



275. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Wohnbauentwicklung östlich der Leihkamp-Siedlung
und nördlich der Babenhauser Straße“

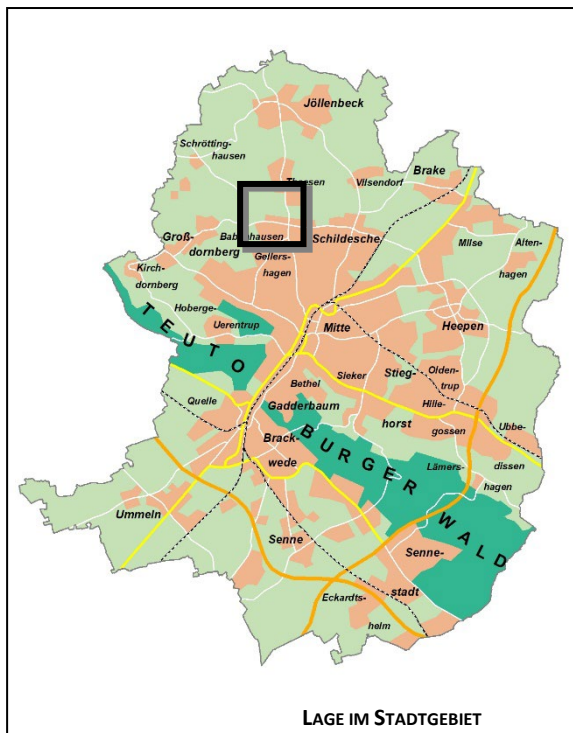
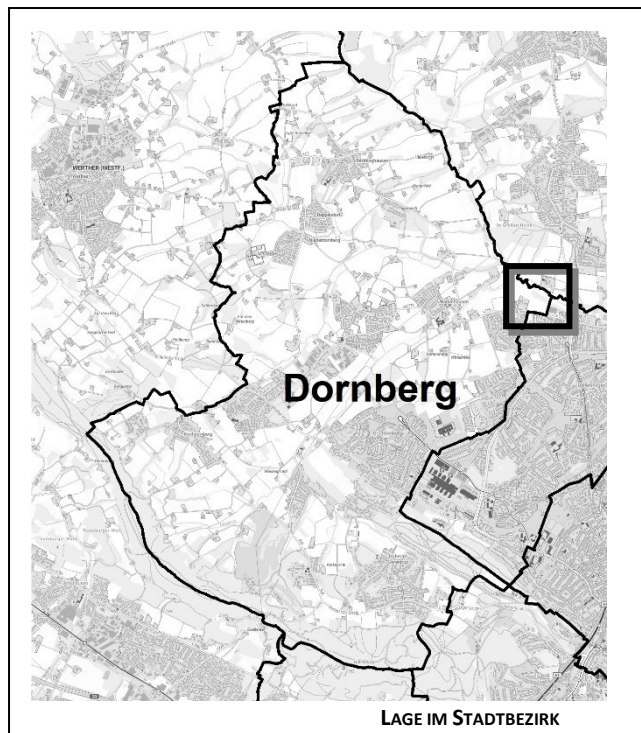
**Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
sowie Begründung**

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

275. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbauentwicklung östlich der Leihkamp-Siedlung und nördlich der Babenhauser Straße"

(Vorentwurf)



Bauamt, 600.21

Begründung zur 275. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

1. Planungsanlass

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.

So hat sich die Leerstandsquote nach Angabe der am Bielefelder Markt aktiven Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2024 weiter verringert; sie betrug 2024 lediglich 0,2 Prozent und hat sich im Vergleich zu 2023 (0,4 Prozent) halbiert.

Eine stadtweite Auswertung der Stromzähler kommt im Sommer 2024 zu einer ähnlich niedrigen Leerstandsquote von 0,27 Prozent.

Damit ist in Bielefeld praktisch kein Wohnraum mehr verfügbar.

Eine Abschwächung der hohen Nachfrage nach Wohnungen ist im Stadtgebiet weder kurz- noch mittelfristig zu erwarten.

Es ist daher beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43.2 und der 275. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren eine Fläche von ca. 3,0 ha für wohnbauliche Nutzungen auszuweisen.

Im Vorfeld der Neuaufstellung des Regionalplanes OWL für den Regierungsbezirk Detmold erfolgte zurückliegend bereits eine Bewertung der grundsätzlichen Standorteignung der Siedlungsreserven des Regional- sowie Flächennutzungsplanes.

So wurde das Plangebiet nördlich der Babenhauser Straße sowie östlich der Siedlung Leihkamp bereits im Rahmen der Beratung zum Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035 (Sitzung der Bezirksvertretung Dornberg am 12.03.2020; Drucksachen-Nr. 10412/2014-2020) als geeigneter Standort für eine wohnbauliche Entwicklung eingestuft.

Zuvor war der Standort bereits im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzeptes Babenhausen Gegenstand der Beratungen in der Bezirksvertretung Dornberg. Die Bezirksvertretung sprach sich bereits Ende 2018 für eine wohnbauliche Entwicklung nördlich der Babenhauser Straße, sowohl östlich als auch westlich der Siedlung Leihkamp (Drucksachen-Nr. 7656/2014-2020) aus.

Gleichfalls hatte sich der Stadtentwicklungsausschuss in gemeinsamer Sitzung mit dem Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz am 16.03.2021 im Zuge der Beratungen zur Neuaufstellung des Regionalplanes OWL mehrheitlich dafür ausgesprochen, die betreffende Fläche im Bereich der Babenhauser Straße als Optionsfläche für eine Siedlungsentwicklung sowie als regionalplanerischen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu beurteilen.

Anschließend ist der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 18.03.2021 dem vorgenannten Votum gefolgt und hat sich für eine Festlegung der betreffenden Fläche als ASB im Regionalplan OWL ausgesprochen.

Die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke haben zudem ihr Verkaufsinteresse signalisiert.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Dornberg an der Grenze zum Stadtbezirk Schildesche. Im Süden verläuft die Babenhauser Straße (L 779); westlich befindet sich die Leihkamp-Siedlung. Im Osten wiederum grenzen mit dem Sonderstandort „Babenhauser Straße“ großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an. Dieser Standort übernimmt auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden wohnbaulich genutzten Quartiere.

Dem Plangebiet schließt sich im Norden der freie Landschaftsraum an. Neben bewaldeten Flächen im Nahbereich des Plangebietes stellen der Verlauf des Johannisbaches hier die herausragenden Landschaftselemente dar. Der Talraum des Johannisbaches bildet zugleich eine räumliche Zäsur und die Grenzstruktur zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

Südlich der Babenhauser Straße schließen sich wohnbaulich genutzte Bereiche an. Erste Siedlungsgebiete wurden hier bereits zu Beginn der 1930er Jahre – zunächst noch ohne einen räumlichen Zusammenhang entwickelt. Der Raum südlich der Babenhauser Straße stellt heute – mit Ausnahme der in Ost-West-Richtung orientierten Talräume des Babenhauser und Gellershagener Baches sowie des Schloßhof- und Grenzbaches – einen überwiegend geschlossenen Siedlungsraum dar. Dabei stellen die Wohnbebauung sowie wohnzugehörige Infrastruktureinrichtungen die wesentliche Nutzung im betreffenden Stadtraum dar. Industrielle bzw. sonstige störende gewerbliche Nutzungen sind im betreffenden Stadtraum nicht anzutreffen.

Übergeordnete Erschließungsstraßen bestehen im Nahbereich des Plangebietes mit der Babenhauser Straße (L 779) in Ost-West-Richtung sowie mit der Jöllenbecker Straße (L 783) in Nord-Süd-Richtung. Beide klassifizierten Landesstraßen sichern die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsstraßen-Netz und sind daher im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

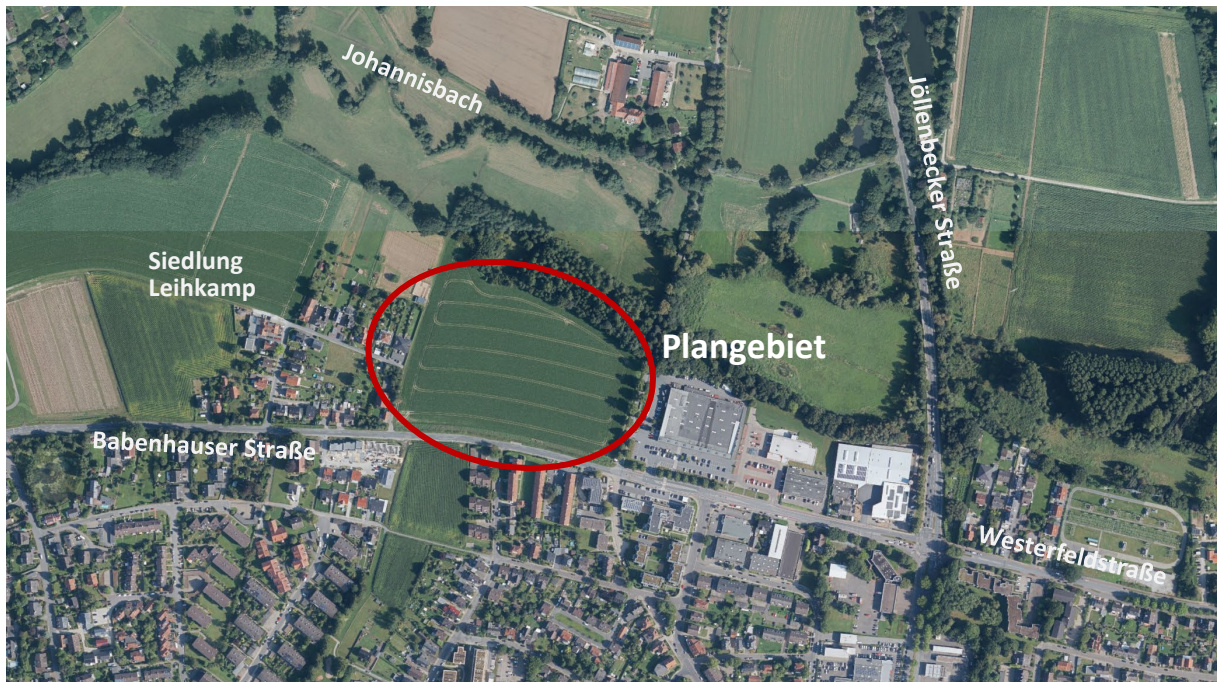


Auszug aus dem Luftbild – Übersichtsplan (Stand August 2024, ohne Maßstabsangabe)

Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes werden zurzeit ackerbaulich genutzt. Gliedernde Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes beschränken sich auf die Baumbestände im östlichen Randbereich, d. h. entlang der östliche gelegenen Babenhauser Straße.

275. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nördlich, in räumlicher Nähe des Plangebietes besteht ein etwa 1,5 ha großer Waldriegel mit Laubholzbestockung.

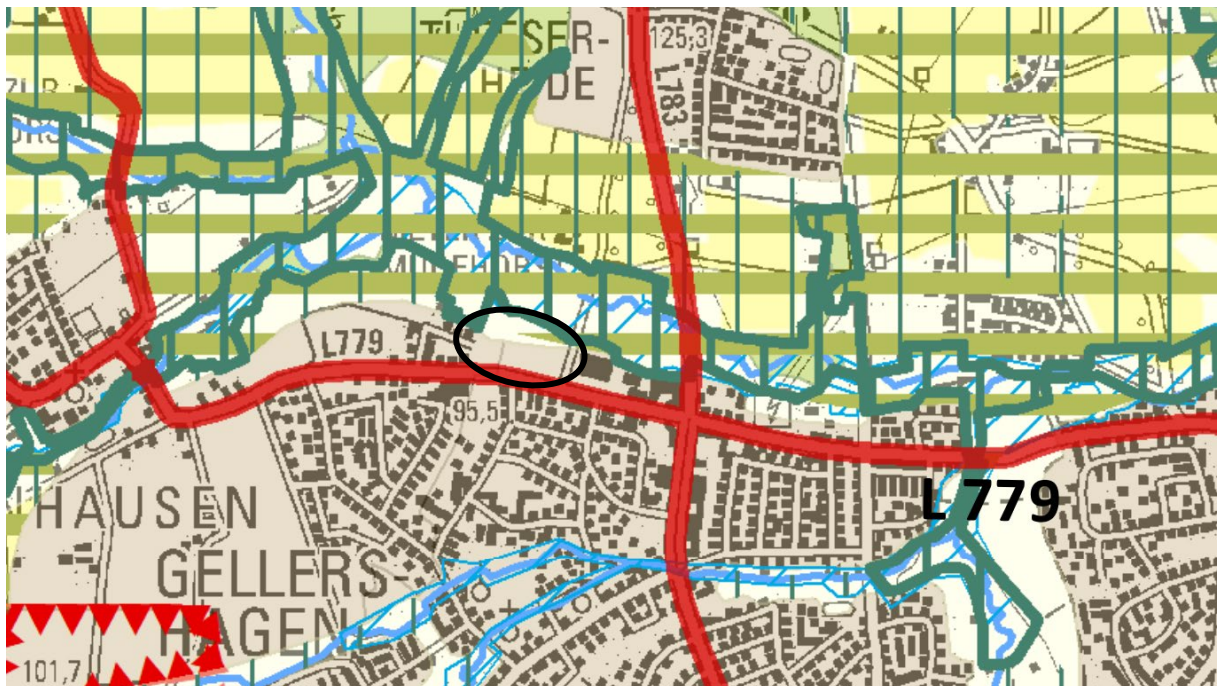


Auszug aus dem Luftbild – Detailplan (Stand August 2024, ohne Maßstabsangabe)

Eine Bewertung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Eingriffs- bzw. Ausgleichsberechnung im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Umweltberichts.

3. Planerische und sonstige Vorgaben

3.1 Regionalplan OWL



Auszug aus dem Regionalplan OWL (ohne Maßstabsangabe)

275. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Der Geltungsbereich der 275. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Regionalplan OWL, der seit dem 16.04.2024 rechtswirksam ist, vollständig – dem o. g. Ratsvotum entsprechend – als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Nördlich der Babenhauser Straße ist damit ein durchgehendes Band im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen. Auch der Raum südlich der Babenhauser Straße ist im Regionalplan OWL ebenfalls als ASB festgelegt, zumal hier keine industriellen bzw. störende gewerbliche Nutzungen anzutreffen oder geplant sind.

Die dem Plangebiet nördlich angrenzenden Bereiche sind im Regionalplan OWL als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt. Darüber hinaus sind Teilflächen dieses Raumes wiederum als Regionaler Grünzug, als Überschwemmungsbereich sowie als Bereich für den Schutz der Natur (BSN) ausgewiesen.

Des Weiteren ist die im Süden des Plangebietes verlaufende L 779 bzw. Babenhauser Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.

Die vorgesehene 275. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht aus Sicht der Stadt Bielefeld damit den regionalplanerischen Zielen für den betreffenden Raum.

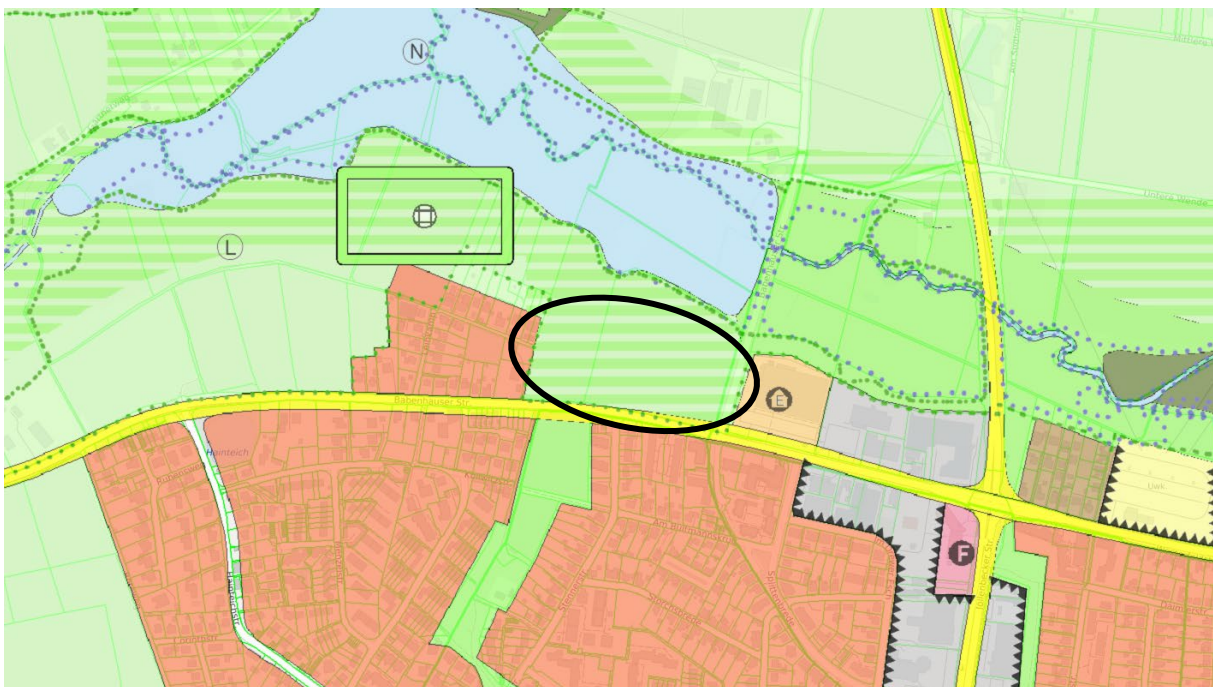
Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne der Kommunen an die Raumordnung anzupassen. Nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW kann die Kommune bei der Regionalplanungsbehörde anfragen, ob die kommunalen Planungen den im Regionalplan festgelegten Zielen entsprechen.

Das Landesplanungsgesetz wurde hier zugunsten einer Kann-Bestimmung angepasst.

Um frühzeitig Planungssicherheit für das weitere Verfahren zu erhalten, wird die Stadt Bielefeld zu gegebener Zeit eine landesplanerische Anfrage bei der Regionalplanungsbehörde Detmold stellen.

Äußert sich die Regionalplanungsbehörde nicht innerhalb eines Monats auf die Anfrage der Gemeinde, kann davon ausgegangen werden, dass raumordnungsrechtliche Bedenken auf der Basis des vorgelegten Planungsstandes nicht erhoben werden.

3.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Regionalplan OWL (ohne Maßstabsangabe)

275. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung ist ferner mit dem Hinweis „geeignete Erholungsnutzung“ überlagert. Nördlich des Plangebietes setzen sich diese Darstellungen fort. Im Talraum des Johannisbaches verzeichnet der wirksame Flächennutzungsplan – außerhalb des Plangebietes gelegen – eine Wasserfläche, die Retentionsfunktionen dient und sich in Teilen mit der Umgrenzung eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes deckt.

Neben der Überschwemmungsgebiets-Grenze sind im Flächennutzungsplan noch die Grenzen eines Landschafts- sowie Naturschutzgebietes nachrichtlich dargestellt.

Von den genannten Schutzgebietsausweisungen überlagert lediglich das Landschaftsschutzgebiet den Geltungsbereich der 275. Änderung des Flächennutzungsplanes; das Naturschutzgebiet umfasst den Talraum des Johannisbaches.

Südlich des Plangebietes ist die Babenhauser Straße (L 779) als örtliche Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im südlich davon gelegenen Bereich verzeichnet der Flächennutzungsplan einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug, der zum einen eine Gliederung des beiderseits angrenzenden Siedlungsraumes bezweckt und zum anderen eine Grünverbindung zur freien Landschaft sicherstellt.

Im Nahbereich des Plangebietes ist der Siedlungsraum – mit Ausnahme östlich angrenzender Bereiche – im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der unmittelbar östlich angrenzende Bereich umfasst den bereits benannten Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels. Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich daher als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum/ großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 275. Flächennutzungsplan-Änderung liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB).

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bestehen planungsrechtlich verbindliche Vorgaben bislang nur im Osten sowie südlich der Babenhauser Straße.

Der Bereich der Siedlung Leihkamp – im Westen des Plangebietes gelegen – ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.4 Landschaftsplan sowie umwelt- und naturschutzrechtliche Vorgaben

Wie unter Ziffer 3.2 dargelegt, wird das Plangebiet von südlichen Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes "Ravensberger Hügelland" überlagert. Das Gebiet dient gemäß Landschaftsplan Bielefeld-West insbesondere zur

- Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in einem durch die Landwirtschaft, Siedlung, Verkehr, Gewerbe und Erholung beanspruchten Landschaftsraum
- Erhaltung und Wiederherstellung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes mit gewässerführenden Talsystemen, Wäldern und anderen Landschaftselementen
- Erhaltung zusammenhängender, wenig bebauter Landschaftsräume
- Sicherung der Freiräume wegen ihrer besonderen Bedeutung für die ruhige Feierabend- und Wochenenderholung.

Mit Blick auf den weiteren Verfahrensprozess der 275. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des im Parallelverfahren zu entwickelnden Bebauungsplan gilt § 20 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW).

275. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Danach gilt:

Soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen hat, treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft.

4. Planungsziele, städtebauliches Gesamtkonzept

Mit der 275. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Deckung des dringend benötigten Wohnraums in Bielefeld entsprochen werden.

Benötigt werden insbesondere Bauflächen für den Bedarf im Bereich des Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbaus, einschließlich des sozial geförderten Wohnungsbaus.

In diesem Zusammenhang bezweckt die 275. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43.2 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in Babenhausen.

Dabei sollen zukünftig u. a.:

- Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebensstile/ -abschnitte angeboten
- ggf. untergeordnet wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen integriert
- Möglichkeiten für Kinderbetreuungsangebote eröffnet
- übergeordnete Grün-/Gliederungsräume und erhaltenswerte Gehölzstrukturen gesichert
- ein qualitätsvolles Freiraumangebot auf Quartiers- und Nachbarschaftsebene geschaffen
- eine durchgängige bauliche und architektonische-gestalterische Qualität gesichert
- eine Steigerung der Biodiversität eröffnet
- Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV-Angebot gefördert sowie
- der ruhende Verkehr gebündelt

werden.

Ferner sollen:

- geeignete Maßnahmen für eine CO₂-neutrale Energieversorgung und
- geeignete Optionen und Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

geprüft werden.

Einzelheiten werden diesbezüglich im verbindlichen Bauleitplan geregelt.

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes stehen derzeit zwei Varianten als erste Skizzen des städtebaulichen Entwurfs zur Diskussion.

Beiden Varianten der Entwurfsskizzen des Bebauungsplanes liegt eine ähnliche Grund- bzw. Gliederungsstruktur zugrunde, die aus den städtebaulichen sowie freiraumplanerischen Rahmenbedingungen abgeleitet ist.

Die Entwurfsskizzen umfassen im Einzelnen folgende Bausteine:

- im Westen des Plangebietes erfolgt die Festlegung bzw. Fortsetzung einer Grünverbindung zwischen dem südlich der Babenhauser Straße vorhandenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug und dem nördlich des Plangebietes gelegenen freien Landschaftsraum

275. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

- im näheren Umfeld des Grünzugs soll eine kleinteiligere wohnbauliche Nutzung realisiert werden
- im östlich gelegenen Bereich wird ein autoarmes Stadtquartier mit einer größeren baulichen Dichte, d. h. mit drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten angestrebt.

In der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt eine ausführliche Erläuterung der städtebaulichen Konzeptentwürfe.

5. Planinhalte der 275. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Wohnbaufläche

Auf der Ebene des grobmaßstäblicheren Flächennutzungsplanes – d. h. des vorbereitenden Bauleitplanes – finden die vorgenannten freiraum- und grünplanerischen Ansätze ebenfalls Berücksichtigung. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung ist insbesondere die Ausweisung von Wohnbaufläche geplant.

5.2 Grünplanung

Neben der überwiegenden Darstellung der wohnbaulichen Nutzung, d. h. einer Wohnbaufläche, erfolgt im westlichen Teil des Plangebietes auch die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Die Grünfläche stellt die nördliche Fortführung des im Flächennutzungsplan südlich der Babenhauser Straße bereits dargestellten Grünzugs dar. Mit der Darstellung der betreffenden Grünflächen im Geltungsbereich der 275. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugleich eine Grünanbindung zur freien Landschaft geschaffen. Eine Freihaltung von hochbaulichen Nutzungen ist damit gewährleistet und Möglichkeiten einer zukünftigen Qualifizierung des Grünzugs – auch der südlich der Babenhauser Straße gelegenen Flächen – grundsätzlich eröffnet.

5.3 Anbindung und Erschließung

Eine Anbindung des Plangebiets an das Bestandstraßen-Netz soll nach derzeitigem Stand der Abstimmungen im Bereich der Babenhauser Straße (L 779) in Höhe der Stenner Straße erfolgen. Die Landesstraße kann nach derzeitigem Sachstand als leistungsfähig eingestuft werden. Eine Konkretisierung wird im Rahmen der weiteren Planungsschritte erfolgen.

Alternative Anbindungen an das Bestandsnetz, z. B. im Bereich der östlichen Babenhauser Straße bzw. der Alten Jöllenbecker Straße scheiden aufgrund zu erwartender naturschutzfachlicher Eingriffe sowie entwässerungstechnischer Schwierigkeiten aus.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr/ Umweltverbund

Das Plangebiet ist über die Buslinien 57 und 58 (Haltestelle Bültmannskrug) in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden.

Auch das Stadtbahnnetz, hier die Haltestelle Babenhausen-Süd der Linie 3 liegt – östlich – in einer Entfernung von etwa 500 m.

Die genannten Nahverkehrsangebote sichern die Anbindung des Wohngebiets an das Stadtzentrum, in Richtung Hauptbahnhof sowie Universität und schaffen Verbindungen zu den umliegenden Stadtteilen und Nachbarkommunen.

275. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Mittel- bis langfristig ist ein Ringschluss zwischen den Endhaltepunkten der Stadtbahnlinien 3 und 4 denkbar, was zu einer nochmaligen deutlichen Verbesserung des ÖPNV-Angebotes für den Planungsraum führen würde.

In Höhe des Plangebietes ist die in Ost-West-Richtung verlaufende Babenhauser Straße (L 779) Teilstrecke des städtischen Radverkehrskonzeptes, hier Bestandteil der Radverkehr-Hauptroute der Kategorie 1.

Die östlich gelegene, nach Norden führende Babenhauser Straße bzw. Alte Jöllenbecker Straße ist wiederum Teil des städtischen und auch regiopolen Radverkehrsnetzes sowie des Radnetzes OWL mit Anbindung in Richtung Theesen/ Jöllenbeck. Die Verbindung ist in die Kategorie 2 eingestuft.

Damit besteht auch mit Blick auf den Radverkehr eine hervorragende Einbindung in das Radverkehrsnetz der Stadt Bielefeld.

6. Umweltbelange, Umweltprüfung 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; dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie gemäß § 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 im Flächennutzungsplan-Verfahren auf die Umweltprüfung zum verbindlichen Bauleitplan zu verweisen.

7. Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Im Geltungsbereich des eigentlichen Plangebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Im Norden des Geltungsbereichs der 275. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft der Johannisbach. Der Tal- bzw. Auenraum des Baches ist im Bereich des Plangebietes vergleichsweise großräumig und von Hochwasserereignissen berührt. Im Fall einer mittleren Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀) wird der Talraum des Baches weitgehend überflutet (<https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>). Die Grenzen dieses statistisch alle 100 Jahre eintretenden Hochwasserereignisses stellen zugleich die Grenzen des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes dar.

Hochwasserereignisse niedriger Wahrscheinlichkeit stellen seltene, aber extreme Ereignisse dar, die statistisch einmal alle 200 Jahre eintreten (HQ_{extrem}).

Im Bereich des Plangebietes sind diese extremen Hochwasser-Ereignisse wiederum auf den Talraum bzw. Auenbereich des Johannisbaches beschränkt; das eigentliche Plangebiet ist nicht berührt.

275. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld



Hochwasserberührte Räume (hier: HQ_{extrem}) im Umfeld des Plangebietes
(<https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>)

Gemäß Planungshinweiskarte Starkregen der Stadt Bielefeld werden für den Geltungsbereich der 275. Änderung des Flächennutzungsplanes darüber hinaus grundlegende Hinweise im Kontext der Starregenvorsorge bzw. der wassersensiblen Stadtentwicklung getroffen.

Mit Blick auf das eigentliche Plangebiet wird im Rahmen des Objektschutzes die Anlage von multifunktionalen Retentionsflächen, Notabflusswegen (kleinräumig), unterirdischen Füllkörpern, insbesondere für den Nahbereich der Babenhauser Straße empfohlen.

Ferner wird darauf verwiesen, im Bereich der östlich verlaufenden Babenhauser Straße Maßnahmen zum Oberflächenabfluss und zur Retention vorzusehen.

Insbesondere die topografischen Gegebenheiten werden sich mit der Gebietserschließung künftig voraussichtlich verändern.

Im weiteren Planungsprozess werden die Belange daher eingehender betrachtet.



8 Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

275. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Landwirtschaftliche Fläche	3,40 ha	
Wohnbaufläche		2,96 ha
Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“		0,44 ha
Gesamt	3,40 ha	3,40 ha

Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit der Geltungsbereich der 275. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Norden zu erweitern und um eine Darstellung von – beispielsweise – Ausgleichsflächen zu ergänzen ist.

9. Hinweise

Die 258. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die vorgesehene Flächennutzungsplan-Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

275.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

**"Wohnbauentwicklung
östlich der Leihkamp-
Siedlung und nördlich der
Babenhauser Straße"**

PLANBLATT 1

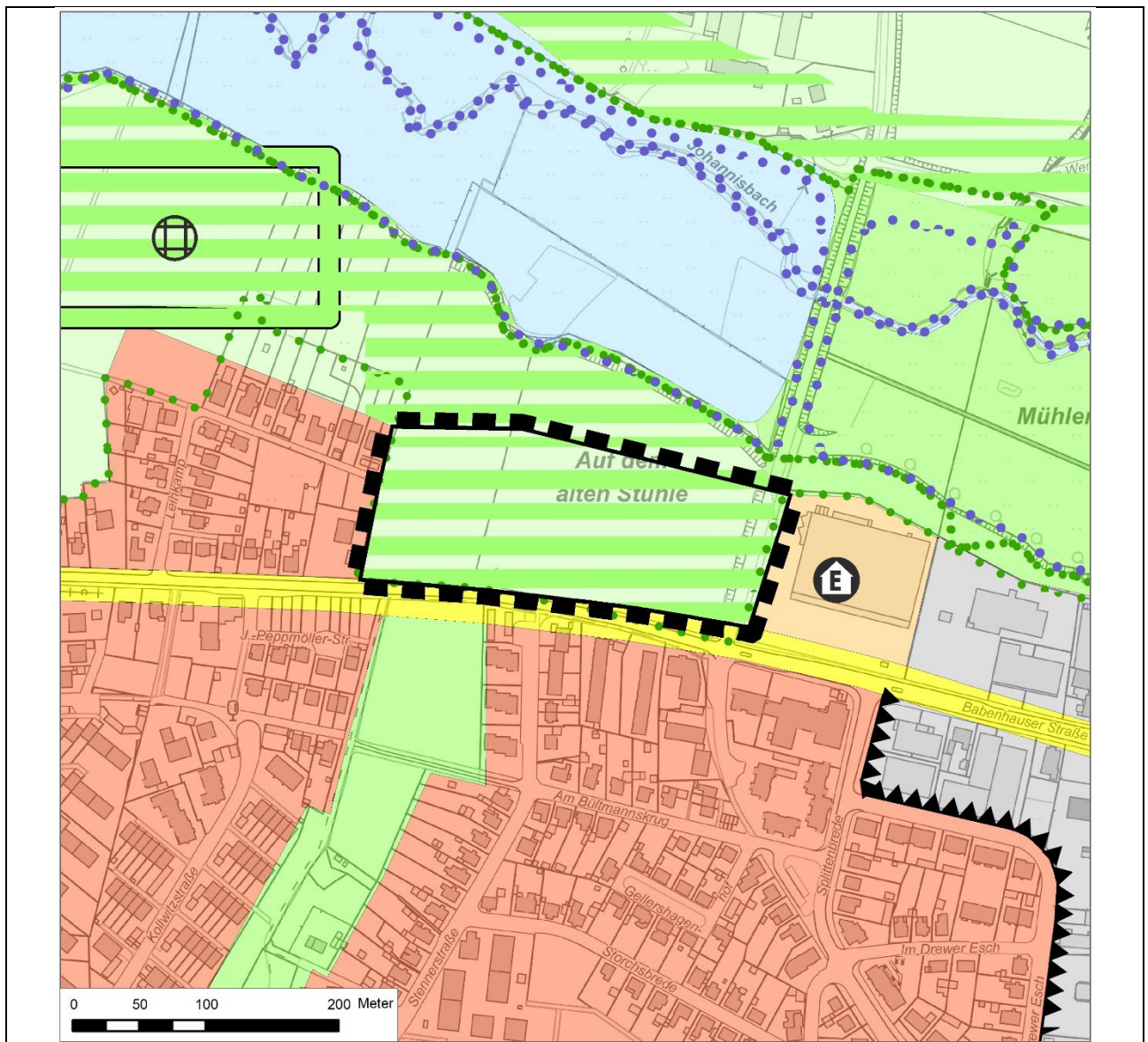
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 275. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

275.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

**"Wohnbauentwicklung
östlich der Leihkamp-
Siedlung und nördlich der
Babenhauser Straße"**

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

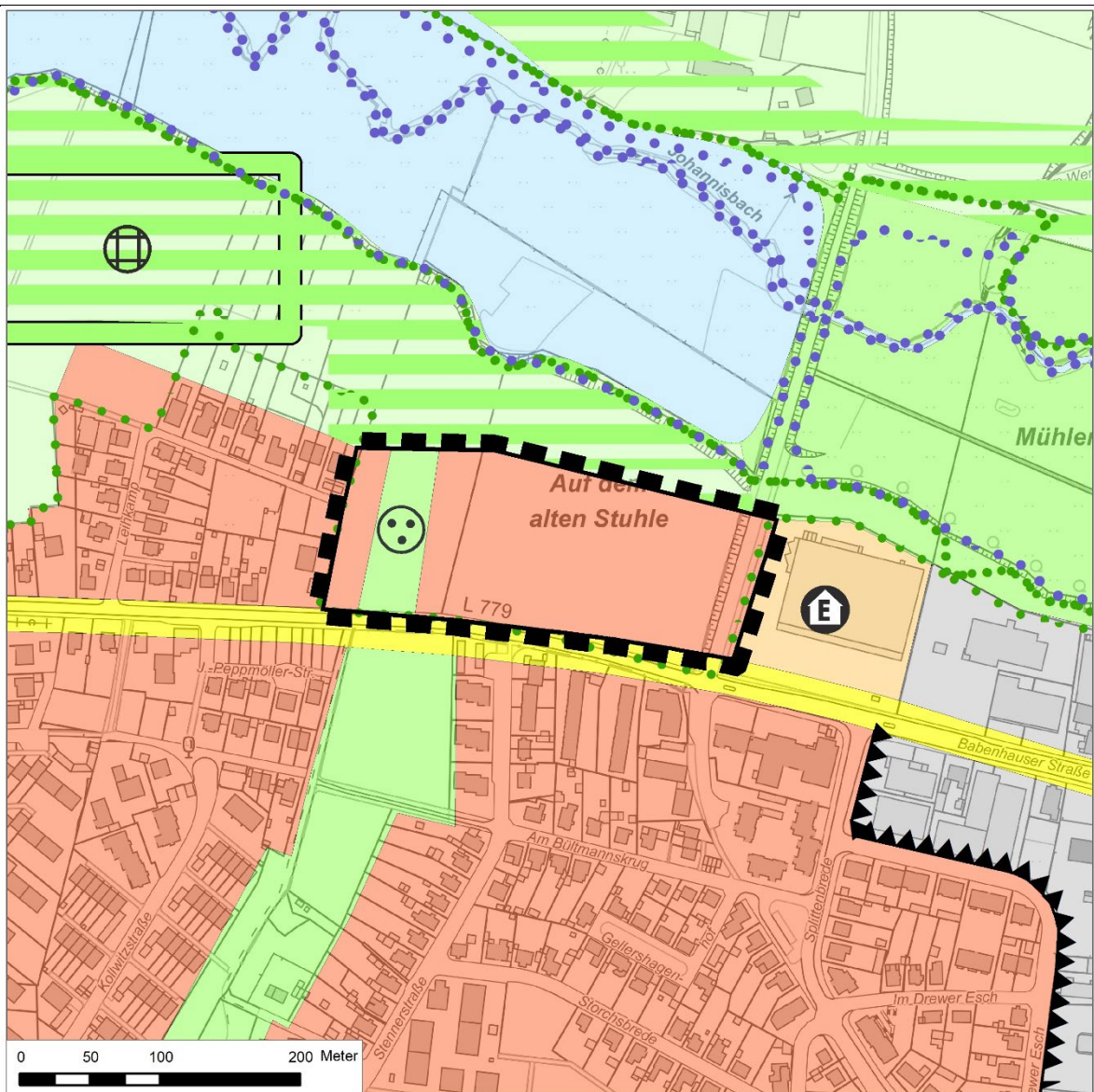
TEILPLAN FLÄCHEN

VORENTWURF



Geltungsbereich
der 275. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

275.

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 Wasservirtschaft, 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 Bodelschwingh'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
	Freizeitanlage
	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

Stand: 04/2018