

Anlage

A

253. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

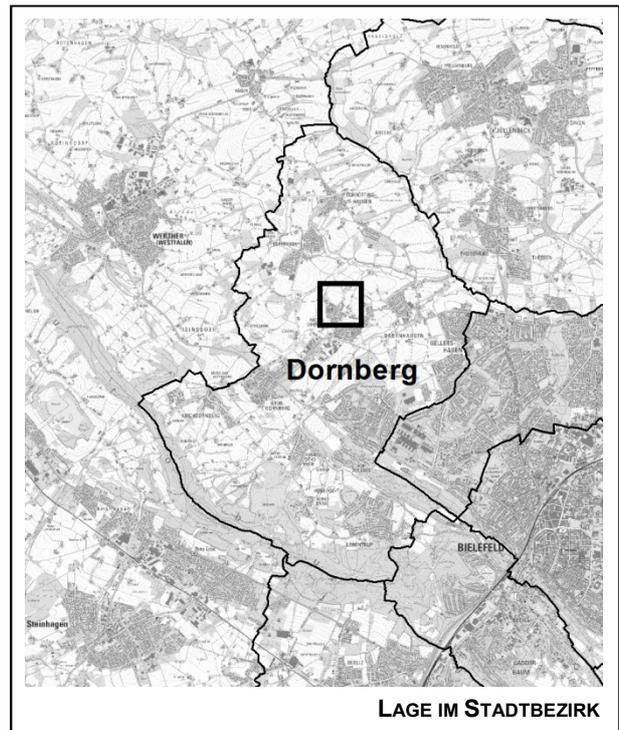
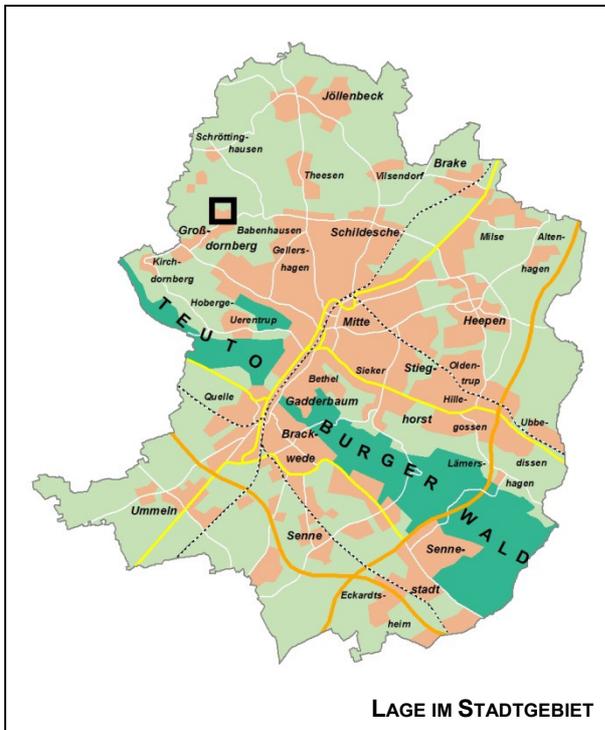
Planungsstand: Vorentwurf Mai 2019

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

253. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“

Aufstellungsbeschluss



Begründung zur 253. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Dornberg am nördlichen Rand des Ortsteils Babenhausen im Bereich westlich der Straße Hasbachtal und nördlich der Straße Hollensiek eine wohnbauliche Folgenutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche. Dafür ist für die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für „Wald“ bzw. „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellten Bereiche eine Änderung in künftig „Wohnbaufläche“ erforderlich, die als 253. Änderung „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ erfolgen soll.

Planungsanlass und Planungsziel

Derzeit ist ein Großteil des Plangebietes durch eine gewerbliche Brachfläche gekennzeichnet, davon ausgenommen befinden sich entlang der Straße Hollensiek Wohnnutzungen. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung soll eine den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechende wohnbauliche Folgenutzung entwickelt und damit der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll eine positive Aufwertung des Areals am Ortsrand erreicht werden.

Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2017 sowie im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbarometer 2019 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben. Angesichts der positiven Entwicklungsperspektiven und der erfolgreichen Profilierung als Hochschulstadt ist langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen. Um eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu ermöglichen, Wohnungsengpässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, ist eine Steigerung der jährlichen Bauleistung und der Wohnungsbauförderung anzustreben. Für die Zukunft werden in allen Tätigkeitsfeldern des Wohnungsbaus größere Anstrengungen erforderlich, um zu einer nennenswert höheren Zahl von Fertigstellungen im Wohnungsbau zu kommen.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 80 neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. Davon sollen ca. 20 Wohneinheiten (25 %) öffentlich gefördert werden. Damit wird der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung getragen und weiterhin dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015, dessen politisches Ziel eine langfristige Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld ist, Folge geleistet.

Mit der Aufstellung des o. a. Bebauungsplans soll auch dem dringenden Bedarf an Kindertagesstätten im Stadtbezirk Dornberg durch die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden. Das städtebauliche Konzept sieht diese in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden bestehenden Grünbereich (Spiel- und Bolzplatz) im nördlichen Plangebiet vor. Die Freiflächen der Kindertagesstätte können optimal im direkten Anschluss an die nördliche bestehende Grünfläche angeordnet werden.

Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Die geplante nördliche Erweiterung der Siedlungsstruktur an der Straße Hasbachtal arrondiert einen vorhandenen Siedlungsbereich und fügt sich somit in das Stadtgefüge ein.

Ziel der 253. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes die Planungsgrundlagen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu schaffen und mit der Änderung von heute „Fläche für Wald“ und untergeordnet „Landwirtschaftlicher Fläche“ in künftig „Wohnbaufläche“ die Art der Bodennutzung an die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Im Bereich Dornberg/ Babenhausen wird derzeit ein Ortsteilentwicklungskonzept erarbeitet, das die Richtung sowohl der zukünftigen Siedlungs- als auch Freiraumentwicklung aufzeigen soll. Gemäß beschlossener Leitbild ist u. a die nördliche Arrondierung des Wohngebietes „Hollensiek“ vorgesehen. Der Geltungsbereich der 253. FNP-Änderung stellt einen Teil davon dar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gegeben.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt. Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als Teil des „allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) festgelegt worden. Somit findet mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die äußere Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll über die angrenzenden Straßen Hollensiek und Hasbachtal erfolgen. Die innere Ringerschließung der Neubauplanung im Norden / Nordwesten des Plangebietes erfolgt über eine private Zufahrt im Nordosten des Plangebietes mit Anschluss an die Straße Hasbachtal. Nördlich der geplanten Wohnbebauung ist die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte mit den Außenanlagen sowie den notwendigen Stellplätzen, die unmittelbar über die Straße Hasbachtal erschlossen werden sollen, vorgesehen.

Die Bushaltestelle „Babenhausen Union“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 500m. Diese verbindet im Halbstunden-Takt den Stadtteil Niederdornberg-Deppendorf mit dem Zentrum. Damit ist der Standort auch mit dem ÖPNV erreichbar.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Flächen im Plangebiet als Fläche für „Wald“ bzw. untergeordnet als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ erfolgen.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
„Fläche für Wald“	1,3 ha	---
„Landwirtschaftliche Fläche“	0,5 ha	---
„Wohnbaufläche“	---	1,8 ha
Gesamt	1,8 ha	1,8 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. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 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 auf die Umweltprüfung zum o. a. Bebauungsplan zu verweisen. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 253. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinweise

Die 253. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

**253.
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

Wohnbaufläche Hasbachtal /
Hollensiek

PLANBLATT 1

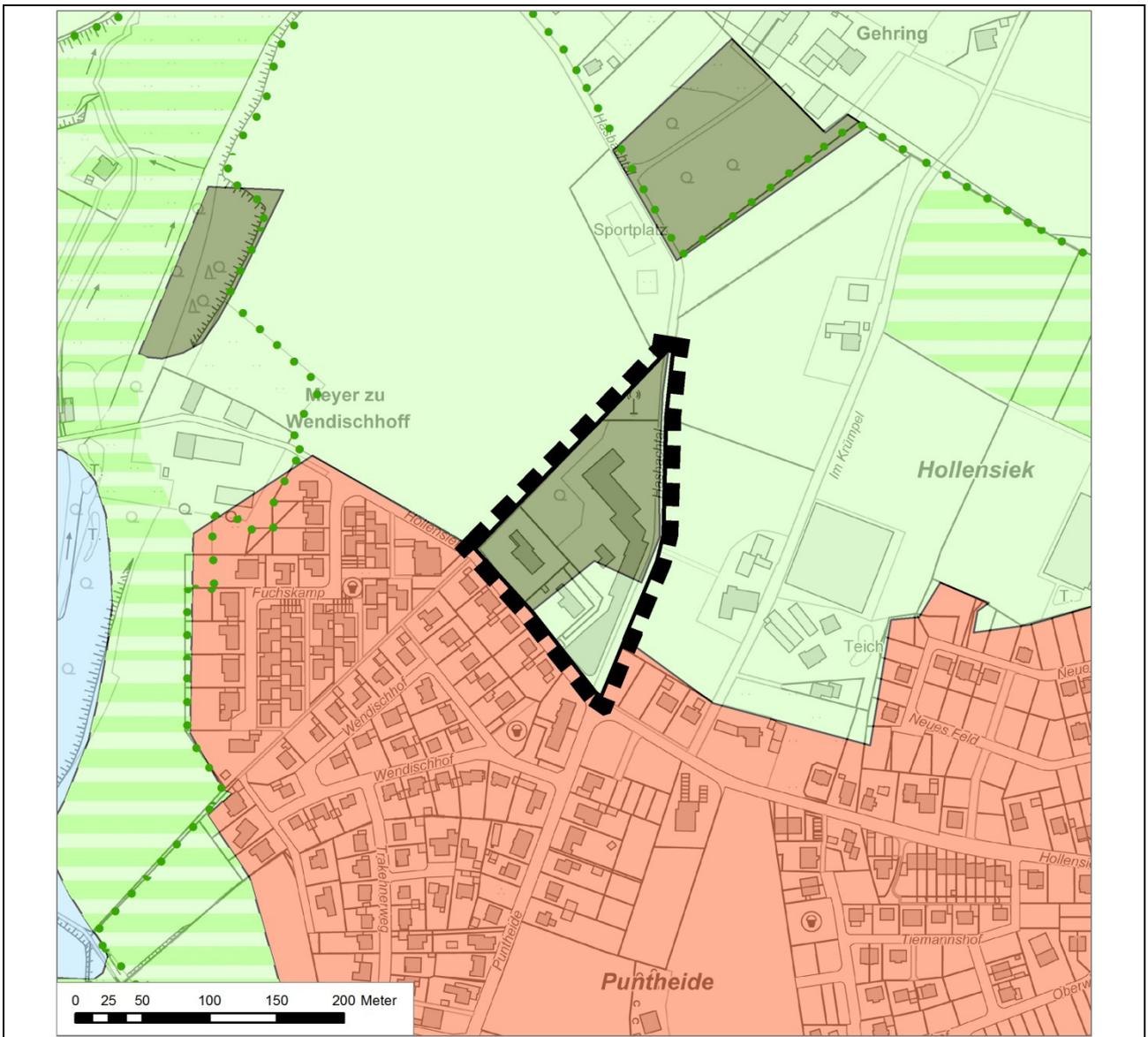
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



 Geltungsbereich
der 253. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

253.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

Wohnbaufläche Hasbachtal /
Hollensiek

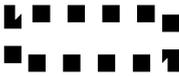
PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

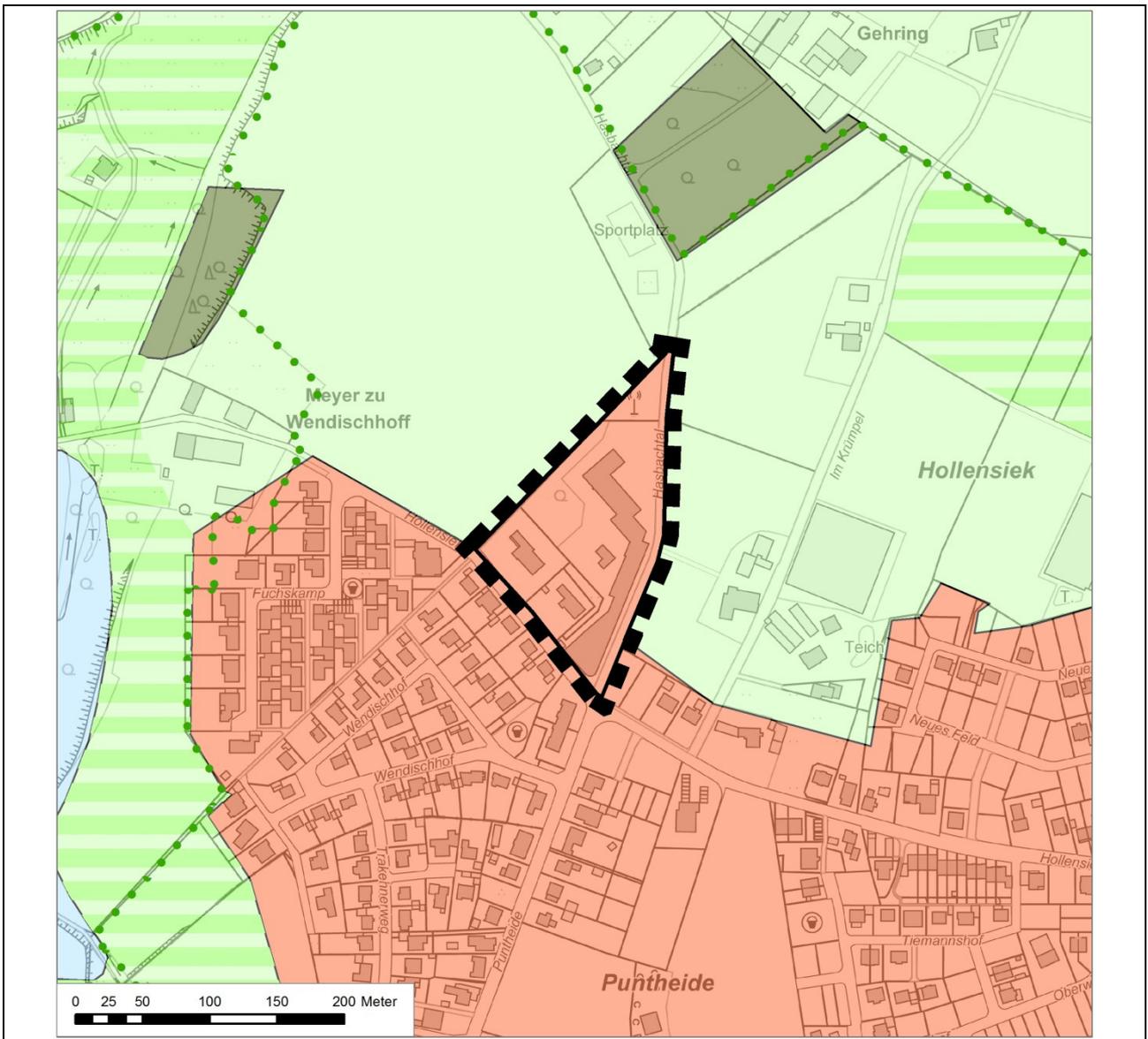
TEILPLAN FLÄCHEN

Aufstellungsbeschluss



 Geltungsbereich
der 253. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

253.

**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 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 Nutzungsbeschränkung
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 Bodelschwigh'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