



Bielefeld

BV Heepen, 21.11.2024

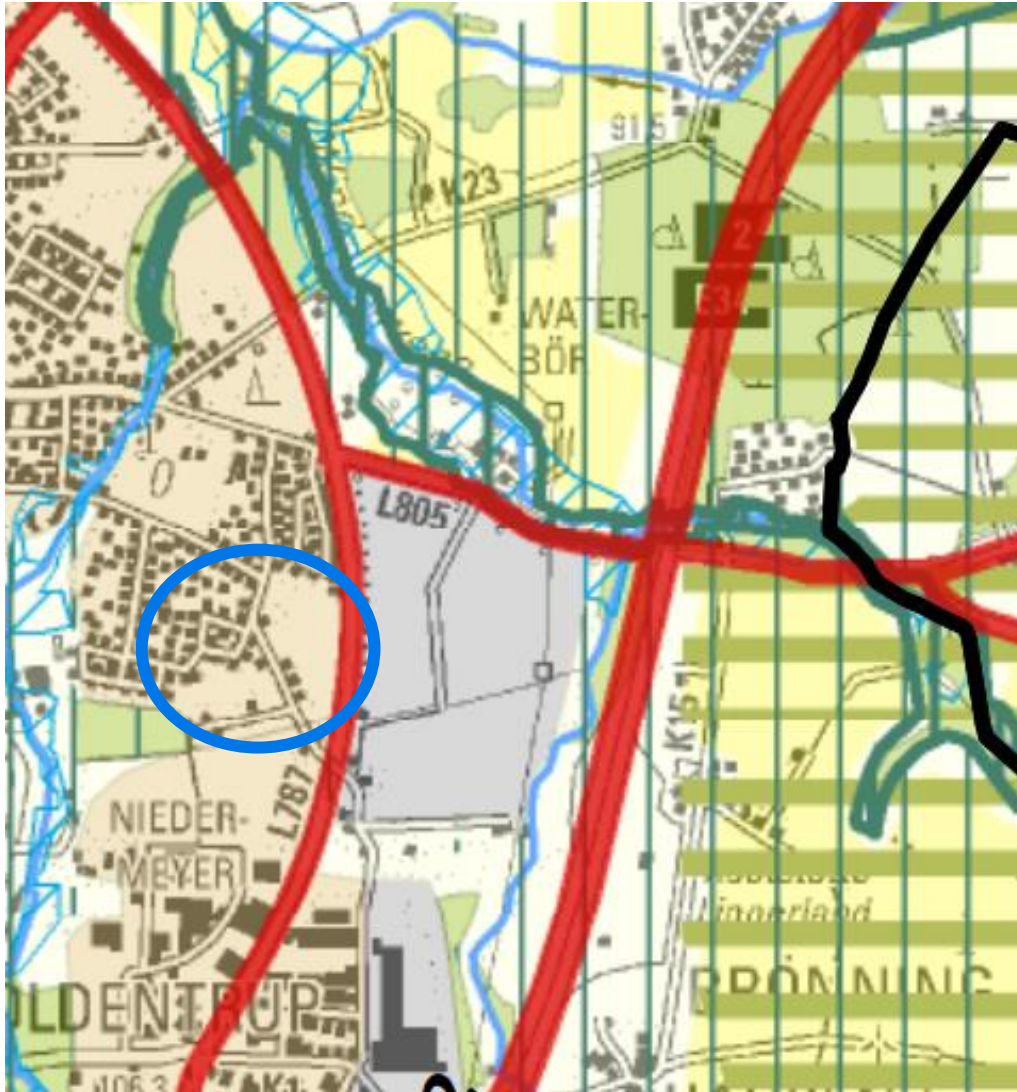
**Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Heepen:
263. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan Nr. III/O 17
„Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des
Bentruperheider Weges“**

Drucksachen-Nr. 8879/2020-2025

Stadt Bielefeld

263. FNP-Änderung und B-Plan Nr. III/O 17

„Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“



Plangebiet Bentruperheider Weg

= Größe ca. 9,6 ha brutto

= Regionalplan: vollständig Teil des ASB
(ASB = „allgemeiner Siedlungsbereich“)

- Vorranggebiet u. a. für Wohn- und Wohnfolgenutzungen
- kompakte Siedlungsentwicklung, ASB-Flächen flächensparend umsetzen, Abrundung + Einbindung Streubebauung

Regionalplan OWL (04/2024)

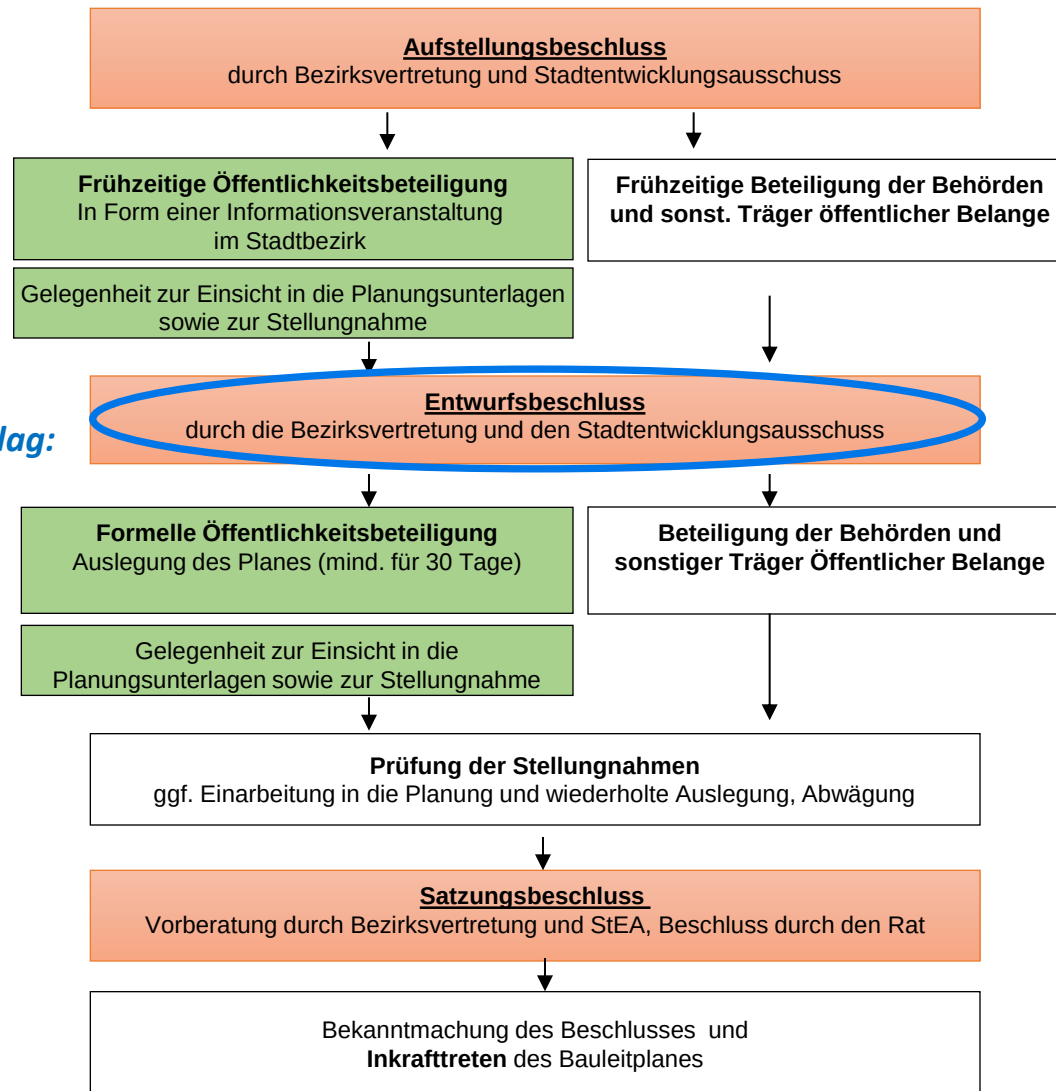
Bezirksregierung Detmold

Verfahrensablauf eines Bauleitplanverfahrens (vereinfacht dargestellt)

BV Heepen: 17.11.2022
StEA: 24.01.2023

Infotermine 21.02.2023
Beteiligungszeitraum
13.02.2023 - 03.03.2023

BV Heepen: 21.11.2024
StEA: 10.12.2024, Vorschlag:



263. FNP-Änderung und B-Plan Nr. III/O 17

„Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“



Sehr hoher Wohnraumbedarf in Bielefeld ...

- ... für alle Bevölkerungsgruppen,
- v. a. im mittleren/unteren Preissegment und im geförderten Wohnungsbau

Wesentliche Planungsziele:

- Städtebaulich verträgliche Entwicklung
- Wohnraumschaffung mit Wohn-/Hausformen für vielfältige Wohnbedürfnisse
- Sachgerechte Berücksichtigung der Nachbarschaft und fachlicher Anforderungen (Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Umwelt, ...)
- Einbindung und Sicherung bestehender Strukturen
- Einbindung sozialer und technischer Infrastruktur

Plangebietsgröße: ca. 9,6 ha

263. FNP-Änderung



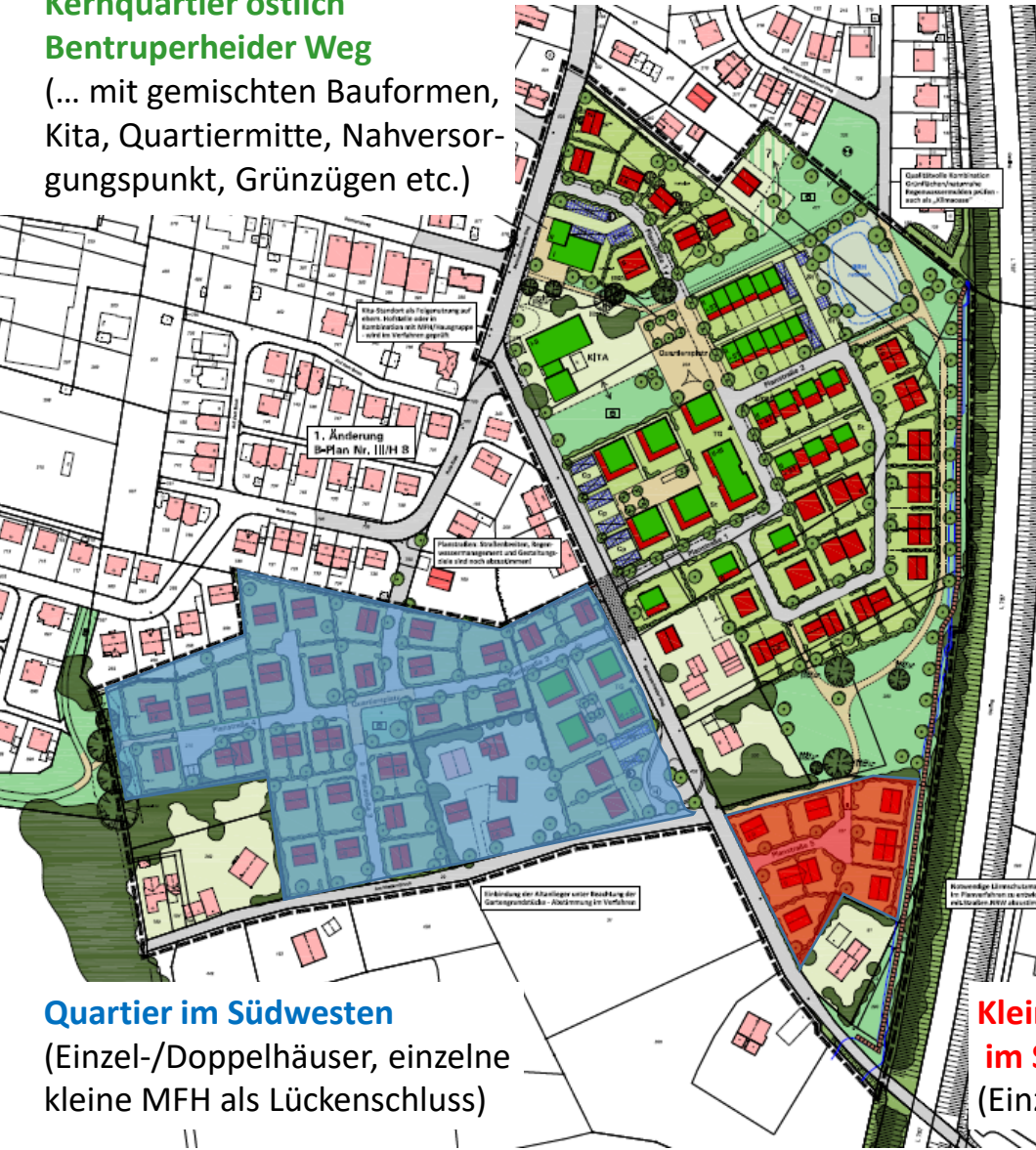
Stadt Bielefeld: Flächennutzungsplan (FNP)
Wirksame Fassung



Vorschlag: 263. FNP-Änderung
Größe ca. 11,2 ha (B-Plan + Einbeziehung Bestand)

Kernquartier östlich Bentruperheider Weg

(... mit gemischten Bauformen,
Kita, Quartiermitte, Nahversor-
gungspunkt, Grünzügen etc.)



Quartier im Südwesten

(Einzel-/Doppelhäuser, einzelne
kleine MFH als Lückenschluss)

Rahmenplanung, zentrale Inhalte:

- 3 Quartiere - vielfältige Haus-/Wohn-
formen und ca. 210 Wohneinheiten
- Neue Quartiermitte und angrenzend
- ... Neubau Kita
- Aktiver Schallschutz Ostring
- Umfangreiche Grün- und Spielflächen
- Klimaschutz-/Klimaanpassung
- Sammelstraße Bentruperheider Weg
- ... untergeordnete Anschlüsse an
bestehende Wohngebiete
- ... Fuß-/Radwegevernetzung
- ... Verlängerung Buslinie

Kleines Ergänzungsquartier im Südosten

(Einzel-/Doppelhäuser)

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte (Februar/März 2023)

Öffentlichkeit

- ganz überwiegend Fragen und Sorgen bzgl. verkehrlicher Auswirkungen (Zusatzverkehre, Leistungsfähigkeit, Schleichverkehre, Brücke ...)
- eingeschossige Bebauung im Übergang zum Wohngebiet Rote Erde
- Bebauungswünsche planbetroffener Eigentümer auf Teilflächen des westlichen Quartiers
- Detailfragen/-anregungen zu Gutachten



Vorentwurf/Rahmenplanung

= ganz überwiegend Hinweise und Anregungen für Weiterbearbeitung und Konkretisierung, insbesondere

- [illegible]

Vorentwurf/Rahmenplanung



→ Fortschreibung der Rahmenplanung und Einbeziehung Fachplanungen/-gutachten:

- Verkehr (Flächenbedarf/Querschnitte, Anschluss an umliegende Plangebiete ...)
- Entwässerung
- Immissionsschutz
- Artenschutz

→ Überprüfung der Plankonzeption:

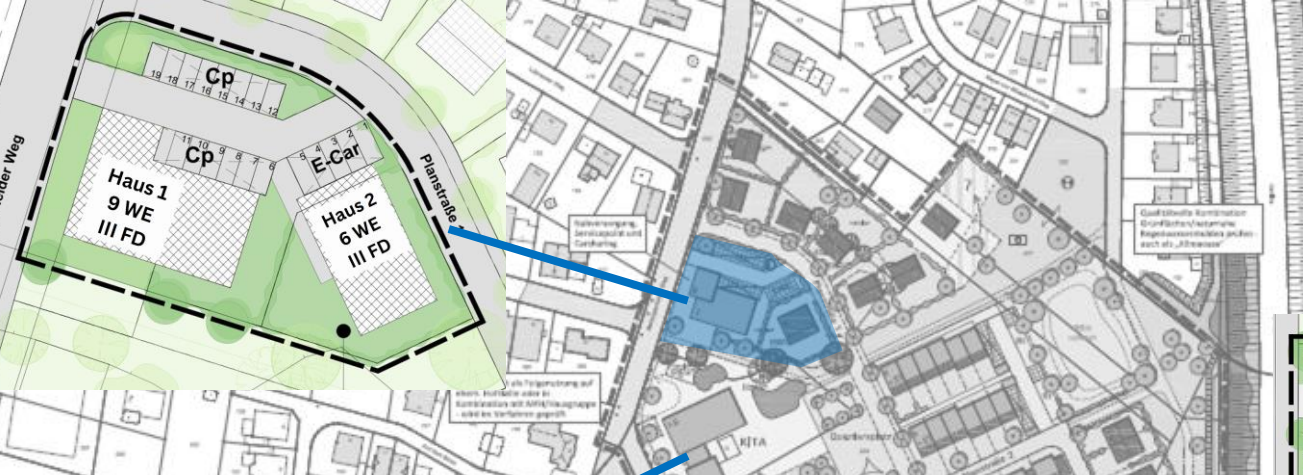
- Dichte/Bautypen, Kita, Grün-/Spielflächen, Gehölze, Erschließung ...)

... dazu:

- konkrete Projektideen für Teilflächen + Wünsche betroffener Eigentümer
inkl. Möglichkeiten für ruhenden Verkehr (zentral/dezentral)

Vorentwurf Rahmenplanung

**E
BI**



**Kita, Tages-/Kurzzeitpflege,
Familienzentrum kombinieren**



**Bestandsgrundstücke: „etwas
mehr“ Bebauung zulassen**



**Vorliegende Projektideen +
Bauwünsche privater Dritter**

Weiterentwickelte Plankonzeption



- **Fortführung der Grundkonzeption mit 3 Quartieren** (Dichte zentral + nach außen abnehmend, Bautypen)
- ... unter Aufnahme der Projektideen Kita, Tages-/Kurzzeitpflege, Betreutes Wohnen, Geschosswohnungsbau
- Beibehaltung Erschließungskonzept, aber Modifizierungen...
- ... Festlegung Straßenbreiten (Bentruperheider Weg 10,75 +, öfftl. Planstraßen 10,5/6,0)
- ... Stichwege und Anschlüsse an den Bestand (Niedernbruch, Rote Erde)

**Überarbeitung Rahmenplan
= Grundlage für B-Plan**

→ im B-Plan Regelungen zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in 1 und 4

Weiterentwickelte Plankonzeption



Zahl der Wohnungen
(überschlägig 180 WE + 50 WE)

Mehrfamilienhäuser: Σ ca. 80, davon:

- 1** 3 kleinere MFH mit ca. 4-5 Wo:
 Σ ca. 12-15 Wohnungen
- 2** 2 MFH: Σ ca. 15 Wohnungen
- 3** 3 MFH: Σ ca. 50 Wohnungen

Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Ketten- und Reihenhäuser:

- 4** E, D, H: Σ ca. 100 Wohnungen

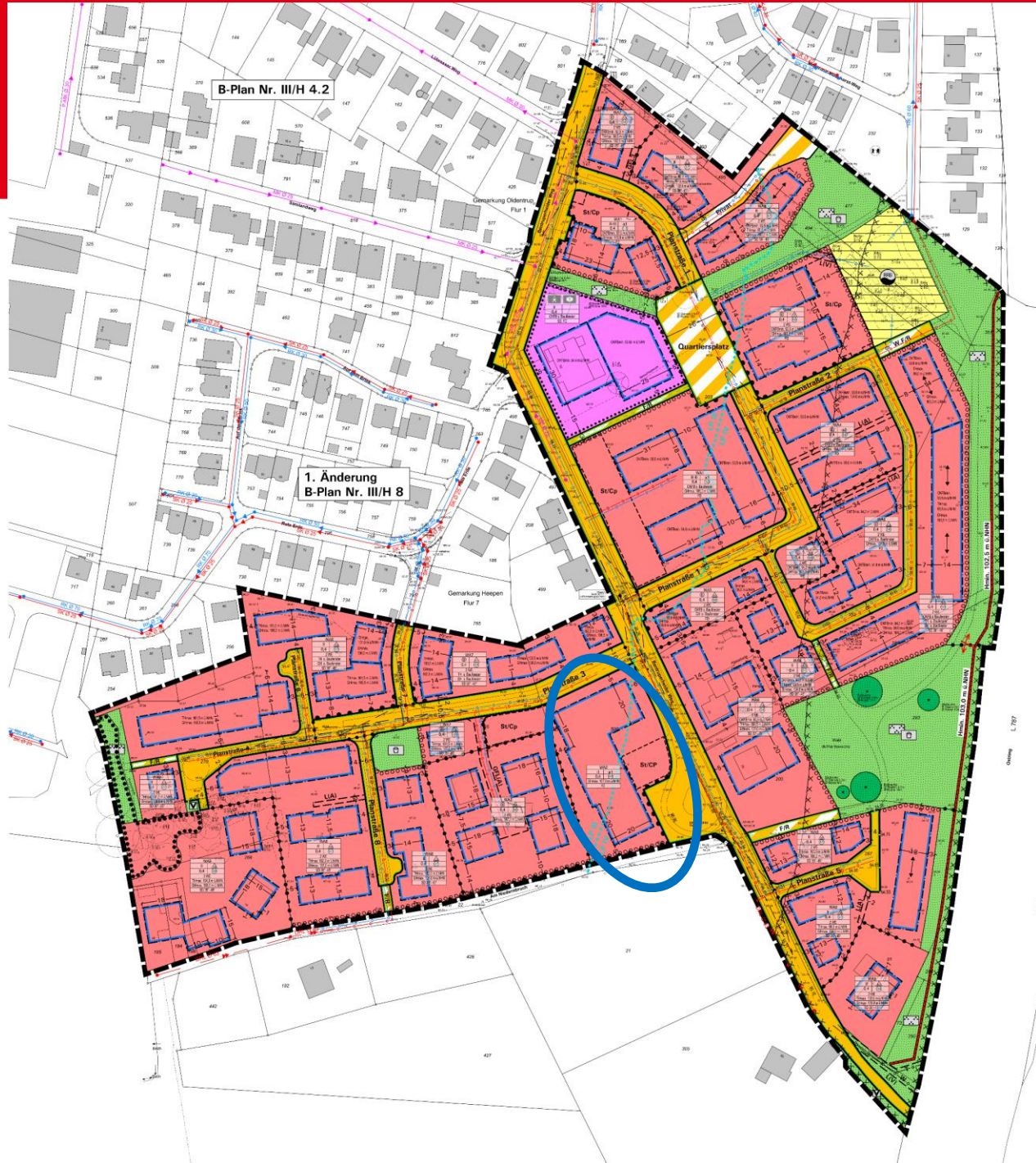
A Kita (3-4 Gruppen) + Tages-/ Kurzzeitpflege (ca. 20 Plätze)

B Betreutes –/Pflege-Service- wohnen: ca. 50 Wohneinheiten



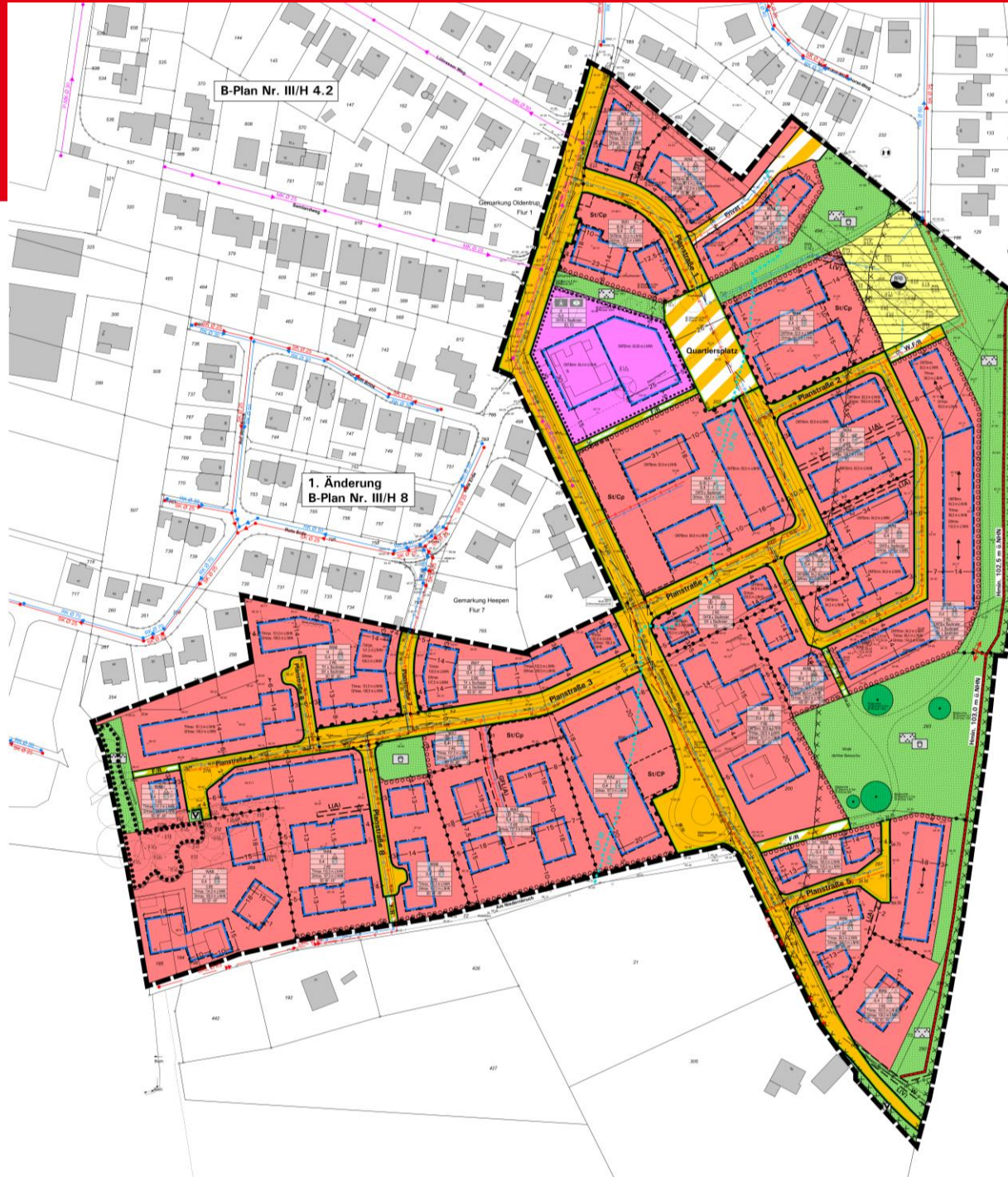
Wesentliche Planinhalte

- **WA mit Teilquartieren** und Steuerung der Dichte + der Bautypologien
- ... sowie **Sondernutzung Service-Wohnen** in Höhe Wendeschleife





ca. 10,5 m o. 11 m / **FD**



Wesentliche Planinhalte

- **WA mit Teilquartieren** - Steuerung von Dichte + Bautypologien + Sondernutzung Service-Wohnen
- **Gemeinbedarf KITA** + Tages-/Kurzzeitpflege + ergänzende Angebote
- **Grünflächen** (Park-/Spielbereiche)
- **Grünstrukturen:** Bäume (Straßen, Stellplätze, Grundstücke), Hecken, Vorgärten, Dachbegrünung; Gehölzerhalt
- **Regenrückhaltebecken**
- **Verkehrsflächen, Quartiersplatz, Wegeverbindungen**
- **Schallschutzmaßnahmen**
- ...

Erschließungskonzept:

- Abstimmung der Straßenquerschnitte je nach Erschließungsfunktion (= Fahrbahn, Gehweg, Randstreifen Stellplätze/Bäume)
 - Bentruperheider Weg: ca. 10-11,5 m
 - Planstraßen: Hauptachse 10,5 m; sonst. öfftl. Straßen 6 m
- Empfehlungen Fachamt:
 - für Rote Erde – nur Verbindung F/R
 - Bentruperheider Weg Ri. Süden Kfz-Durchfahrt unterbinden
- Flächen für ÖPNV (Wendeschleife, 2 Haltestellen)

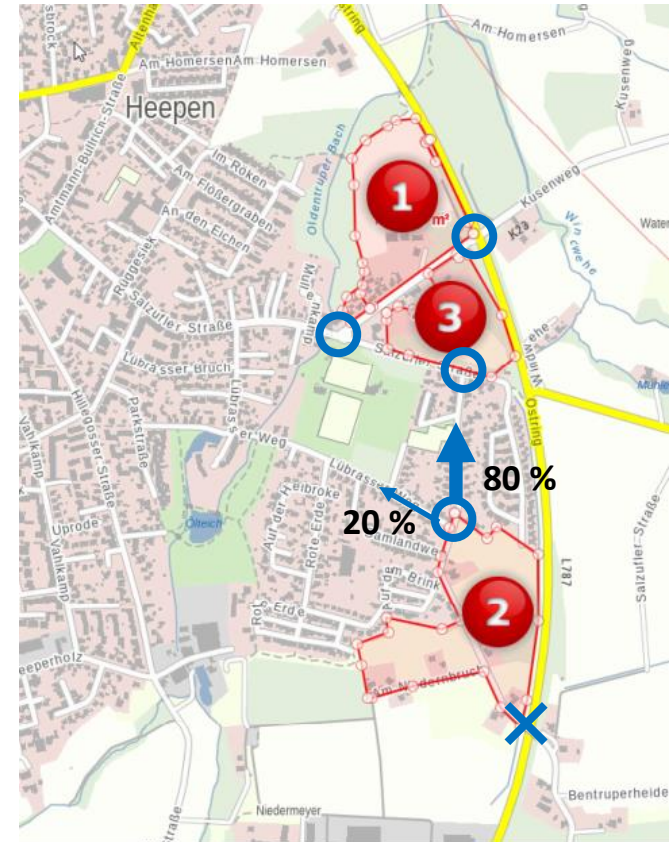


Abbildung 1 Übersicht Plangebiete

- 1 Bebauungsplan „Kusenweg Nord“
- 2 Bebauungsplan „Bentruperheider Weg“
- 3 Bebauungsplan „Kusenweg Süd“

Auszug Verkehrsuntersuchung

Röver Ingenieurgesellschaft mbH,
Gütersloh, 08/2024

Erschließungskonzept:

- Abstimmung der Straßenquerschnitte je nach Erschließungsfunktion (= Fahrbahn, Gehweg, Randstreifen Stellplätze/Bäume)
 - Bentruperheider Weg: ca. 10-11,5 m
 - Planstraßen: Hauptachse 10,5 m; sonst. öfftl. Straßen 6 m
- Empfehlungen Fachamt:
 - für Rote Erde – nur Verbindung F/R
 - Bentruperheider Weg Ri. Süden Kfz-Durchfahrt unterbinden
- Flächen für ÖPNV (Wendeschleife, 2 Haltestellen)

Verkehrsuntersuchung:

- neue Verkehrsmengen insgesamt umfeldverträglich (Verkehre durch Wohnbebauung, 4-Gruppen-Kita, Tages-/Kurzzeitpflege, Service-Wohnen, regelmäßige Busverkehre)
- keine Auswirkungen auf Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen + Knotenpunkte
- Verkehrssicherheit gewährleistet

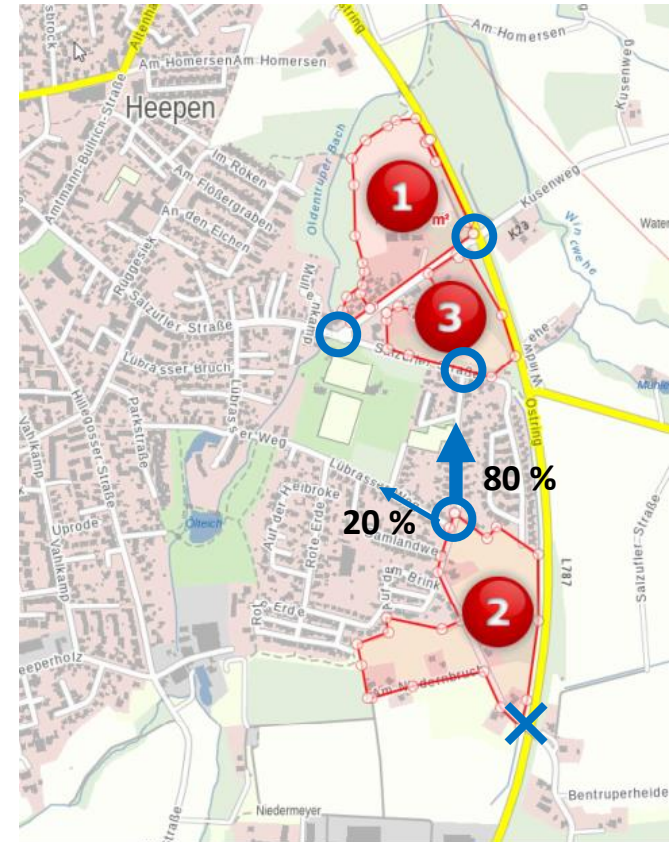


Abbildung 1 Übersicht Plangebiet

- 1 Bebauungsplan „Kusenweg Nord“
- 2 Bebauungsplan „Bentruperheider Weg“
- 3 Bebauungsplan „Kusenweg Süd“

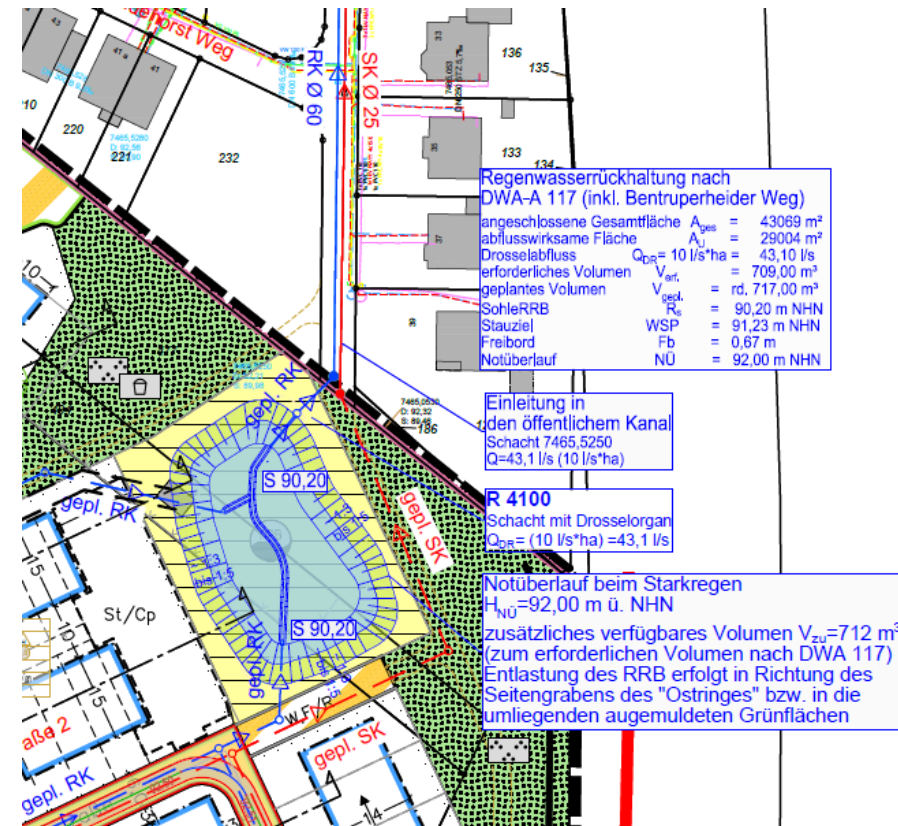
Auszug Verkehrsuntersuchung

Röver Ingenieurgesellschaft mbH,
Gütersloh, 08/2024

Entwässerungsplanung (Fachplanungen in Abstimmung mit den Fachämtern)

Entwässerungskonzeption

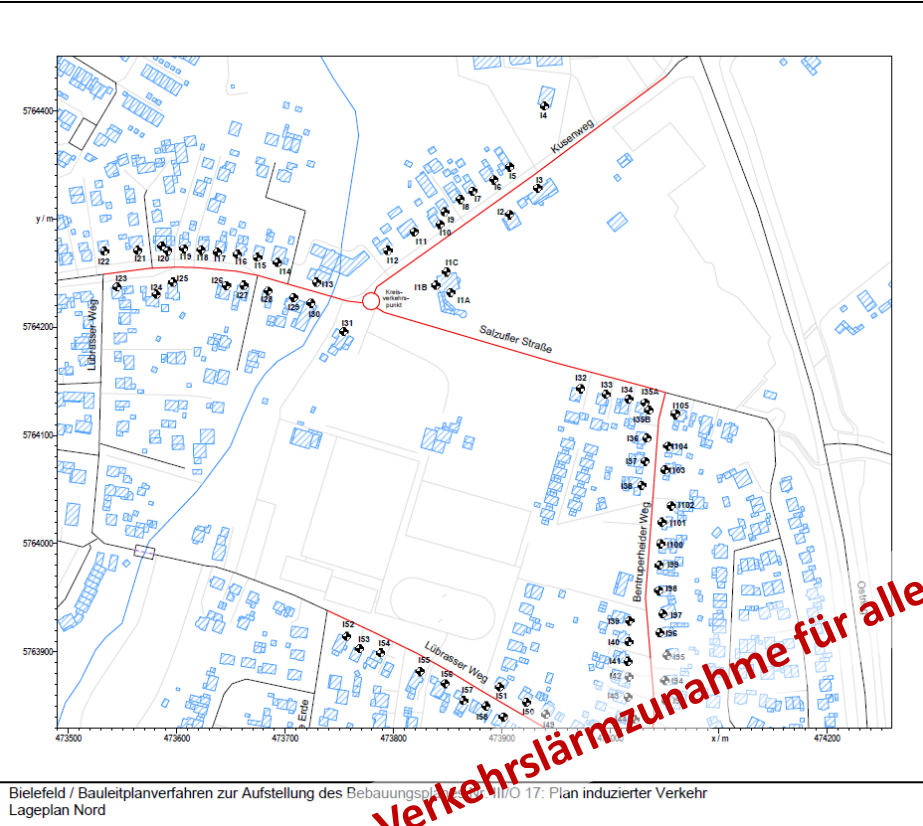
- geteilte Entwässerung (Ost-West)
- Versickerung nicht sinnvoll möglich (Böden, Grundwasserabstände)
- Dimensionierung der Flächen für die Regenrückhaltung (Niederschläge + Starkregen)
- Straßenausbauhöhen/Auffüllungen → „Lenkung“ des Regenwassers in Grünflächen
- ... daher auch Mindesthöhen EG-Fußboden (Schutz vor Starkregen) im Kernquartier
- ... weitere Maßnahmen in der Umsetzung (z. B. Modellierung Grünfläche für Starkregenabfluss)



Auszug Entwässerungsplanung

Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 09/2024

Verkehrslärm – Auswirkungen auf Nachbarschaften (Schallgutachterliche Prüfung des verursachten zusätzlichen Lärms)





Anlage 2, Blatt 1
BLP-24 1076 01

Legende

- Straße
- Radweg, Fußweg, Zufahrt
- Immissionspunkt
- Gebäude
- Straße (RLS-19)

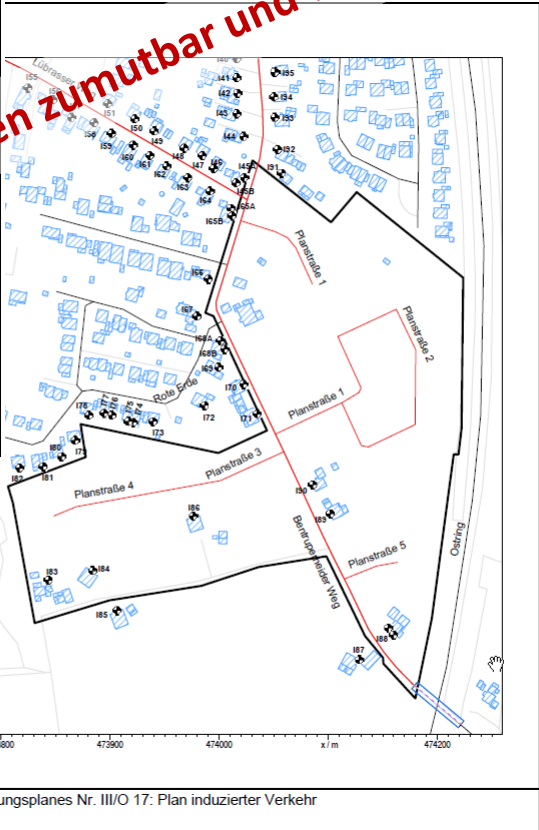
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2024

Maßstab im Original (DIN A3-Format)
1:2750
15.08.2024

Schalltechnische Untersuchung/ planinduzierter Verkehrslärm

Akus GmbH, 08/2024

Ergebnis: Verkehrslärmzunahme für alle Betroffenen zumutbar und vertraglich





Anlage 2, Blatt 2
BLP-24 1076 01

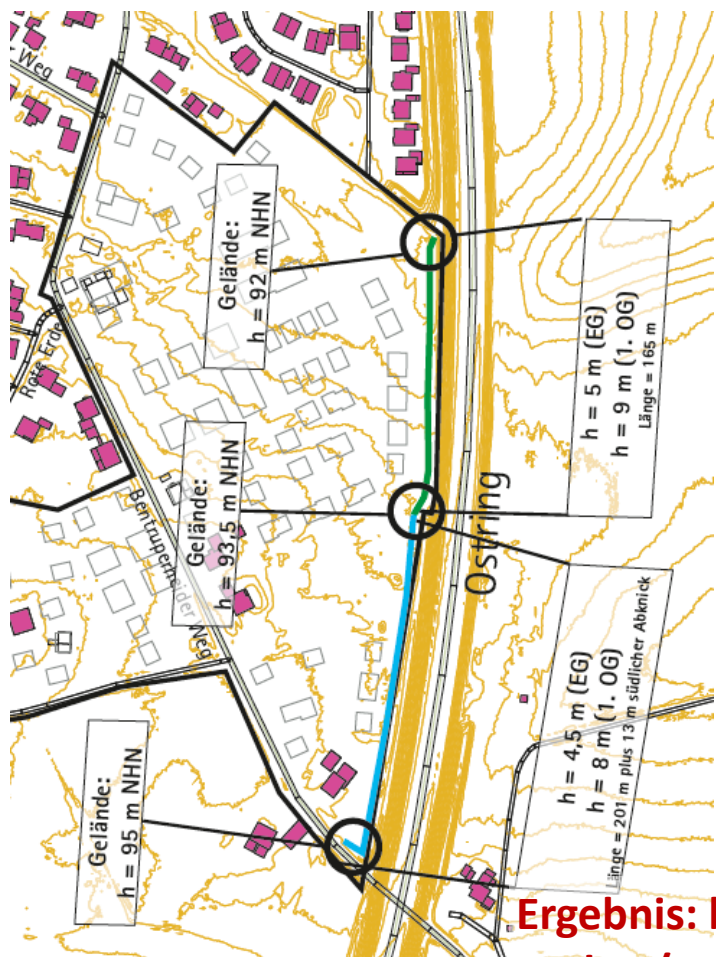
Legende

- Straße
- Radweg, Fußweg, Zufahrt
- Immissionspunkt
- Gebäude
- Straße (RLS-19)

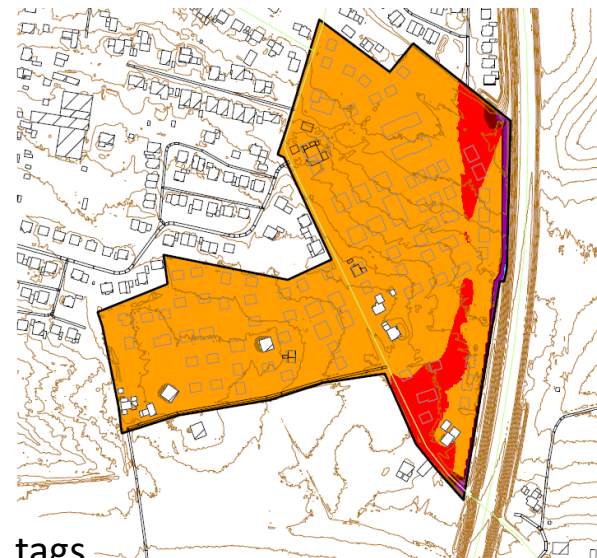
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2024

Maßstab im Original (DIN A3-Format)
1:2750
15.08.2024

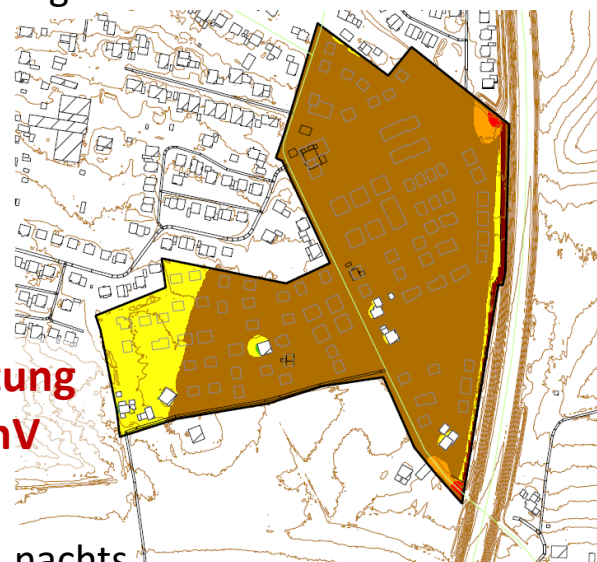
Verkehrslärm (Aktualisierung Schallgutachten) – Umgang mit Vorbelastung im Plangebiet durch aktiven Schallschutz (Wand) für EG + 1. OG ...



Flächen gleicher Klassen
des Beurteilungspegels



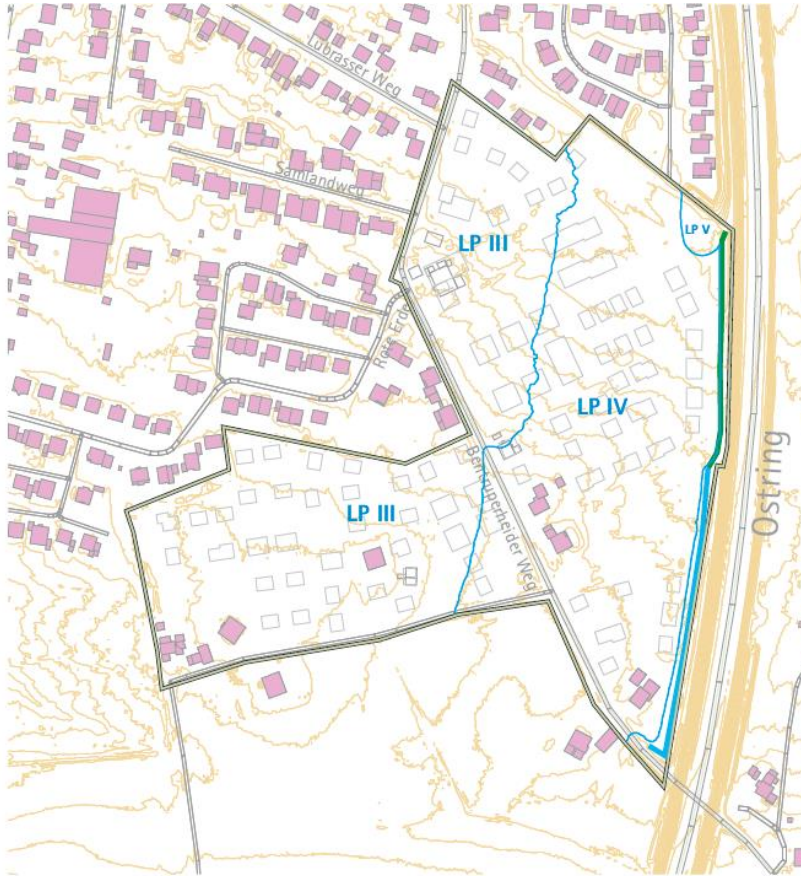
tags



nachts

**Ergebnis: bei 8-9 m LS-Wand Einhaltung
Wohn-/MI-Werte gemäß 16. BImSchV**

Verkehrslärm (Aktualisierung Schallgutachten) – Umgang mit Vorbelastung im Plangebiet durch aktiven Schallschutz (Wand) für EG + 1. OG ...



Bielefeld / Geplante Wohnbaufläche im Bereich Bentruerheider Weg in Bielefeld
Lärmpegelbereiche für das 2.OG (unter Berücksichtigung des Lärmschutzes für das 1.OG)

... kombiniert mit weiteren Maßnahmen:

- passiver Schallschutz ab 2. OG (Lärmpegelbereich IV)
- Begrenzung der Gebäudehöhen + Vorgabe der Gebäude-/Firstrichtung im Osten (Eigenabschirmung)
- tlw. Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche
- zeitliche Bedingung (Nutzungsaufnahme im Bereich LP IV erst nach Errichtung LS-Wand)
- ... und darüber hinaus Spielraum für weitere „architektonische Selbsthilfe“

**keine idealtypischen WA-Pegel,
aber gesundes Wohnen**

Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutzfachbeitrag, Umweltbericht)

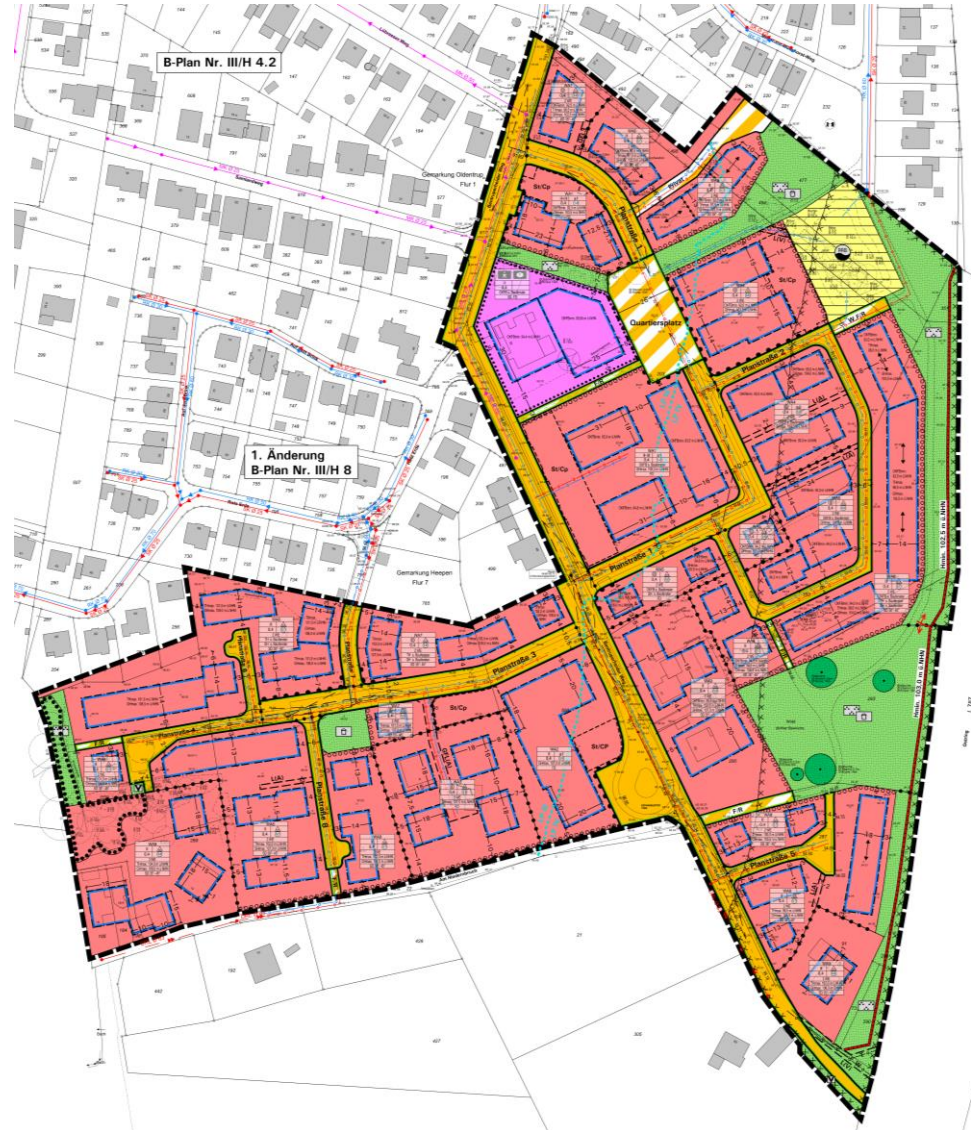
Artenschutzmaßnahmen vorsorglich:

- je 3 Ersatzquartiere Feldsperling + Star
- Gehölzkontrolle vor Rodung (potenziell mögl. Fledermaus-Quartiere ausschließen)

Maßnahmen mit Vermeidungs-/Minderungs- wirkung im Plangebiet

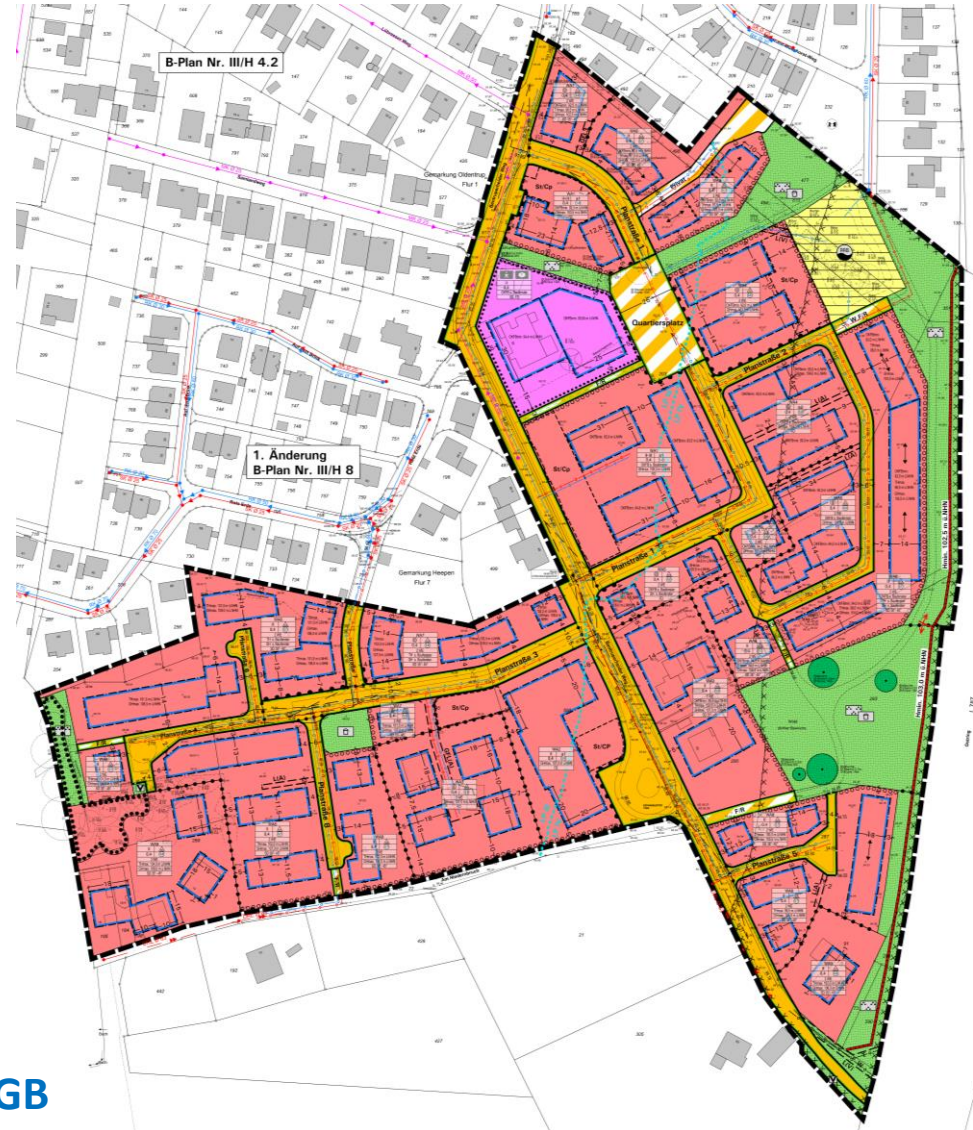
Gehölzerhalt und Grünflächen,
Pflanzvorgaben („Hausbaum“, Straßenbäume,
FD-Begrünung), Regenrückhaltung

Externer Ausgleich in Abstimmung mit UNB auf
privatrechtlich gesicherten Flächen in Lämers-
hagen-Gräfinhagen (Grünlandentwicklung,
Waldumbau, Neuanlage/Ergänzung Streuobst)



263. FNP-Änderung und B-Plan Nr. III/O 17

„Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“

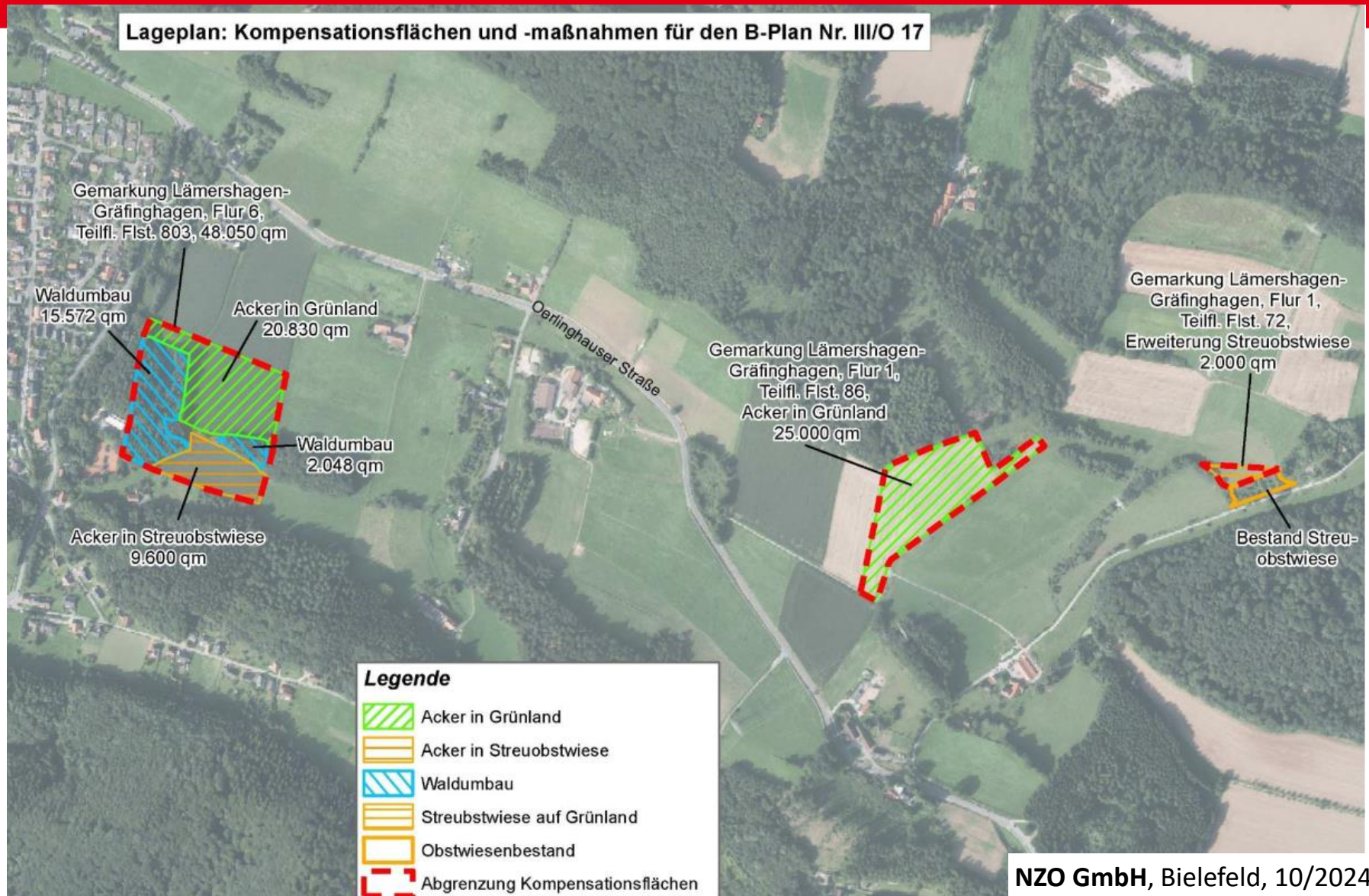


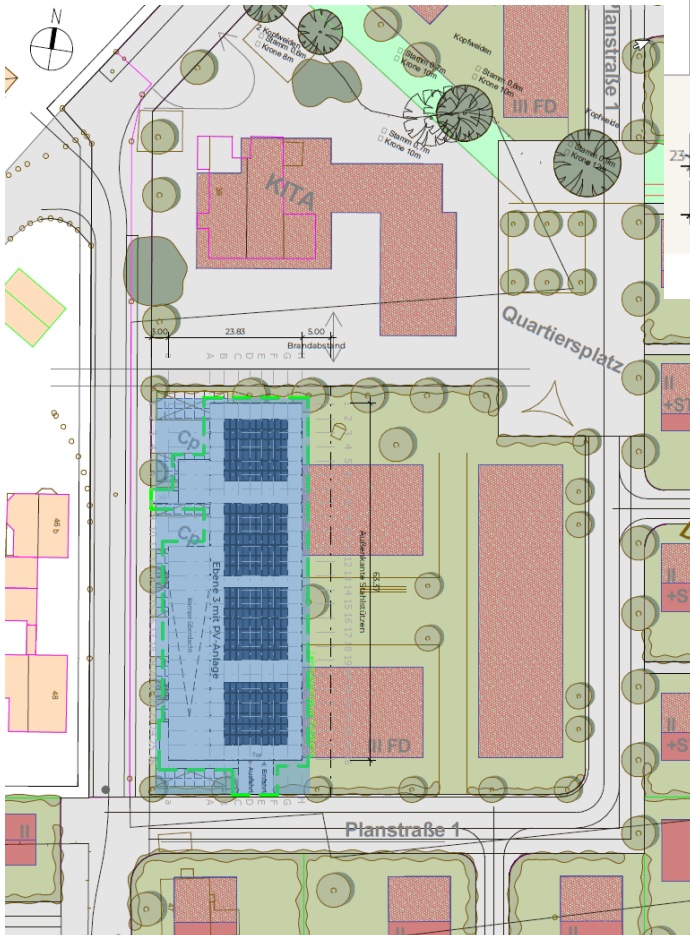
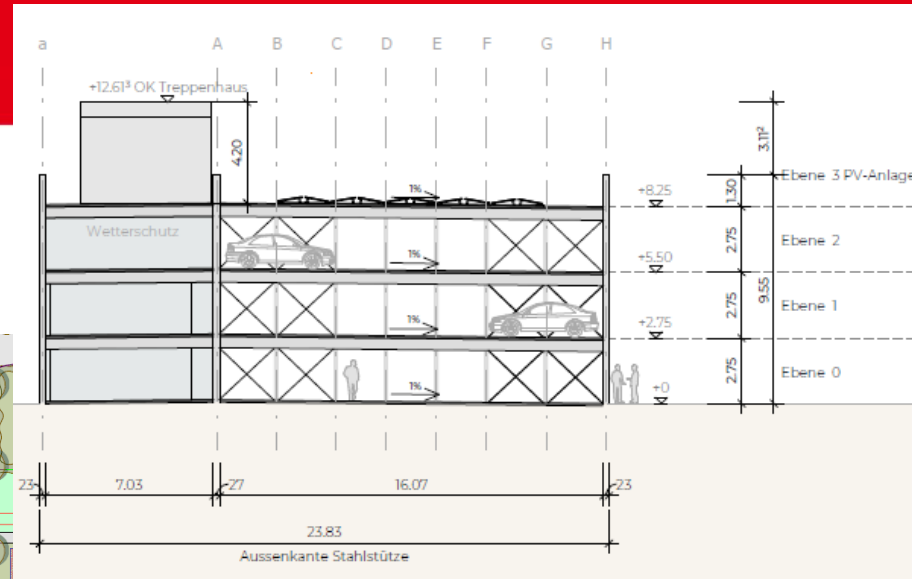
Vorschlag der Verwaltung:
Freigabe der Entwurfsplanungen für die
Beteiligungsschritte gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

Externe Ausgleichmaßnahmen (Lämershagen-Gräfinhagen)





Ebene 03	PV-Anlage
Ebene 02	46
Ebene 01	43
Ebene 00	45
Gesamt	134

Lage, Quartiersstruktur/Dichte
Flächenbedarf und -konkurrenz
Zielgruppen, Mieter-/Eigentümerstruktur
Auslastung/Tragfähigkeit

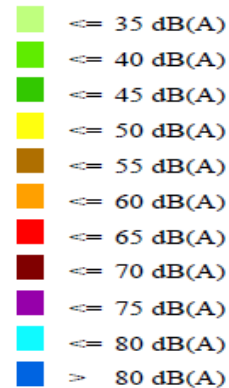
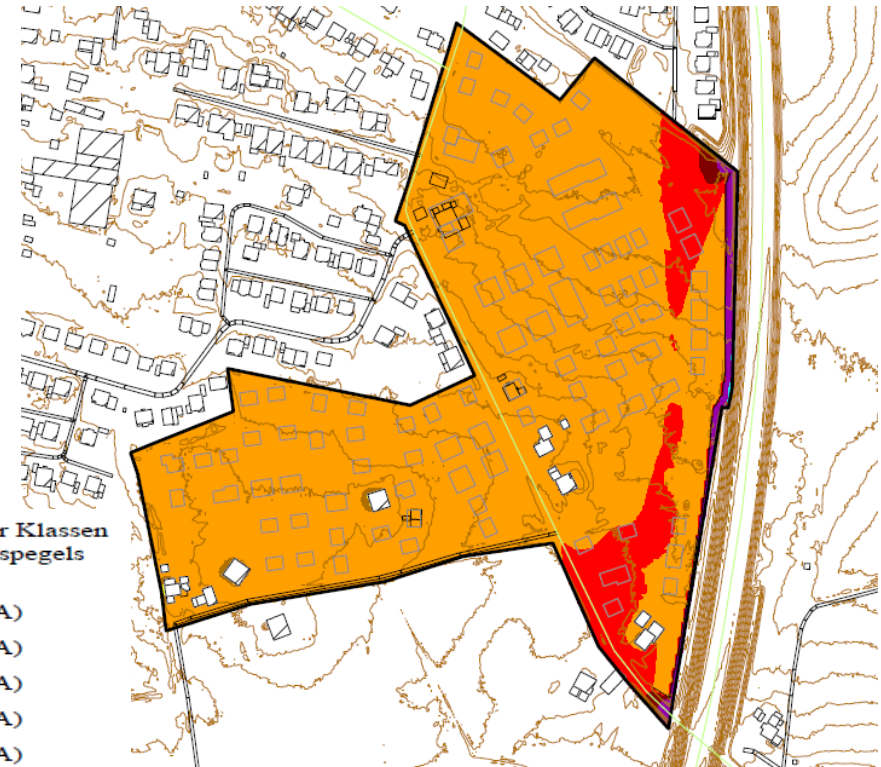
→ hier keine gute Lösung

Vergleich Lärmeinwirkungen Ostring im 1. OG (tags) bei Lärmschutzwand mit Schutzwirkung nur für EG



ohne Lärmschutzwand

Flächen gleicher Klassen
des Beurteilungspegels

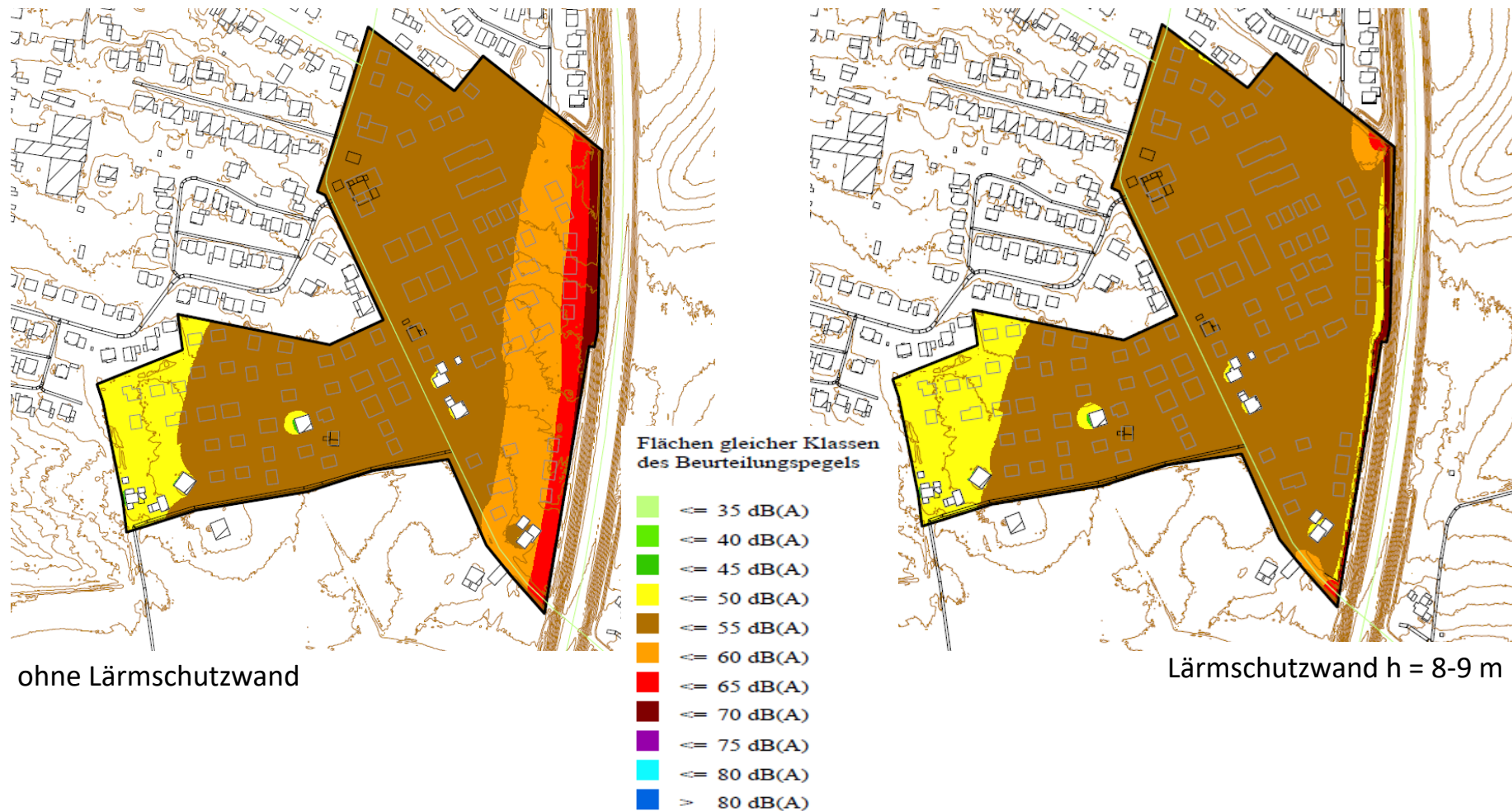


Lärmschutzwand h = 8-9 m

Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung

Akus GmbH, Bielefeld, 09/2024

Vergleich Lärmeinwirkungen Ostring im 1. OG (nachts) bei Lärmschutzwand mit Schutzwirkung nur für EG



Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung

Akus GmbH, Bielefeld, 09/2024



Darstellung im Regionalplan



Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Oldentrup
Lage: Am Niedernbruch
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung
Größe: 10,2 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Fläche;
 Überlagerung geeigneter Erholungsraum
 Einzteinrichtung Kleingärten (bisher nur
 Flächenbedarf festgestellt, genauer Stand-
 ort noch nicht bestimmt)
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:

Teilflächen aktuell angefragt für eine Wohnbauflächenentwicklung; ein Bauleitplanverfahren ist in Vorbereitung

Bewertung:

grundsätzliche Eignung für Wohnen auf Teilflächen unter Berücksichtigung eines ausreichend bemessenen Grünzuges im Süden gegeben – u. a. im Hinblick auf entwässerungstechnische Belange; Berücksichtigung Immissionsschutzanforderungen hinsichtlich potenzieller gewerblicher Entwicklungen südlich und östlich der Fläche.

Wohnbauliche Reserve des Regionalplans

- Grundsätzliche Eignung für Wohnen
- Anschluss an bestehende Wohngebiete im Norden und Nordwesten
- Mobilisierung durch Projektentwickler in enger Abstimmung mit der Stadt BI
- Berücksichtigung der relevanten Belange, v. a. Grünzug im Süden, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz Gewerbe/Verkehr etc.

Noch unverändert gemäß Aufstellungsbeschluss



B-Plan Abgrenzung