene Siedlungslücke zwischen vorhandener Bebauung im Norden und Westen und Ostring im Osten

geschlossen, sodass hier eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes erfolgt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die Leistungsfähigkeit der bisher bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen einschließlich bedarfsabhängiger Ergänzungen betrachtet, dies auch im Hinblick auf weitere westlich am Ostring gelegene Wohnbauflächenreserven.

Durch die Bauleitplanung wird dem Bielefelder Wohnungsmarkt ein ergänzendes, alternatives Wohnungsangebot gegenüber den bestehenden Strukturen zur Verfügung gestellt. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Von den zu erwartenden 230 Neubauwohnungen sollen dementsprechend ca. 76 WE (33 %) öffentlich gefördert werden.

Ziel der 263. Änderung des FNP 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

Im **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) nimmt die Stadt Bielefeld die Funktion eines Oberzentrums ein. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW (Ziel 6.1-1 Satz 1) stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Im seit April 2024 wirksamen **Regionalplan OWL** ist der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Östlich wird der ASB durch die Trasse der L 787 (Ostring) begrenzt, die der Regionalplan als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festlegt. Das westlich angrenzende Feldgehölz ist kleinräumig als Waldbereich mit der Überlagerung durch die Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung festgelegt. Über die zeichnerische Festlegung hinaus sind für die vorliegende Planung insbesondere noch folgende textlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans relevant: Ziel S 1 (ASB als Vorranggebiete u. a. für Wohn- und Wohnfolgenutzungen), Ziel S 9 (Flächenkontingente für Wohnbauflächen) und Ziel S 10 (Anrechnungsregeln für Wohnbauflächen) sowie Grundsatz S 2 (kompakte Siedlungsentwicklung/neue Siedlungsflächen unmittelbar anschließend an vorhandene Nutzungen) und Grundsatz S 3 (flächensparende bauleitplanerische Umsetzung von ASB-Reserven).

Für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung und insbesondere zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beabsichtigt die Stadt mit der vorliegenden 263. Änderung des FNP Wohnbaulandreserven des Regionalplans in Anspruch zu nehmen. Trotz Umsetzung zahlreicher Innenentwicklungsmaßnahmen sowie der Entwicklung neuer Baugebiete kann die Stadt der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken nicht in ausreichendem Umfang nachkommen. Der Wohnraumbedarf wird aufgrund des insgesamt seit mehreren Jahren angespannten Wohnungsmarkts insofern weiterhin gesehen, im vorliegenden

Plangebiet primär im Bereich Familienwohnen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen im Sinne einer kompakten und flächensparenden Siedlungsentwicklung die nördlich und westlich vorhandenen und vollständig erschlossenen Wohnsiedlungsgebiete bedarfsgerecht erweitert werden. Eine in städtebaulicher Sicht vergleichbar gut geeignete Flächenreserve des FNP ist insbesondere im Stadtteil Heepen nicht vorhanden. Damit wird dem Ziel 6.1-1 Satz 1 des LEP NRW und den oben genannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans OWL entsprochen.

Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde seitens der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 18.08.2023 bestätigt.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH), der zum 01.09.2021 in Kraft getreten ist – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete, darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, der ermöglichten entwässerungstechnischen Erschließung sowie durch Maßnahmen auf der abschließenden Genehmigungsebene ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Die vorliegende Planung ist somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Bentruperheider Weg, der im Norden an die örtliche Hauptstraße Salzufler Straße anschließt und das Plangebiet somit gut in Richtung Ortskern Heepen und über den Kusenweg in Richtung Osten an den Ostring anbindet. Zur Anbindung an das nördlich anschließende Wohngebiet mit Fortführung der Wegeverbindung an der Salzufler Straße auch in Richtung Osten sowie als Verbindung in den westlich angrenzenden Grünzug werden sowohl straßenbegleitend als auch separat durch den Grünzug führende neue Fuß-/Radwegeverbindungen geschaffen.

Das Plangebiet ist bislang nur unzureichend in das ÖPNV-Netz eingebunden. Nördlich in ca. 1 km Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Werning“, welche durch die Buslinien 350 und 351 bedient wird. Diese Buslinien verkehren zwischen dem Bielefelder Hauptbahnhof und Bad Salzuflen bzw. Oerlinghausen Bahnhof. Zusammen bieten sie werktags halbstündlich sowie an Sonn- und Feiertagen stündlich eine Anbindung in Richtung Bielefelder Innenstadt. Zudem verkehrt an dieser Haltestelle auch die Nachtbuslinie N4, welche am Wochenende das Angebot im Frühverkehr zusätzlich ergänzt. Zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sollen im Zusammenhang mit der vorliegenden Wohngebietsentwicklung die Voraussetzungen für neue Bushaltestellen im Gebiet geschaffen werden. Die auf Höhe der Straße Am Niedernbruch geplante Wendeschleife ist so dimensioniert, dass sie durch einen Gelenkbus genutzt werden kann. Neben einer Haltestelle in diesem Bereich wird innerhalb des Plangebiets der Flächenbedarf für ein zusätzliches Haltestellenpaar am Bentruperheider Weg zwischen den Einmündungen von Lübrasser Weg und der Straße Rote Erde und damit in räumlicher Nähe zum geplanten Quartiersplatz und den Gemeinbedarfsnutzungen berücksichtigt. Von der geplanten Busanbindung profitiert nicht nur das Neubaugebiet, sondern auch die bestehenden Wohngebiete entlang des Bentruperheider Wegs.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der wirksame FNP stellt den Bebauungsplanbereich als Landwirtschaftliche Fläche dar. Im Norden und Westen schließen Wohnbauflächen an. Im Westen geht die FNP-Änderung über den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes leicht hinaus, um hier vorhandene Wohnbebauung, die auf Grundlage des westlich benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans III/H8 entstanden ist, einzubeziehen. Ebenso wird abweichend vom o. a. Bebauungsplan für eine sinnvolle Darstellung im FNP der vorhandene Lärmschutzwall am Ostring in die FNP-Änderung einbezogen.

Die südlich an den Bebauungsplanbereich angrenzenden Freiraumflächen sind im FNP als Fläche für die Landwirtschaft, die im Osten verlaufende Landesstraße als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nachrichtlich ist darüber hinaus im südlichen Anschluss an das Plangebiet (südlich der Straße Am Niedernbruch) ein Landschaftsschutzgebiet übernommen worden.

Im FNP überlagert das Planzeichen für dieses Landschaftsschutzgebiet die Straßenparzellen Am Niedernbruch und Bentruperheider Weg, was jedoch der Parzellenunschärfe und dem Maßstab des FNP geschuldet ist, und zur Entwurfsfassung redaktionell bereinigt wird.

Mit der Änderung des FNP sollen die im Plangebiet dargestellten landwirtschaftlichen Flächen künftig als Wohnbauflächen dargestellt werden. Durch älteres Planungsrecht überplante und bereits gebaute Wohngrundstücke sowie der vorhandene Lärmschutzwall am Ostring sollen künftig als Wohnbauflächen bzw. Lärmschutzwall dargestellt werden.

Weiterhin kann das im FNP dargestellte Planzeichen, das den Bedarf nach einer weiteren Grünfläche (hier mit der Zweckbestimmung Kleingärten) für einen bestimmten Bereich feststellt, deren genauer Standort aber bisher noch nicht bestimmt worden war, entfallen. Ein über den Bestand an Kleingärten hinausgehender Bedarf wird in diesem Bereich nicht mehr gesehen. Der nächste Kleingartenverein („Am Sportplatz“) befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 600 m Entfernung an der Straße Am Buschfeld, und hätte grundsätzlich die Möglichkeit, sich noch zu erweitern.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
„Landwirtschaftliche Fläche“	11,2 ha	---
„Wohnbaufläche“	---	10,6 ha
„Grünfläche“ (Lärmschutzwall)	---	0,6 ha
Gesamt	11,2 ha	11,2 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.

Der Geltungsbereich der 263. FNP-Änderung hat eine Flächengröße von ca. 11,2 ha und geht damit westlich des Bentruperheider Weges über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/O 17 hinaus. Ziel ist, hier die vorhandene Wohnbebauung, die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans III/H8 liegt, einzubeziehen. Im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung wurden die Umweltbelange betrachtet und abschließend abgewogen. Da die Änderung einen Bestandsplan betraf, der im Wesentlichen die Art der Nutzung von „Reines Wohngebiet“ (WR) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zum Inhalt hatte, und insgesamt die Anwendung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorlag, war ein formaler Umweltbericht nicht erforderlich. Aufgrund der Parzellenunschärfe des FNP war in den Teilbereichen der hier relevanten Wohnbebauung keine Anpassung erforderlich, soll nunmehr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereichs in die 263. FNP-Änderung aber einbezogen werden. Abweichend vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/O 17 wird außerdem auch der vorhandene Lärmschutzwall am Ostring in die FNP-Änderung einbezogen, dies dient der sinnvollen Darstellung im FNP.

Da der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehende Bereich der 263. FNP-Änderung lediglich Flächen betrifft, deren Umweltbelange auf anderer Ebene bereits geprüft wurden und zudem festgesetzte WA-Gebiete betrifft, kann hier im Rahmen der Umweltprüfung auf eine erneute Prüfung der Schutzgüter verzichtet werden. Der Umweltbericht für den Bebauungsplan soll daher gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch für die 263. FNP-Änderung Verwendung finden ("Abschichtung").

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/O 17 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 263. FNP-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum FNP ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

263.**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

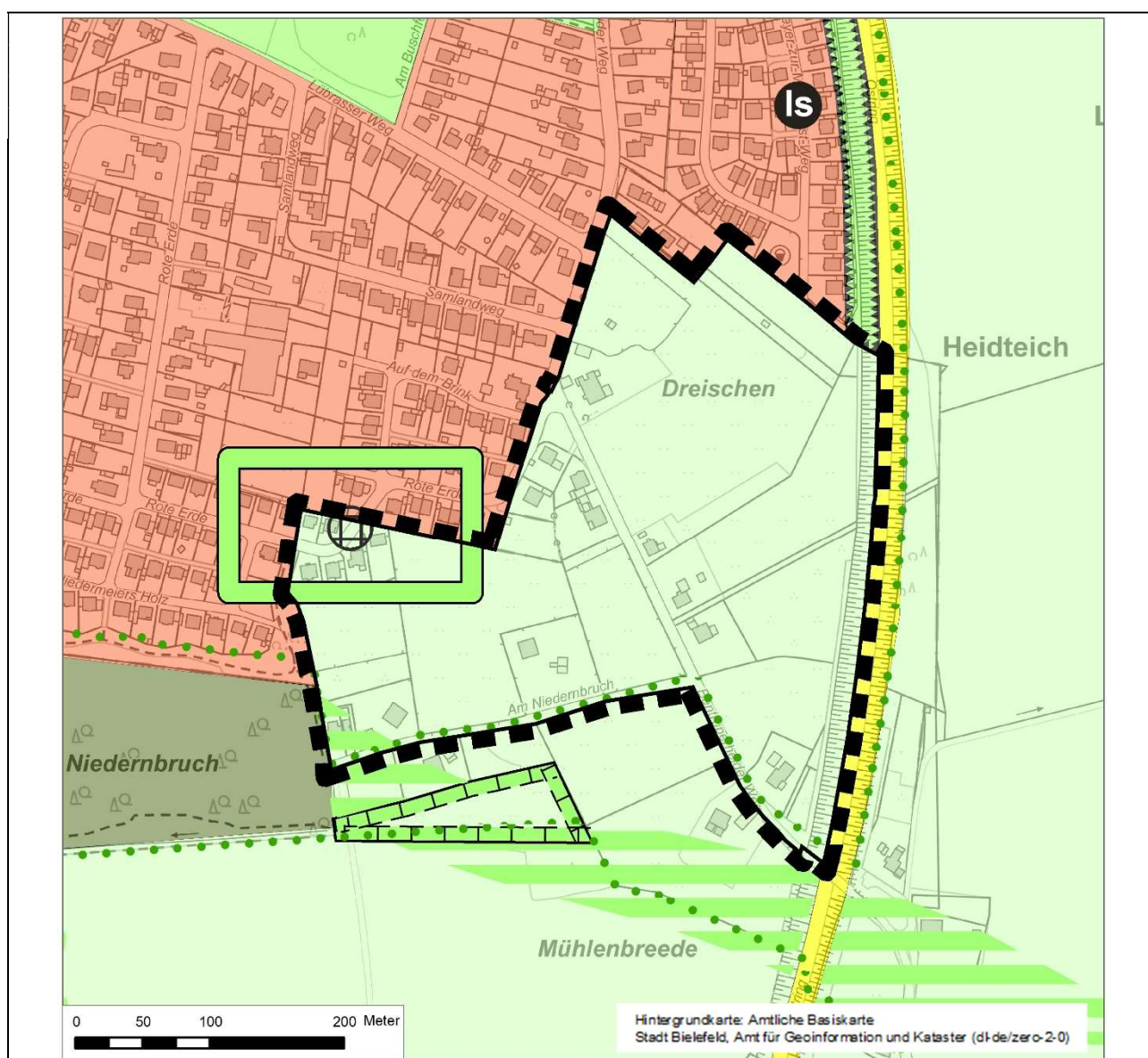
Wohnen westlich des Ostrings, beiseits
des Bentruuperheider Weges

PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG**TEILPLAN FLÄCHEN**

 Geltungsbereich
 der 263. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD**263.****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

Wohnen westlich des Ostrings,
beidseits des Bentruerheider Weges

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG**TEILPLAN FLÄCHEN****Entwurfsbeschluss**
























Geltungsbereich
der 263. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD**263.****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
-  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.

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 umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind

Zweckbestimmungen

-  von Bodelschwingham'sche
Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche
und Soziale Zwecke
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone
Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung,
Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschafts-
prägender 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