

## Anlage

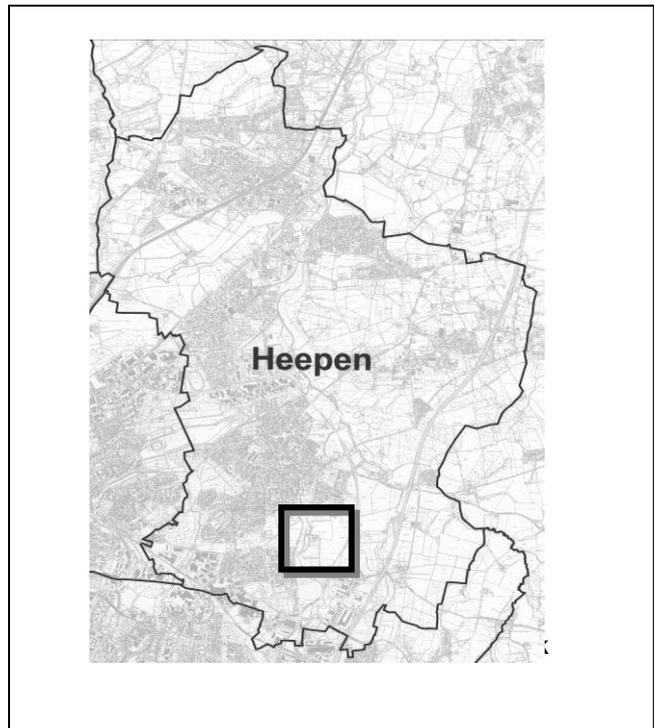
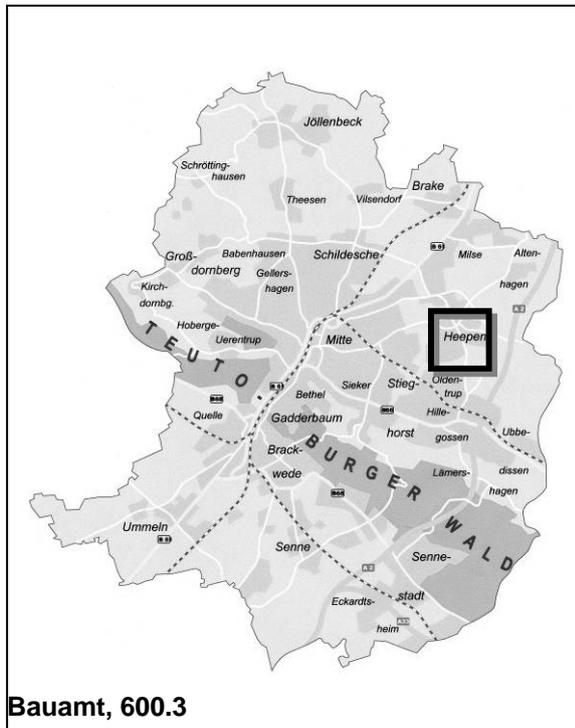
<b>B</b>	<b>228. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld</b> „Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Änderungsbereich</li><li>▪ Begründung</li></ul>
----------	--

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

228. Flächennutzungsplan- Änderung  
„Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss



## **Begründung zur 228. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen in dem Bereich westlich des Ostrings (L 787) und nördlich der Bechterdisser Straße (K 1) im Süden des Stadtbezirkes Heepen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die insbesondere die Neudarstellung von „Gewerblicher Baufläche“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 228. Änderung „Gewerbliche Baufläche Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ durchgeführt werden und erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Die Verfügbarkeit gewerblich bzw. industriell nutzbarer Flächen ist eine der entscheidenden Voraussetzungen für die Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung im Bereich der Liegenschaftspolitik. In seiner Sitzung am 04.11.2010 hat der Rat der Stadt Bielefeld deshalb beschlossen, die erkennbar positive wirtschaftliche Entwicklung auch in der Stadt Bielefeld durch die ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen zu unterstützen. Dem absehbaren Mangel an geeigneten und verfügbaren Arealen soll im wichtigen Interesse der Stadt Bielefeld durch die zeitnahe Bereitstellung zusätzlicher Flächen entgegengewirkt werden.

Wie bereits in der Informationsvorlage der Verwaltung (Drucksachen Nr. 2236/ 2009-2014, März 2011) zu den Bauland- und Siedlungsreserven im Flächennutzungsplan ausführlich dargelegt wird, sind insbesondere größere, zusammenhängende Gewerbegrundstücke ab 2 bis 3 ha und solche, die sich auch für die Ansiedlung von Industriebetrieben (Stichwort Nachtbetrieb) eignen, in Bielefeld knapp. Die in den vergangenen Jahren erschlossenen Flächen in den angrenzenden Gewerbegebieten sind mittlerweile größtenteils ausgeschöpft.

Der für die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ vorgesehene Bereich ist bereits seit 1992 im „Räumlichen Stadtentwicklungskonzept Bielefeld“ überwiegend als geplanter „Bereich für Gewerbe“ ausgewiesen. Diese Fläche soll nunmehr nach Westen und Norden erweitert werden. Die für das Gebiet notwendigen Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Anschluss an die „Gewerbliche Baufläche“ geplant, um eine deutliche Abgrenzung zum Wohnbereich in Richtung Niedernbruch als auch zur Bachaue des Oldentruper Baches zu erzielen. Im Nordwesten des Änderungsbereichs ist zur Behandlung des Regenwassers aus der geplanten „Gewerblichen Baufläche“ ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen, dem ein als technisches Bauwerk ausgeführtes Regenklärbecken vorgeschaltet werden soll.

### **Lage im Stadtgebiet und bisherige Nutzung**

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Stadtbezirkes Heepen und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich besteht aus vier räumlich nicht unmittelbar zusammenhängenden Teilbereichen. Der für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Teilbereich liegt westlich des Ostrings (L 787) und nördlich der Bechterdisser Straße (K 1). Zwei kleinere, für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Teilbereiche liegen zwischen der Hillegosser Straße und Oldentruper Bach bzw. südlich der Bebauung an der Straße Am Niedernbruch. Der vierte, für die Regenrückhaltung vorgesehene Teilbereich liegt im Winkel zwischen Oldentruper Bach und einem kleinen Wald (Niedernbruch), südlich der Ortsrandbebauung Heepen.

### **Verkehrliche Anbindung und Eignung des Plangebietes für gewerbliche Nutzungen**

Für die gewerbliche Wirtschaft ist die Verkehrsanbindung ein Standortfaktor von herausragender Bedeutung, da die Waren und Dienstleistungsströme vor dem Hintergrund der Internationalisierung und der Bedeutung des Exports für die deutsche Wirtschaft nach wie vor zunehmen. Nach allen Prognosen wird sich dieser Trend weiter fortsetzen.

Die gute Anbindung an die großräumigen Ost- West-Verkehrsachsen A2, A30, A44 und an die A33 sind deshalb ein wichtiger Standortfaktor bei der Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen. Diese Voraussetzung ist an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort mit seiner räumlichen Nähe zur Autobahnanschlussstelle Bielefeld-Zentrum gegeben.

Ein weiterer Vorteil der Fläche liegt darin, dass Wohngebäude innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind und die Wohnnutzungen außerhalb des Gebietes von der Ansiedlung von Gewerbe nur in relativ geringem Umfang betroffen sind. Auch die ökologische Wertigkeit der zu überplanenden Flächen ist vergleichsweise niedrig.

Da sich die Fläche des Plangebietes bereits in städtischem Besitz befindet, sind an dieser Stelle eine schnelle Umsetzung der Planungsziele und die kurzfristige Schaffung baureifer Gewerbegrundstücke möglich und beabsichtigt.

### **Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt in allen vier Teilbereichen der Änderung „Landwirtschaftliche Fläche“ dar, die in den Teilbereichen, die zukünftig für Ausgleichsmaßnahmen bzw. für die Regenrückhaltung vorgesehen sind, teilweise mit dem Hinweis „Geeignete Erholungsräume“ versehen ist und für die außerdem nachrichtlich das Landschaftsschutzgebiet übernommen wurde.

Ein großer Teil des Änderungsbereichs soll zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung umfasst außerdem die Flächen, die im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan III/0 15 für Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden. Sie sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung entweder als „Landwirtschaftliche Fläche“ oder als „Fläche für Wald“ dargestellt und zusätzlich mit der Darstellung "Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ versehen worden.

Für die Ausgleichsflächen, die nicht als Wald dargestellt sind, wird der Hinweis auf „Geeignete Erholungsräume“ beibehalten.

Hinzu kommt eine „Grünfläche“, die zusätzlich mit der Umgrenzung zur Regelung des Wasserabflusses versehen wird. Hier ist ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken geplant, das der Drosselung des in dem geplanten Gewerbegebiet niedergehenden Regenwassers dient. Die kleinere, unmittelbar südlich daran angrenzende, für die Regenklärung vorgesehene Fläche, wird aufgrund ihrer geringen Größe im Flächennutzungsplan nicht als solche dargestellt, sondern verbleibt als „Landwirtschaftliche Fläche“.

Weiterhin sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich die Uferbereiche des Oldentruper Baches als Überschwemmungsgebiet dargestellt, das seit 1913 aufgrund von Modellberechnungen eines statistisch 100jährigen Hochwasserereignisses als gesetzliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist. Das Überschwemmungsgebiet nimmt im Bereich des Hofes Niedermeyer und der ehemaligen Mühle rechtsseitig des Bachlaufes die gesamte Talau ein. Die für das geplante Regenrückhaltebecken vorgesehene „Landwirtschaftliche Fläche“ ist nahezu vollständig Bestandteil des Überschwemmungsgebietes. Darüber hinaus wird die geplante „Gewerbliche Baufläche“ im nordwestlichen Bereich tangiert.

Auf der Grundlage neuer hydrologischer Berechnungen hat die Bezirksregierung Detmold nun u. a. am Oldentruper Bach neue Überschwemmungsgebiete als Grundlage für eine Neufestlegung berechnet. Laut vorliegendem Entwurf soll sich zukünftig das Überschwemmungsgebiet nur noch nördlich der ehemaligen Mühle beidseitig des Oldentruper Baches erstrecken und einen Teil der für das geplante Regenrückhaltebecken vorgesehenen „Landwirtschaftlichen Fläche“ betreffen. Die geplante „Gewerbliche Baufläche“ ist dagegen nicht Bestandteil des neu berechneten Überschwemmungsgebietes.

Der Trassenverlauf der Bechterdisser Straße (K 1) im Einmündungsbereich in den Ostring wird entsprechend des zwischenzeitlich erfolgten Ausbaus als „Straßennetz I. + II. Ordnung“ dargestellt.

### **Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung**

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

<b>Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung</b>	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
„Gewerbliche Baufläche“	--,--	21,0 ha
„Landwirtschaftliche Fläche“	27,2 ha	0,1 ha
„Landwirtschaftliche Fläche“ – Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	--,--	3,4 ha
„Fläche für Wald“ - Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft -	--,--	1,5 ha
„Grünfläche“ – Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	--,--	1,1 ha
„Straßennetz I. + II: Ordnung“	--,--	0,1 ha
<b>Gesamt</b>	<b>27,2 ha</b>	<b>27,2 ha</b>

### **Umweltbelange und Umweltbericht**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind. Weiterhin soll eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden.

Auf Grund der zeitlichen Parallelität der Verfahren zur 228. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Ertaufstellung des genannten Bebauungsplanes wird für den Teilbereich der 228. Flächennutzungsplan-Änderung, der sich mit dem räumlichen Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes deckt, kein eigenständiger Umweltbericht bzw. keine Artenschutzrechtliche Betrachtung erarbeitet, sondern gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. Artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung). Für die übrigen Teilbereiche wird ein eigenständiger Umweltbericht erstellt.

### **Hinweise**

Die 228. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft die Teilpläne „Flächen“ und „Ver- und Entsorgung“. Änderungen für den Teilplan „Spielflächen“ sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

228.

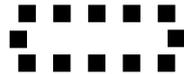
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG

„Gewerbliche Baufläche  
Niedermeyers Hof zwischen Ost-  
ring und Bechterdisser Straße“

PLANBLATT 1

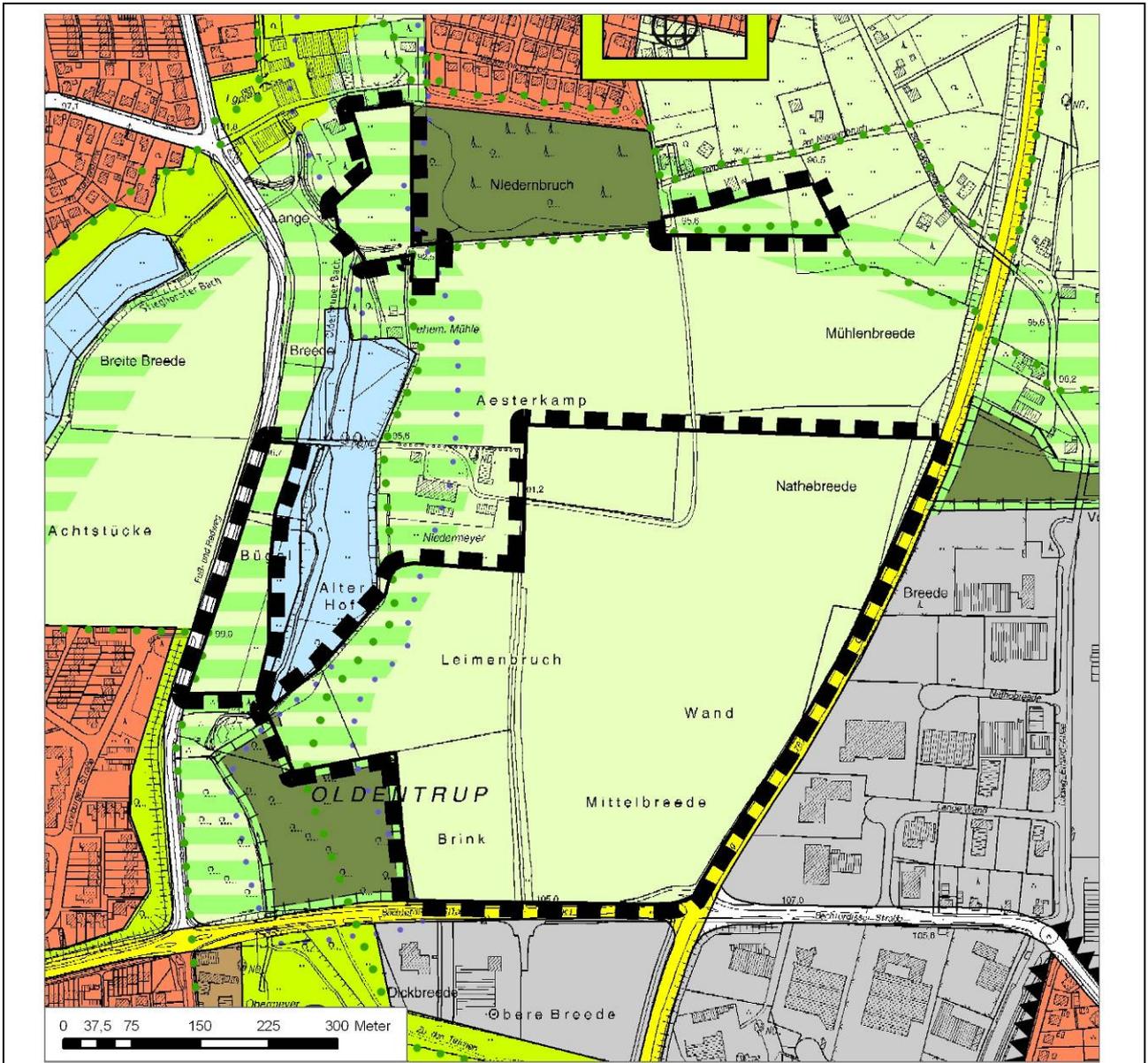
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich  
der 228. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3





STADT BIELEFELD

228.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG

PLANBLATT 3

ZEICHENERKLÄRUNG

Flächen

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Sonderbauflächen
-  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
-  Bundesbahn
-  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
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Vorrangflächen für Windenergieanlagen
-  Umgrenzung von Flächen,  
unter denen der Bergbau umgeht
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen  
vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich  
mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
-  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.

Abwägung hinsichtlich  
Nutzungs-  
beschränkung  
  
Immissionsschutz  
beachten

Planzeichen

-  von Bodelschwingham'sche Anstalten
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Zivilschutz
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteinrichtung
-  Freizeiteinrichtung
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Forstamt
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Golfplatz
-  Verkehrsübungsplatz /  
Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung,  
Beherbergung
-  Einkaufszentrum /  
großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger  
Lebensmitteleinzelhandel
-  Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Sportanlage
-  Freibad
-  Einzelstandort für  
Windenergieanlage
-  Müllbeseitigungsanlage  
(Rekultivierungsabsichten dargestellt,  
soweit die Fläche nicht ständig  
als Versorgungsfläche verbleibt)
-  Parkanalage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof

Hinweise

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung

Nachrichtliche Übernahmen

-  Sanierungsgebiet nach StBauFG
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Überschwemmungsgebiet
-  Hochwasserabflussgrenze
-  Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
-  Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB