274. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Wohnen östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich“

Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung sowie Begründung

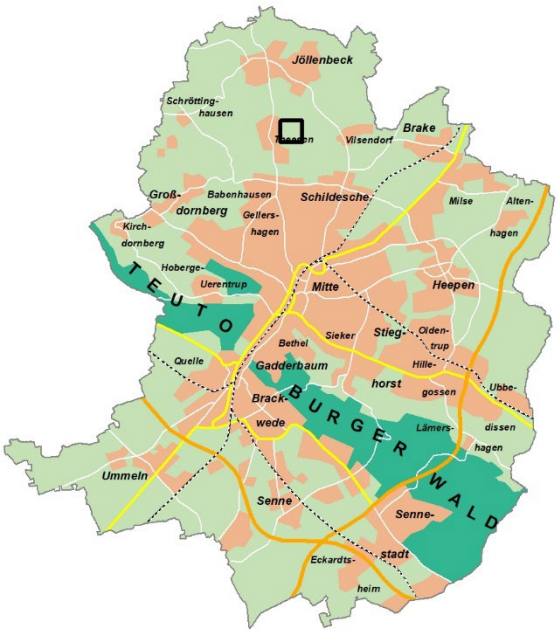
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

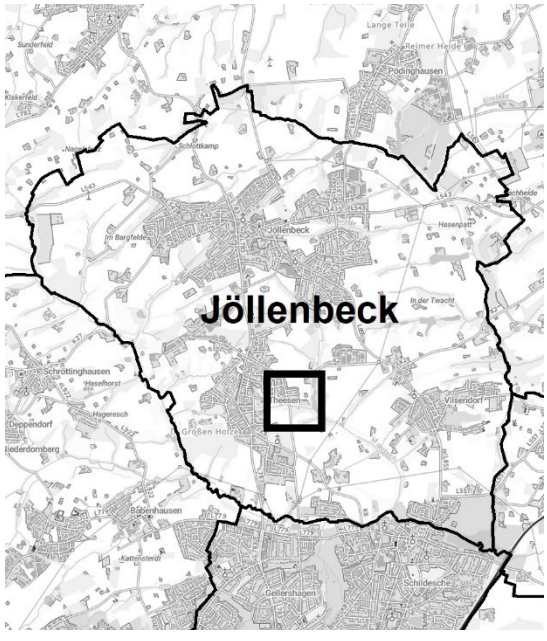
274. Flächennutzungsplan-Änderung

„Wohnen östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich“

Vorentwurf



LAGE IM STADTGEBIET



Basemap.de Web Raster Grau Geobasis-D/BKG (2022) CC BY 4.0

LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.21

Begründung zur 274. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Jöllenbeck im Bereich östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich im Ortsteil Theesen die Entwicklung einer Wohnbebauung auf einer bislang unbebauten Fläche zu ermöglichen.

Dafür wird eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich, die als 274. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 47.1 „Wohngebiet östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich“ durchgeführt werden soll. Der bisher im FNP als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellte Bereich soll künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

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. 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.

Aufgrund der Entwicklungen am Wohnungsmarkt hat die Stadt Bielefeld im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL Flächenreserven auf Ebene des FNP und des Regionalplans untersucht und die Eignung zur Schaffung von Wohnraum überprüft, sowie ergänzend auch neue Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorgeschlagen. Die betreffende Fläche ist städtebaulich grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung geeignet und rundet hier die Siedlungsentwicklung zum Horstheider Weg hin ab. Restriktionen sind auf diesen Flächen nicht oder nur eingeschränkt vorhanden, bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar. Die betreffende Fläche ist in der Folge in den Regionalplan OWL als ASB neu aufgenommen worden.

Die städtische Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) hat die Fläche im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie von verschiedenen Grundstückseigentümern erworben. Damit bietet die zur Verfügung stehende Fläche gute Möglichkeiten zur Entwicklung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen und Einkommensschichten gerecht zu werden. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraums sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten respektive 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Ziel der 274. 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 “Landwirtschaftliche Fläche“ in künftig „Wohnbaufläche“ 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 das Plangebiet sowie weitere östlich angrenzende Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) neu festgelegt worden. 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 274. 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 Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll im Sinne einer kompakten und flächensparenden Siedlungsentwicklung der Ortsteil Theesen nach Osten bedarfsgerecht erweitert bzw. abgerundet werden. Die in der o. a. Überprüfung ermittelten Flächenreserven des FNP sind im Stadtbezirk Jöllenbeck zwischenzeitlich alle in Anspruch genommen, eine Planungsalternative im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Flächenreserven des FNP besteht von daher im Stadtbezirk nicht. Damit wird dem Ziel 6.1-1 Satz 1 des LEP NRW und den oben genannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans OWL entsprochen.

Von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird daher ausgegangen. Im weiteren Verfahren wird die Bezirksregierung Detmold als zuständige Behörde im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage beteiligt.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Das Plangebiet liegt östlich des Horstheider Wegs zwischen den Straßen Am Himmelreich im Süden und der Straße Kerkbreede im Norden und soll entweder ausgehend vom Horstheider Weg oder alternativ von der Straße Am Himmelreich erschlossen werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Horstheide“ liegt etwa 800m Luftlinie nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Von hier aus verkehren die Buslinien 54, 55, 56 und 154 in Richtung

Jöllenbeck und Babenhausen. An der Haltestelle Babenhausen Süd besteht u. a. Übergang zu der Stadtbahnlinie 3 in Richtung Innenstadt und dort mit Anschluss an alle anderen Stadtbahnlinien von Montag Samstag tagsüber im 10-Minutentakt, sowie in den Tagesrandlagen und an Sonn- und Feiertagen im 15-Minutentakt.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Im Süden grenzt Wald an, die im FNP als „Flächen für Wald“ dargestellt sind. Im Westen grenzt der Horstheider Weg an, der im FNP als Teil des Straßennetzes III. Ordnung, also für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße dargestellt ist.

Für die im Planbereich beabsichtigte Wohnbebauung auf den heute unbebauten Flächen soll der bisher als „Landwirtschaftliche Fläche “ dargestellte Bereich künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Ein kleiner Teilbereich südlich der Straße Am Himmelreich verbleibt im FNP zwischen geplanter „Wohnbaufläche“ im Norden und vorhandener „Fläche für Wald“ im Süden als „Landwirtschaftliche Fläche“. Da der FNP die Art der Bodennutzung generalisierend darstellt und auch nicht parzellenscharf ist, soll dieser Teilbereich bei späterer Neuaufstellung des FNP in „Fläche für Wald“ 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. Der Planbereich ist zur Erhaltung und Regeneration festgelegt. Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“ an den Planbereich und im Süden das Naturschutzgebiet „Moorbachtal“ (BK-3917-655), welches sich mit dem Biotopverbund „Johannisbachsystem mit Nebensiek im Ravensberger Hügelland“ überlagert.

Damit hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West. Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW (LG) treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 LG auf die Grenze zwischen dem im o. a. Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet und dem Landschaftsschutzgebiet zurückgenommen werden.

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 Flächen“	1,47 ha	0,00 ha
„Wohnbaufläche“	0,00 ha	1,47 ha
Gesamt	**1,47 ha**	**1,47 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.

In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des FNP erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum verbindlichen Bauleitplan zu verweisen. Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erarbeitet und den Planunterlagen im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung des o. a. Bebauungsplanes beigefügt.

Hinweise

Die 274. 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

274.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Wohnen östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich

PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 274. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

274.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Wohnen östlich Horstheider Weg und nördlich Am Himmelreich

PLANBLATT 2

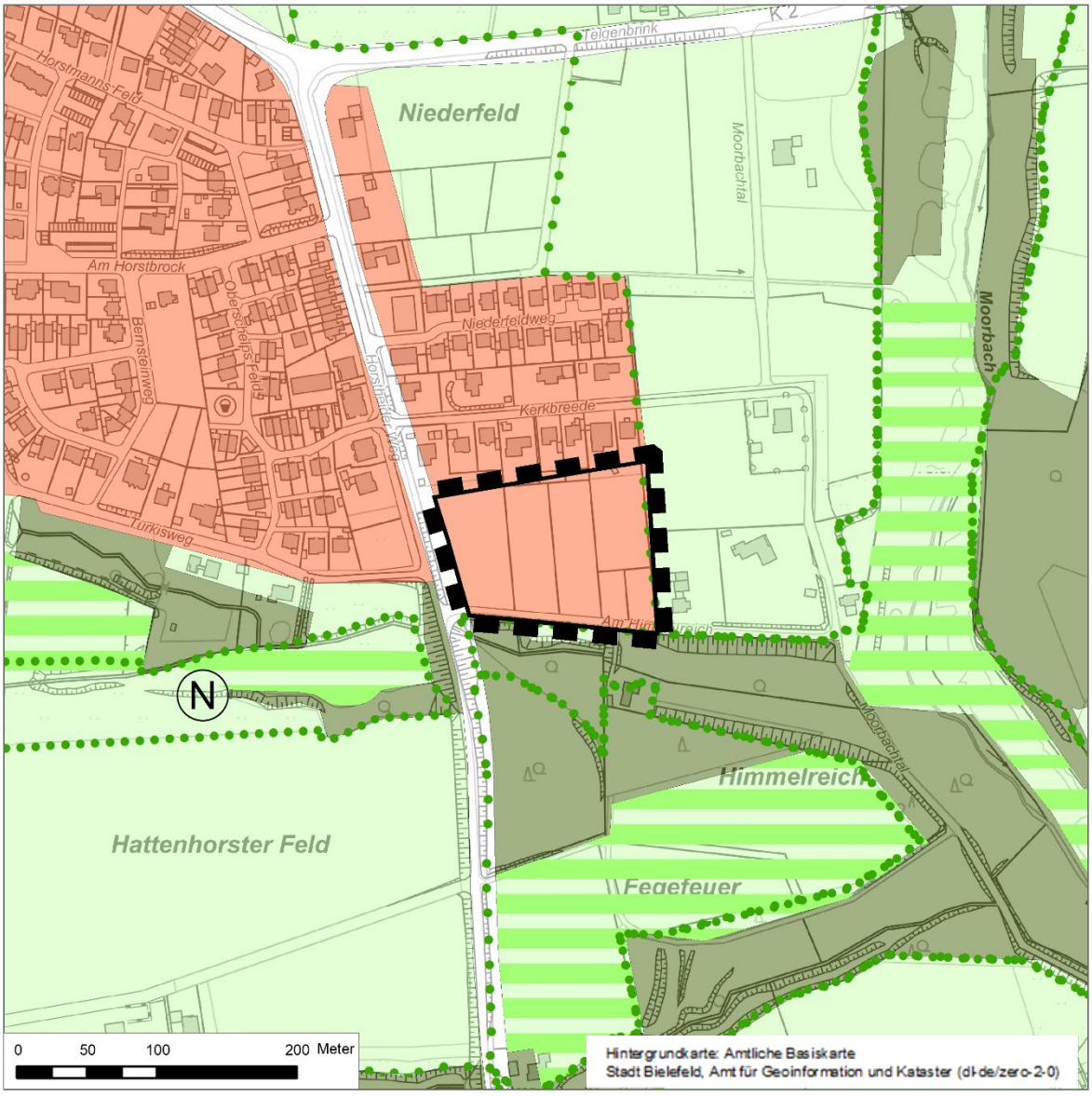
ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Vorentwurf

Geltungsbereich
der 274. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

274.

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

  (Straßennetz I. und II. Ordnung bis 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 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 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