277. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Wohnbauentwicklung nördlich Hollensiek – Mikrohaussiedlung“

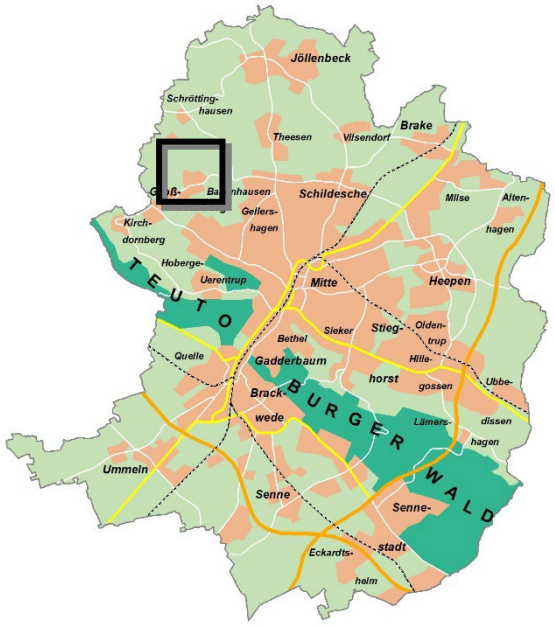
Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung sowie Begründung

Stadt Bielefeld

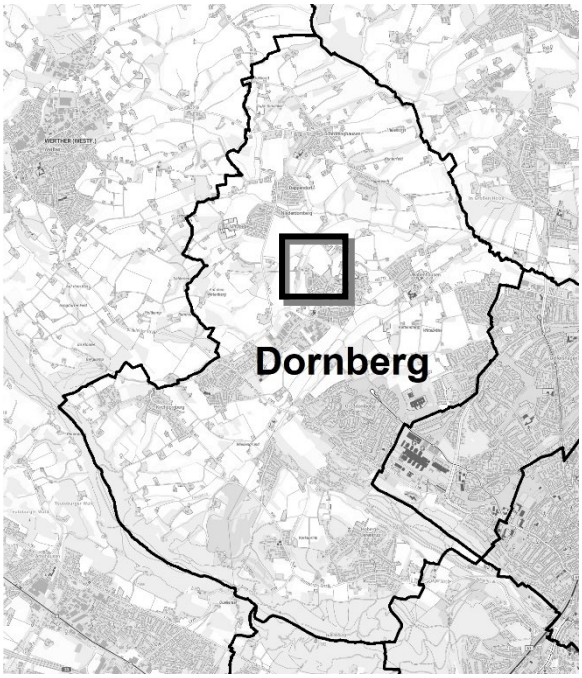
Stadtbezirk Dornberg

277. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbauentwicklung nördlich Hollensiek – Mikrohaussiedlung"

(Vorentwurf)



LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.21

Begründung zur 277. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

1. Planungsanlass

Um dem Wunsch auch nach Angeboten für die Wohnform „Tiny House“ bzw. „Mikrohaus“ Rechnung zu tragen wurde die Verwaltung bereits 2020 beauftragt, entsprechende Möglichkeiten zunächst auf städtischen Flächen zu prüfen. 2022 konnte ein Mietvertrag mit dem Verein „Tiny Houses am grünen Band e. V“ über ein rund 2.200 m² großes Teilgrundstück in Bielefeld-Mitte im Bereich der Heeper Straße zur Errichtung einer Tiny House-Siedlung abgeschlossen werden.

Als Standort für eine zweite Tiny House- bzw. Mikrohaus-Siedlung ist nunmehr eine Fläche nördlich der Straße Hollensiek bzw. der Siedlung „Fuchskamp/ Wendischhof“ im Stadtbezirk Dornberg – Ortsteil Niederdornberg in Aussicht genommen. Die Fläche liegt östlich des Hofes „Meyer zu Wendischhoff“. Die ca. 0,64 ha große Teilfläche eines größeren landwirtschaftlich genutzten Flurstücks zählt zum Grundbesitz des vorgenannten Hofes und soll im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages für die Realisierung einer Tiny House- bzw. Mikrohaus-Siedlung zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Zusammenhang hat der Verein Tiny House Bielefeld e. V., bzw. die inzwischen gegründete Genossenschaft „Guter Grund für kleines Wohnen eG“ einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie auf Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt.

Die Bezirksvertretung Dornberg wurde von der Verwaltung zurückliegend, zuletzt in ihren Sitzungen am 21.03.2024 (TOP 19) bzw. am 05.09.2024 (TOP 22.2) zu den bereits seit einiger Zeit laufenden Überlegungen zu dem Projekt informiert.

Nunmehr sollen die maßgeblichen Bauleitplanverfahren mit der vorliegenden Beschlussvorlage eingeleitet werden.

2. Typologie der Wohnform „Tiny House“/ „Mikrohaus“

Laut Bundesverband Mikrohaus e. V. (BVMH, Berlin; https://www.bv-mh.org/faq.html; https://www.bv-mh.org/pdfs/BVMH_Definition_Mikrohaus.pdf) handelt es sich bei der Kleinstwohnform „Mikrohaus“ um vollwertige Gebäude der Gebäudeklasse I, die sowohl dem temporären als auch dem dauerhaften Wohnen dienen.
Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 a) Bauordnung NRW (BauO NRW) handelt es sich dabei um „freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²“.

Mikrohäuser verfügen grundsätzlich über:

- einen umbauten Raum von bis 110 m³
- eine Nutzfläche von 15 bis ca. 45 m²
- eine Küche bzw. Küchenzeile
- einen Badbereich einschl. Toilette und Waschgelegenheit
- einen Schlafbereich sowie
- Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser.

Mikrohäuser unterliegen den baurechtlichen Anforderungen für regelmäßig genutzte Wohngebäude bzw. Ferienhäuser. Dies betrifft sowohl die statischen als auch die energetischen bzw. dämmtechnischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz bzw. einschlägiger DIN-/ISO-Vorschriften.
Mikrohäuser können stationär, teilmobil oder straßenzugelassen mobil sein.

3. Siedlungs- bzw. Wohnungsbaupolitische Rahmenbedingungen

Die Realisierung der Mikrohaussiedlung im Stadtbezirk Dornberg ist mit Blick auf die siedlungs- und wohnungsbaupolitischen Rahmenbedingungen in den folgenden Kontext einzuordnen.
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 weiterhin 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.

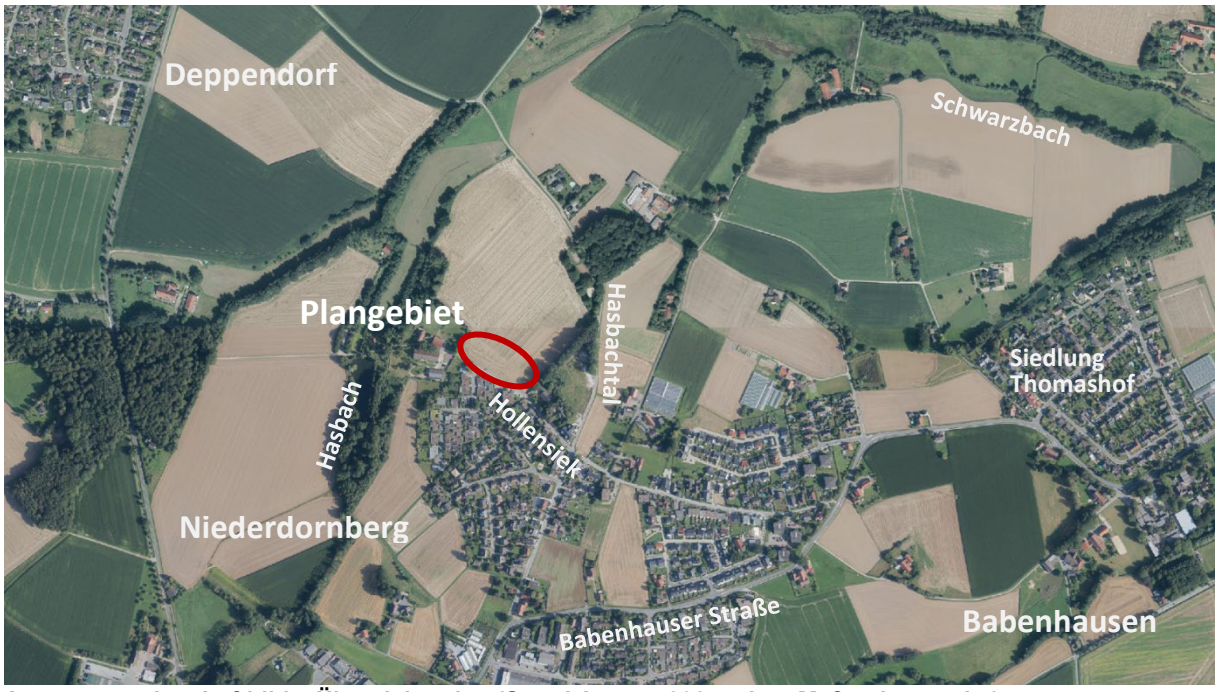
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek/ Babenhausen“ und der 277. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbauentwicklung nördlich Hollensiek – Mikrohaussiedlung“ im Parallelverfahren erfolgt die Bereitstellung einer Fläche für wohnbauliche Nutzungen.
Im Geltungsbereich des Plangebietes sollen voraussichtlich 26-27 Mikrohäuser und damit eine entsprechende Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden.

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 Straße Hollensiek 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 nördliche Arrondierung des Wohngebietes „Hollensiek“ (Drucksachen-Nr. 7656/2014-2020) aus.

Gleichfalls hatte sich der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld 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.

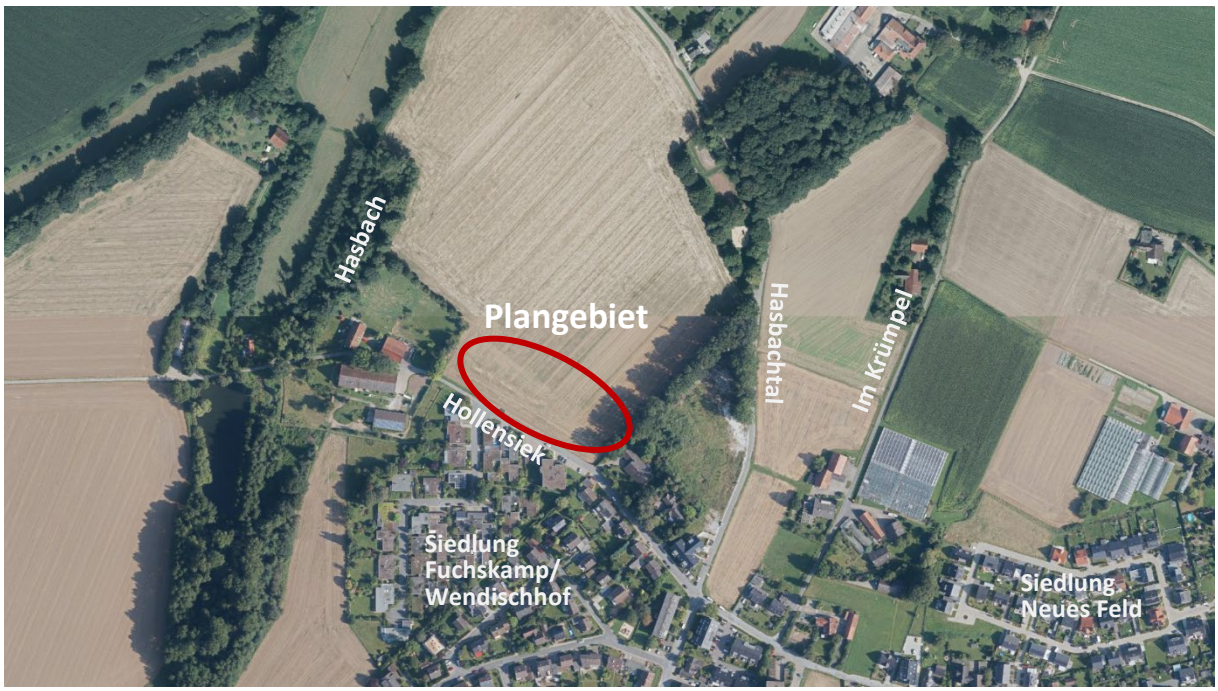
4. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Dornberg nördlich der Bungalow- und Gartenhofhaus-Siedlung „Fuchskamp“; im Süden verläuft die Straße Hollensiek, über die auch die äußere Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden soll.



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

Im Osten des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des geplanten Wohnbaugebietes „Hasbachtal/ Hollensiek“ an. Hier befindet sich der Bebauungsplan Nr. II/N 8 im Aufstellungsverfahren; im Parallelverfahren erfolgt die 253. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld mit der Darstellung einer entsprechenden Wohnbaufläche.
Die Planung beabsichtigt eine wohnbauliche Nachnutzung einer vormals gewerblich genutzten Fläche; die Bestandsgebäude wurden inzwischen abgebrochen.
Nördlich des Plangebietes schließt sich der freie Landschaftsraum an; eine landwirtschaftliche, bzw. ackerbauliche Nutzung ist hier bestimmend.

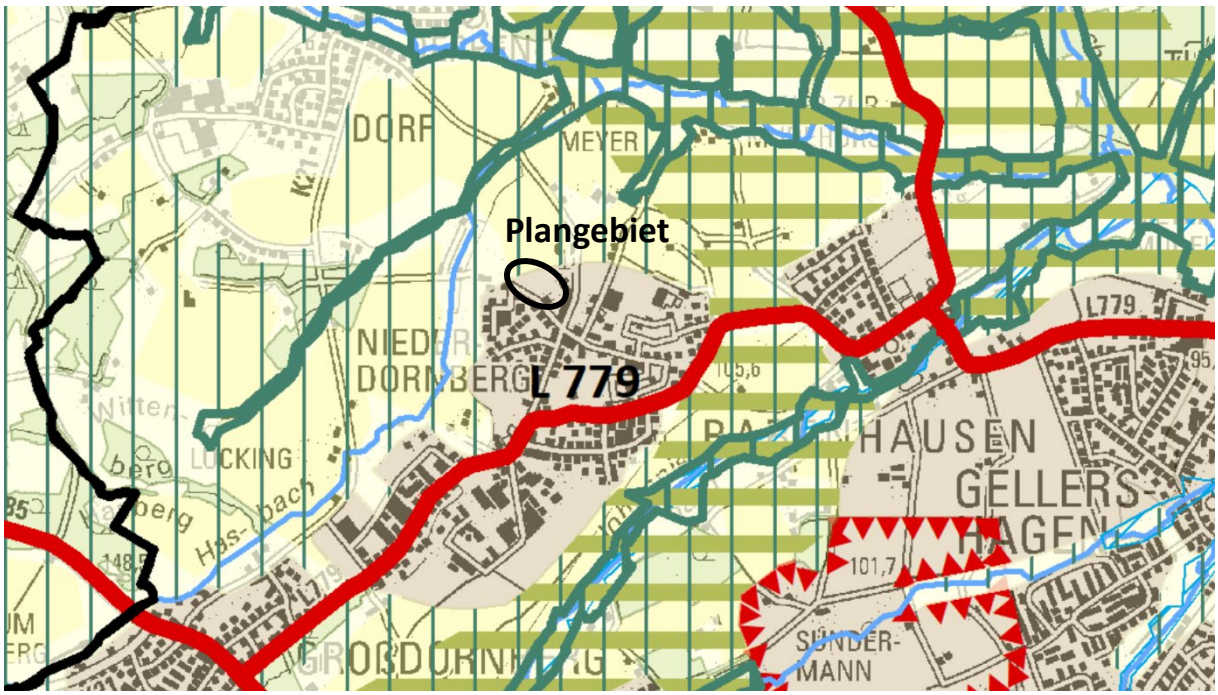


Auszug aus dem Luftbild – Detailplan (Stand August 2024, ohne Maßstabsangabe)

Das eigentliche Plangebiet wird derzeit ebenfalls ackerbaulich genutzt.
Innerhalb des Plangebietes bestehen keine gliedernden Landschaftselemente. Im Nahbereich beschränken sich Gehölzbestände auf die Baumbestände im östlichen und westlichen Randbereich.
Prägende Bestandteile des umgebenden Landschaftsraumes sind die im Teutoburger Wald entspringenden und von Gehölzbeständen gesäumten Bachtäler des Ravensberger Hügellandes.
So verläuft das Gehölz-gesäumte Siektal des Hasbaches unweit des Plangebietes, westlich der Hofstelle Meyer zu Wendischhoff: Der Hasbach wiederum mündet in den nördlich verlaufenden Schwarzbach. Darüber hinaus wird der Raum durch ein abwechslungsreiches Mosaik von ackerbaulich genutzten Parzellen, überwiegend als Grünland bewirtschafteten Siektälern und kleineren Waldparzellen bestimmt. Auf Grund seiner Lage im Landschaftsraum ist das Plangebietes durch verhältnismäßig große Naherholungsqualitäten im Umfeld geprägt.

5. Planerische und sonstige Vorgaben

5.1 Regionalplan OWL



Auszug aus dem Regionalplan OWL (ohne Maßstabsangabe)

Der Geltungsbereich der 277. 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. Im Raum Großdornberg/ Niederdornberg/ Babenhausen/ Gellershagen ist das Siedlungsgefüge im Regionalplan ausschließlich als ASB festgelegt. Industrielle bzw. störende gewerbliche Nutzungen sind weder anzutreffen noch geplant, daher verzeichnet der Raum keine Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).
Innerhalb des ASB gelegen und mit einem Abstand von mehr als 600 m zum Plangebiet bestehen sonstige gewerbliche Nutzungen im Bereich der Straßen Höfeweg und Auf dem Esch. Störende Auswirkungen für den Geltungsbereich des Plangebietes sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Die dem Plangebiet nördlich angrenzenden Bereiche sind im Regionalplan OWL in Teilen als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie in Teilen als Landwirtschaftlicher Kernraum festgelegt.

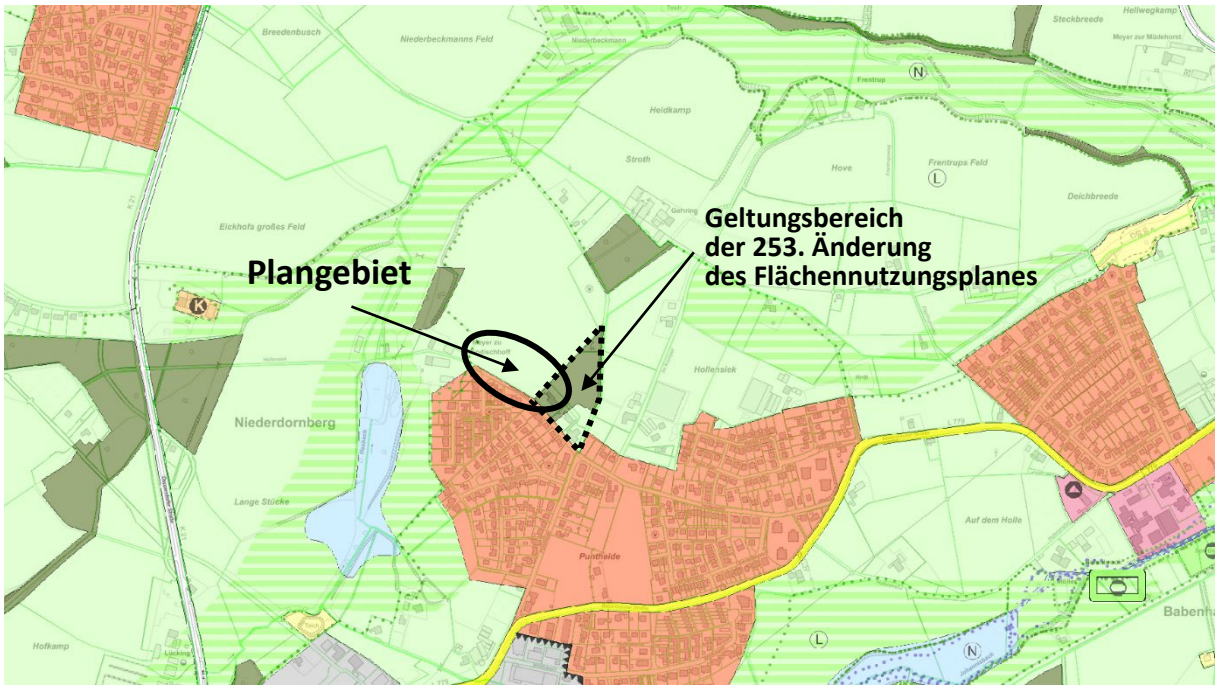
Darüber hinaus ist die im Süden des Plangebietes verlaufende L 779 bzw. Babenhauser Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.

Die vorgesehene 277. Änderung des Flächennutzungsplanes führt die mit der 253. FNP Änderung bereits intendierte Ortsrandabrundung planerisch fort und entspricht aus Sicht der Stadt Bielefeld damit den regional- bzw. landesplanerischen Zielen für den betreffenden Raum.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne der Kommunen an die Raumordnung anzupassen. Nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) 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.

5.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld (ohne Maßstabsangabe)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich und westlich setzt sich diese Darstellung fort.
Für Teilflächen dieser Darstellung, insbesondere auch im Bereich der Bachsieke trifft der Flächennutzungsplan im Freiraum den Hinweis „geeignete Erholungsnutzung“.

Im Talraum des Hasbaches verzeichnet der wirksame Flächennutzungsplan – außerhalb des Plangebietes gelegen – eine Wasserfläche.

Im Süden des Plangebietes ist die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 277. Flächennutzungsplan-Änderung liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bauleitplanung für den östlich angrenzenden Bereich des früheren Gewerbestandes (Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal/ Hollensiek“, 253. Änderung des Flächennutzungsplanes) befindet sich noch im Verfahren.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bestehen planungsrechtlich verbindliche Vorgaben bislang nur im Süden der Straße Hollensiek. Der hier gültige Bebauungsplan Nr. II/N 4 „Am Wendischhoff“ setzt seit 1965 in diesen Bereich den planungsrechtlichen Rahmen für eine überwiegende Bebauung mit eingeschossigen Gartenhofhäusern bzw. Bungalows im Bereich der Straße „Fuchskamp“.
Mit Blick auf die Geschossigkeit findet die Bestandbebauung im Bereich der Straße „Fuchskamp“ ihre Fortsetzung im Bereich der geplanten Mikrohaus-Siedlung. Hinsichtlich der baulichen Dichte bzw. Überbauung der Grundstücksflächen wird die Mikrohaus-Siedlung hingegen eine deutlich größere Auflockerung aufweisen.

5.4 Landschaftsplan sowie umwelt- und naturschutzrechtliche Vorgaben

Gemäß Landschaftsplan Bielefeld-West liegen umfangreiche Teilflächen des Landschaftsraumes im nördlichen Dornberg innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ravensberger Hügelland“ (LSG 2.2-1). Der Geltungsbereich des Plangebietes sowie die nördlich unmittelbar angrenzenden Bereiche liegen zwar im Geltungsbereich des genannten Landschaftsplanes; hingegen außerhalb des LSG.

Die Ausweisung 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 277. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des im Parallelverfahren zu entwickelnden Bebauungsplan gilt § 20 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW).

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.

6. Planungsziele, städtebauliches Gesamtkonzept

Mit der 277. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum einen der Deckung des benötigten Wohnraums in Bielefeld entsprochen.

Jenseits der bestehenden bzw. konventionellen Wohnformen besteht in der Gesellschaft zum anderen der Wunsch nach alternativen Wohn- bzw. Lebensmodellen. Entscheidungsgründe für die Wohnform „Mikrohaus“ liegen zumeist im Bereich einer nachhaltigeren bis minimalistischen Wohn- und Lebensweise.
So können Mikrohäuser mit Blick auf Flächen- und Ressourcen-Verbrauch ökologische Vorteile und eine größere Nachhaltigkeit aufweisen. Dieses gilt jedoch nicht pauschal und steht in Abhängigkeit von der jeweils beanspruchten Grundstücks- bzw. Wohnfläche des Mikrohauses im Vergleich zu sonstigen Bauformen und -weisen bzw. Siedlungstypen.

Im Geltungsbereich des Plangebietes sollen auf dem etwa 6.400 m² großen Areal voraussichtlich 26 freistehende Mikrohäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Umgerechnet entspräche das einer Dichte von ca. 42 WE/ha.
In Höhe der Straße Hollensiek sind Gebäude für die Siedlungsgemeinschaft (Gemeinschaftshaus, Büro der Genossenschaft, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie eine Fahrradgarage) angedacht, die über maximal zwei Geschosse verfügen werden. Die innere Erschließung des Plangebietes ist „autofrei“ vorgesehen und umfasst ca. 2 m breite Zuwegungen zu den jeweiligen Mikrohaus-Aufstellflächen, die als Ringerschließung ausgeführt werden soll. Für Feuerwehr- und Rettungsdienste sind ausgehend von der Straße Hollensiek zwei Stich-Erschließungen geplant, die – wie auch die Ringerschließung – als private Verkehrsflächen erstellt werden sollen.
Für den ruhenden motorisierten Individualverkehr ist eine Sammelstellplatz-Anlage vorgesehen.
Im gesamten Plangebiet sind zwischen den Gebäuden Gehölzpflanzungen vorgesehen.
Als Abgrenzung zur freien Landschaft sollen Hecken- sowie Baumpflanzungen vorgenommen werden.
Die Niederschlagsentwässerung soll oberirdisch über Mulden und offenen Entwässerungsrinnen erfolgen.

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

7. Planinhalte der 277. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes, d. h. des grobmaßstäblicheren Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen.

Weitere Planinhalte sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht darstellungswürdig und werden im verbindlichen Bauleitplan, d. h. im Bebauungsplan Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek/ Babenhausen“ geregelt.

8. Erschließung des Plangebietes/ ÖPNV/ Umweltverbund

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über die Straße Hollensiek sichergestellt werden. Diese Straße erstreckt sich in nordwestlicher – südöstlicher Richtung und bindet im Osten an die L 779 – Babenhauser Straße an. Im Westen besteht keine Anbindung der Straße Hollensiek an das überörtliche Straßennetz; hier endet die Straße als Zufahrt zur Hofstelle „Meyer zu Wendischhoff“. Somit werden die Kfz-gebundenen Verkehrs zukünftig über die Straße Hollensiek und weiter über die Babenhauser Straße zu- bzw. abfahren.
Die Landesstraße kann nach derzeitigem Sachstand als leistungsfähig eingestuft werden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Haferstraße“ (Entfernung ca. 700 m) und „Dornberg Kleinbahnhof“ (Entfernung ca. 560 m) befinden sich an der Babenhauser Straße im Osten sowie im Bereich der Deppendorfer Straße im Westen mit der Haltestelle „Arroder Weg“.
Die Haltestellen im Bereich der Babenhauser Straße werden von den Buslinien 57, 68, 157 und der Nachtbuslinie N1 bedient.

In ca. 700 m Entfernung kann die westlich gelegene Bushaltestelle „Arroder Weg“ erreicht werden. An ihr verkehren die Linien 58, 63,158 und die Nachtbuslinie N1.
Davon werden nur die Buslinien 57 und 58 im ½ -Stunden-Takt bedient.

Sowohl die Deppendorfer als auch die Babenhauser Straße sind gemäß Radverkehrskonzept der Stadt Bielefeld als Radverkehrs-Hauptroute der Kategorie I. Darüber hinaus ist die im Nahbereich zum Plangebiet gelegene Straße Hasbachtal als Hauptroute der Kategorie II eingestuft. Diese Route setzt sich im Süden über die Straße Puntheide mit Anbindung an die Babenhauser Straße und im Norden mit Anbindung an die Deppendorfer Straße fort.

Am Ostrand des Plangebiets ist ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg vorhanden. Dieser Wirtschaftsweg wird abseits von landwirtschaftlichen Verkehren von Fußgängern und Radfahrern genutzt, um in die umgebende Landschaft zu gelangen. Der Streckenabschnitt ist Bestandteil des Bielefelder Kronenweges.

9. 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.

10. Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Im Geltungsbereich des eigentlichen Plangebietes sind keine Fließgewässer vorhanden.
Im Westen des Geltungsbereichs der 277. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft der Hasbach.

Im Fall einer mittleren Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ_{100}) wird der Talraum des Baches nicht überflutet (https://www.hochwasserkarten.nrw.de/). Die Grenzen dieses statistisch alle 100 Jahre eintretenden Hochwasserereignisses stellen zugleich die Grenzen gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete dar. Im Bereich des Hasbaches sind keine Überschwemmungsgebietsgrenzen festgesetzt.
Von Hochwasserereignissen niedriger Wahrscheinlichkeit, die als seltene, aber extreme Ereignisse einzustufen sind und statistisch einmal alle 200 Jahre eintreten (HQ_{extrem}), ist der Talraum des Hasbaches ebenfalls nicht berührt.

Das eigentliche Plangebiet ist damit ebenfalls nicht berührt.

Hingegen kann gemäß Starkregengefahren- bzw. Planungshinweiskarte der Stadt Bielefeld bei Stark- bzw. Blockregenereignissen eine Überflutung des Talraumes des Hasbaches nicht ausgeschlossen werden. Für den Geltungsbereich der 277. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich jedoch keine zu erwartenden Auswirkungen bei den genannten Ereignissen.

11. Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Landwirtschaftliche Fläche	0,64 ha	
Wohnbaufläche		0,64 ha
Gesamt	**0,64 ha**	**0,64 ha**

12. Hinweise

Die 277. 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

277.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

" Wohnbauentwicklung nördlich Hollensiek – Mikrohaussiedlung"

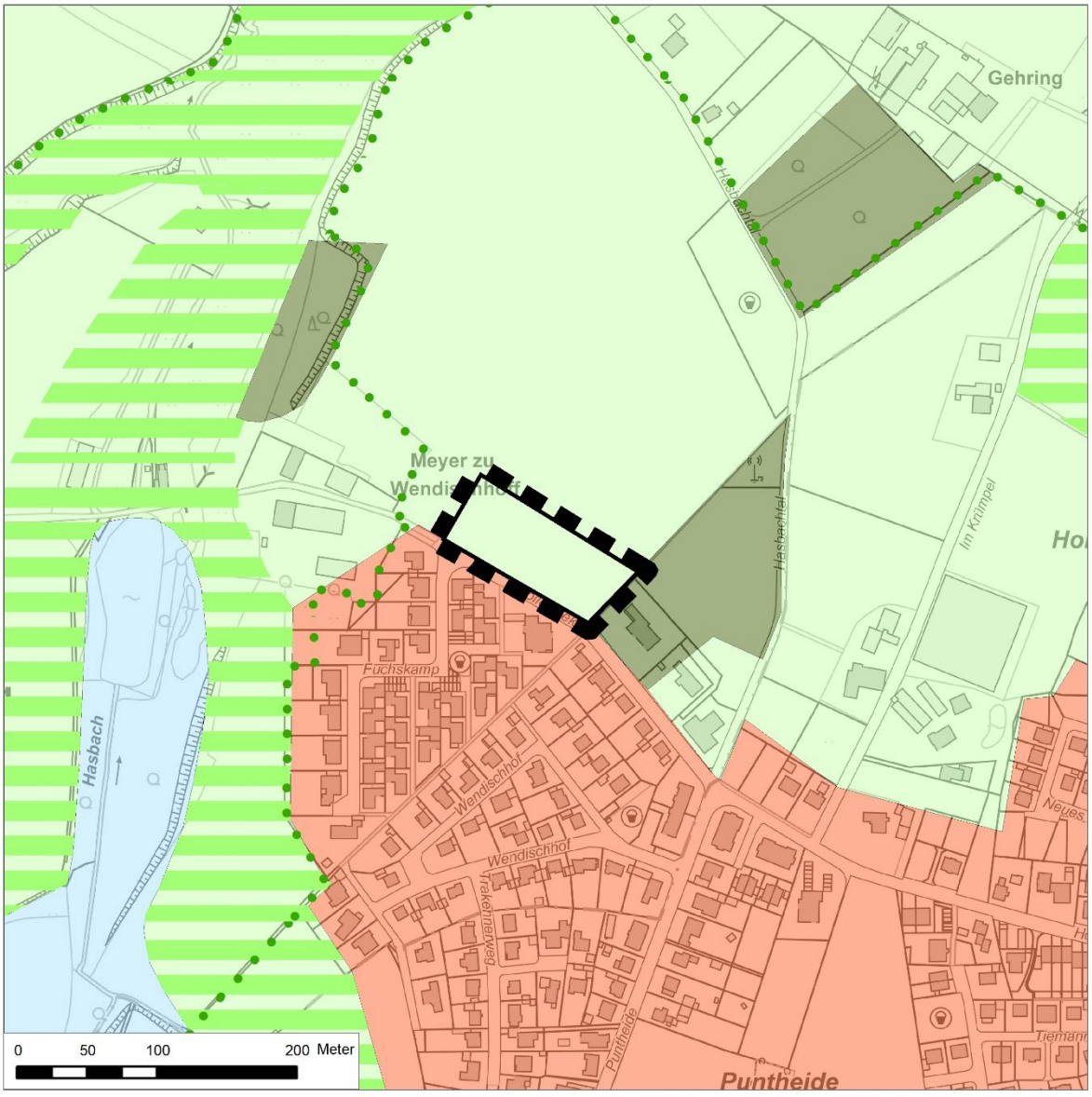
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich der 277. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

277.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

" Wohnbauentwicklung nördlich Hollensiek – Mikrohaussiedlung"

PLANBLATT 2

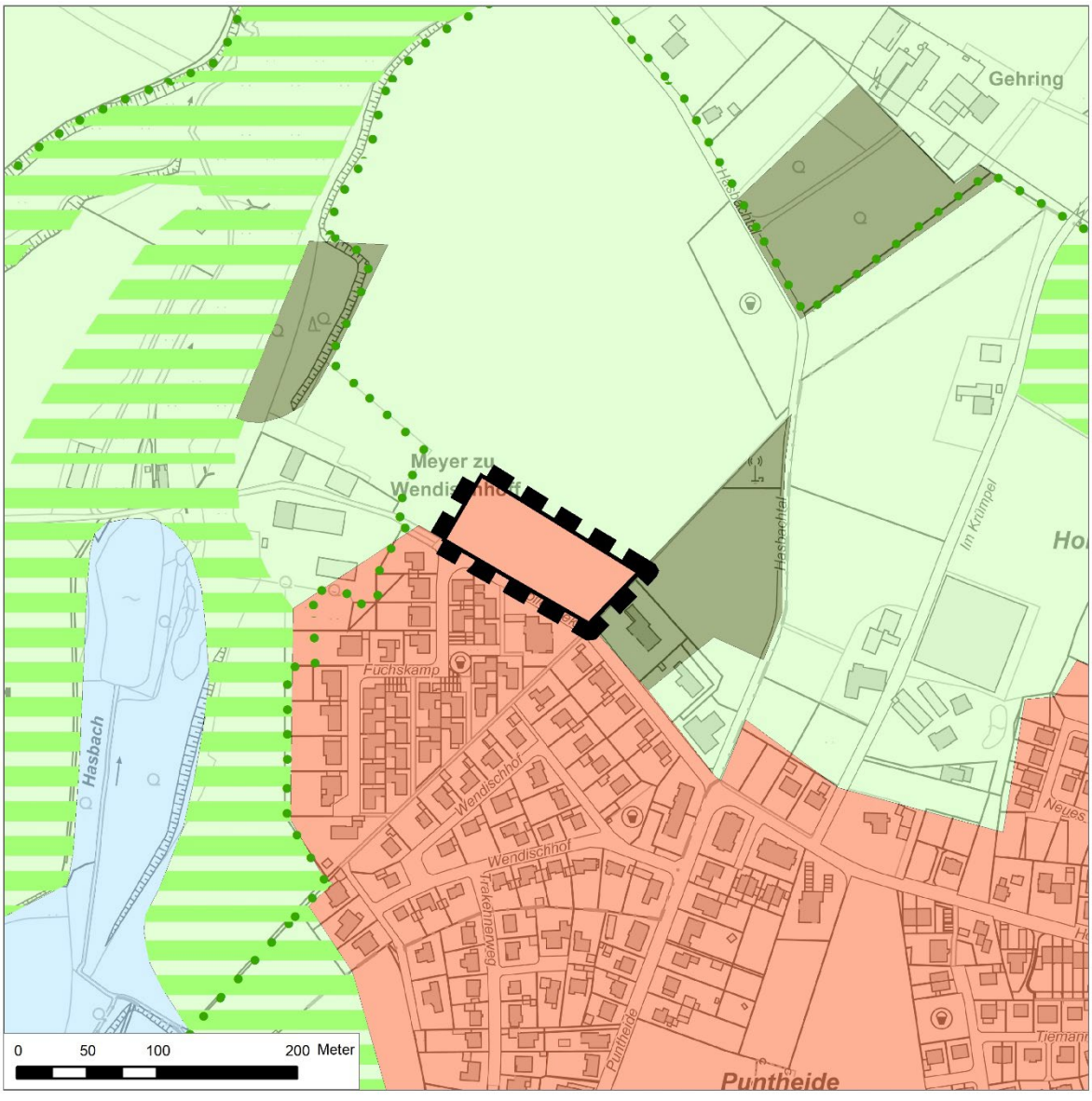
ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

VORENTWURF

Geltungsbereich der 277. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD **277.** **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; Imissionsschutz 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

- 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
- 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

Stand: 04/2018