



270. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

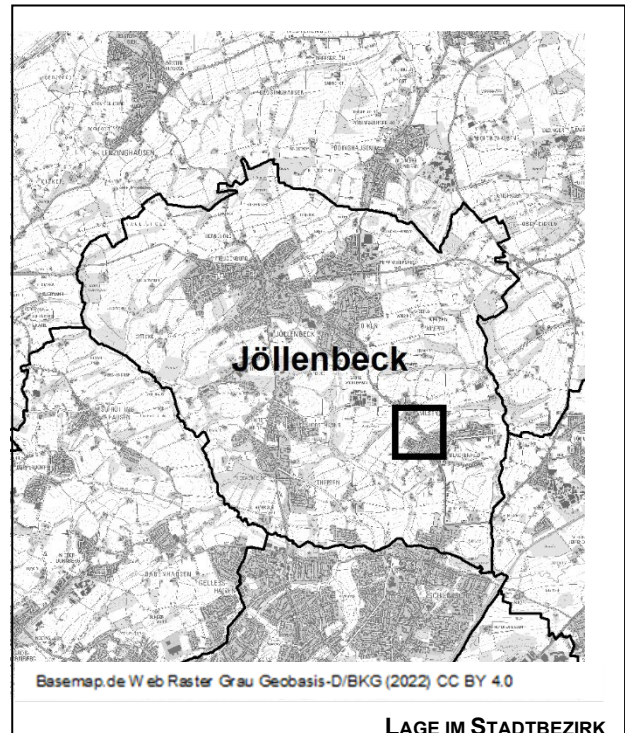
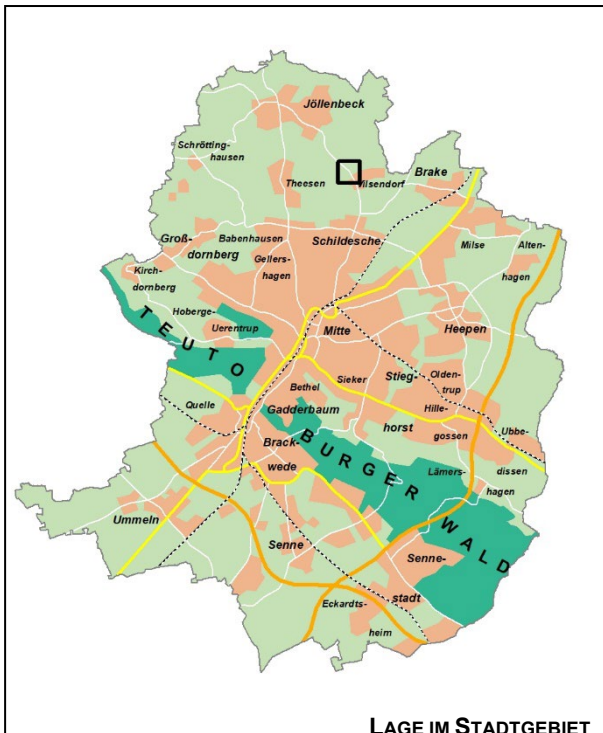
Stand: Feststellungsbeschluss; Januar 2026

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

270. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“

Feststellung



Begründung zur 270. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Jöllenbeck im Bereich westlich der Vilsendorfer Straße und nördlich des Epiphanienvwegs auf dem Areal der Epiphaniaskirche eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Teile der auf dem Areal befindlichen baulichen Anlagen (Gemeinde- und Pfarrhaus) sollen zurück gebaut werden, die Kirche nebst Glockenturm bleiben in ihrer Form und Funktion erhalten.

Dafür wird eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich, die zum Entwurfsbeschluss als 270. Änderung parallel zur Neuauftellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienvwegs“ fortgeführt wurde. Der bisher als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ sowie als kleiner Teil „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellte Bereich soll künftig insgesamt 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. Trotz Umsetzung zahlreicher Innenentwicklungsmaßnahmen besteht ergänzend das Erfordernis an der Entwicklung neuer Baugebiete, um der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Insbesondere das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment sind inzwischen zehn Jahre in Folge als „sehr angespannt“ bewertet. Die hohe Anspannung wird hier auch bis 2027 mit gleichem Trend eingeschätzt.

Gleichzeitig überprüft der evangelische Kirchenkreis Bielefeld vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen seine i.d.R. bauleitplanerisch als Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Einrichtungen im FNP dargestellten bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, um zu klären, ob hierfür langfristig noch Bedarf besteht. Bedingt durch die integrierte Lage der Einrichtungen sind diese i.d.R. bei Nutzungsänderungen aus städtebaulicher Sicht für eine wohnbauliche Nutzung gut geeignet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Mehrfamilienhäusern mit ca. 67 Wohneinheiten, davon mindestens 23 Wohneinheiten mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu schaffen, und damit der oben beschriebenen Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, soll der Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienvwegs“ aufgestellt werden. Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/V2 setzt für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf sowie untergeordnet für öffentliche Grünflächen fest. Bis heute wird nur eine Teilfläche baulich durch die evangelische Kirche genutzt. Perspektivisch besteht für die evangelische Kirche kein Bedarf mehr, die im Bebauungsplan Nr. II/V2 festgesetzten Flächen vollständig für den Gemeinbedarf zu nutzen. Primär soll lediglich die Kirche nebst Glockenturm in ihrer Form und Funktion erhalten und für weitere gemeindliche Aktivitäten ggfs. multifunktionaler genutzt werden.

Ziel der 270. 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 "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ und untergeordnet „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ in künftig insgesamt „Wohnbaufläche“ die Art der Bodennutzung an die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Im Regionalplan OWL ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Eine Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung ist somit gegeben. Gemäß des textlichen Ziels S 10 ist die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche nicht auf das der Stadt Bielefeld zugesprochene Flächenkontingent anzurechnen, weil es sich um eine bereits durch Siedlungsnutzungen in Anspruch genommene Fläche handelt. Die landesplanerische Zustimmung seitens der Bezirksregierung Detmold wurde mit Schreiben vom 21.03.2024 erteilt.

Mit der 270.FNP-Änderung wird eine vorhandene Flächenreserve des FNP aktiviert, die zudem im Siedlungszusammenhang liegt und so die Innenentwicklung stärkt. Damit wird dem Ziel 6.1-1 Satz 1 des LEP NRW einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entsprochen.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Vilsendorfer Straße und dem Epiphanienweg.

In direkter Nähe, etwa 50 m östlich, befindet sich die Haltestelle Orchideenstraße. Hier verkehrt die Buslinie 155 zwischen Jöllenbeck Nagelsholz und Schildesche. Die Buslinie 155 verkehrt von Montag bis Freitag tagsüber im 20-Minutentakt und ab ca. 20 Uhr im 30-Minutentakt. An Samstagen verkehrt die Linie 155 bis ca. 10 Uhr im 60-Minutentakt und anschließend im 30-Minutentakt. An Sonn- und Feiertagen verkehrt die Linie 155 ganztägig im 60-Minutentakt. Im dritten Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld ist mit einem 30-Minutentakt am Sonntag eine Angebotsverbesserung der Linie 155 vorgesehen und politisch beschlossen. An der Haltestelle Schildesche besteht u.a. Übergang zu der Stadtbahnlinie 1, mit welcher der Hauptbahnhof, die Innenstadt, Bethel und Brackwede von Montag bis Samstag tagsüber im 10-Minutentakt, sowie in den Tagesrandlagen und an Sonn- und Feiertagen im 15-Minutentakt, erreicht werden können. Zusätzlich gibt es an der Haltestelle Orchideenstraße schulbezogene Fahrten der Buslinie 163 (Vilsendorf-Werther). Das Angebot wird zusätzlich in den Nächten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen durch die Nachtbuslinie N8 ergänzt, welche Spenge mit Enger, Jöllenbeck und dem Jahnplatz stündlich verbindet. Ferner gibt es in dem Plangebiet ein Angebot des On-Demand Verkehrs meinAnton. Mit diesem gibt es im Tagesverkehr montags-freitags zwischen 9.00 und 18.00 Uhr in ganz Jöllenbeck und Brake die Möglichkeit den On-Demand-Verkehr meinAnton mit flexiblen Kleinbussen auf Abruf zu nutzen. Die Stadtbahn-Haltestellen Schildesche und Babenhausen Süd werden mit meinAnton erreicht, sodass bequem zwischen Stadtbahn, Bus und meinAnton umgestiegen werden kann.

Insgesamt sind somit gute Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet mit dem ÖPNV zu erreichen.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt den Bereich des Plangebiets heute als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ und untergeordnet als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Künftig soll der Bereich insgesamt als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Perspektivisch besteht für die evangelische Kirche kein Bedarf mehr, die im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/V2 festgesetzten Flächen vollständig für den Gemeinbedarf zu nutzen. Dadurch ergeben sich Entwicklungsoptionen im Sinne der angestrebten wohnbaulichen Nutzungen. Lediglich die Kirche nebst Glockenturm sollen in ihrer Form und Funktion erhalten werden, die als Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß § 4 (2) BauNVO jedoch auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Von der Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke kann daher auch auf Ebene des FNP abgesehen werden.

Nördlich des Areals an der Vilsendorfer Straße 219 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Laut Aussage des Landwirts wurde die Tierhaltung bereits vor mehreren Jahren aufgegeben und aktuell nur noch Ackerbau betrieben. Eine potentielle Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs für die Intensivtierhaltung würde bauplanungsrechtlich als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Absatz 1 BauGB geprüft werden. Eingeschränkt wird die Zulässigkeit auch zum aktuellen Zeitpunkt bereits durch § 35 Absatz 3 Nummer 3 BauGB, da bereits im Bestand unmittelbar angrenzende Wohnbebauung vorhanden ist, auf die keine schädlichen Umweltwirkungen wie extreme Geräusche oder intensive Gerüche einwirken dürfen. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass durch die Änderung des FNP keine nachteiligen Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb auftreten werden.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
„Gemeinbedarfsfläche“	1,12 ha	0,00 ha
„Grünfläche“	0,05 ha	0,00 ha
„Wohnbaufläche“	0,00 ha	1,17 ha
Gesamt	1,17 ha	1,17 ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a 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 Planungsverfahren 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 Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung des o. a. Bebauungsplanes beigelegt.

Der vorliegende Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan 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 270.FNP-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichtes zum FNP ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

270.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

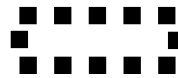
Wohnen westlich der Vilsendorfer
Straße, nördlich des Epiphanienwegs

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

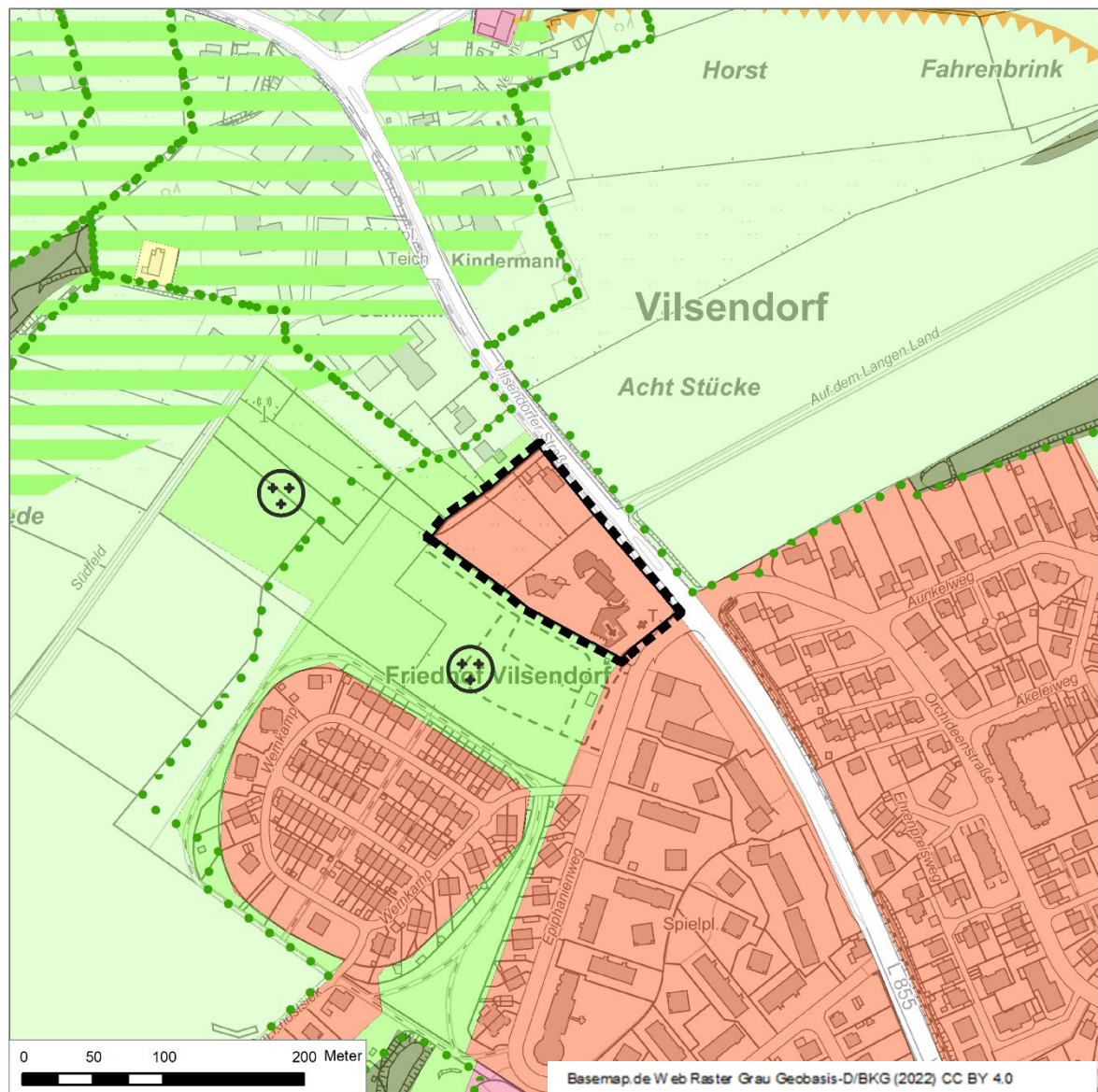
TEILPLAN FLÄCHEN

Feststellung



Geltungsbereich
der 270. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



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
 Einzelneinrichtungen, 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
 Alteinrichtung
 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