

Anlage

A

256. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße/Wilfriedstraße“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

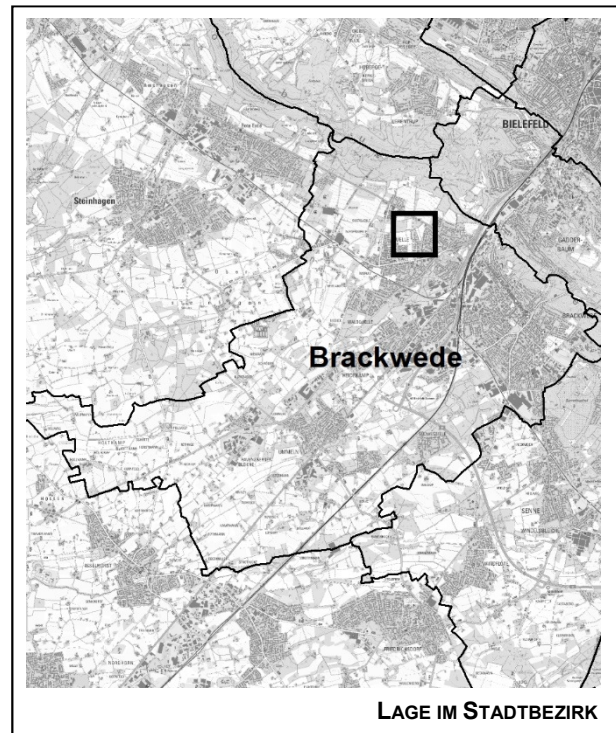
Planungsstand: Vorentwurf Oktober 2019

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

256. Flächennutzungsplan-Änderung „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße/Wilfriedstraße“

Aufstellungsbeschluss



Begründung zur 256. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Quelle im Bereich südlich der Osnabrücker Straße und westlich der Wilfriedstraße mit dem Bebauungsplan I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hof Meyer zu Borgsen. Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes - unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets – gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden. Dies soll durch Festsetzung eines „Dorfgebietes“ im Bebauungsplan erfolgen.

Der für eine wohnbauliche Entwicklung im Osten des Bebauungsplangebietes vorgesehene Bereich ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, der hier bereits „Wohnbaufläche“ darstellt. Lediglich für die geplanten ergänzenden Nutzungen im Bereich der Hofstelle ist eine Änderung der Darstellungen von heute „Wohnbaufläche“ und untergeordnet „Grünfläche“ erforderlich in künftig „Gemischte Baufläche“, die als 256. Änderung parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes erfolgen soll.

Planungsanlass und Planungsziel

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im östlich Teil des o. a. Bebauungsplanes soll der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden. Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Im Plangebiet werden im östlichen Teil insgesamt voraussichtlich 65 - 70 neue Wohneinheiten geschaffen. Davon sind 18 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorgesehen. 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. Der westliche Teilbereich des Plangebietes umfasst die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der als Biohof bewirtschaftete Betrieb betreibt keine Intensivtierhaltung und soll weiterhin an seinem Standort erhalten werden, obwohl in der jüngeren Vergangenheit Wohngebiete immer weiter an ihn herangerückt sind und mit dem vorliegenden Bebauungsplan nun auch unmittelbar angrenzend ein neues Wohngebiet ermöglicht werden soll. Durch die Festsetzung „Dorfgebiet“ sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen (auch Wohnen) ermöglicht werden.

Ziel der 256. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, parallel zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes, die Planungsgrundlagen zur Sicherung der Nutzung und des Standortes des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes - unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete sowie für die geplanten ergänzenden Nutzungen im Bereich der Hofstelle zu schaffen und mit der Änderung der Darstellungen von heute „Wohnbaufläche“ und untergeordnet „Grünfläche“ in künftig „Gemischte Baufläche“ die Art der Bodennutzung an die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

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) mit der überlagernden Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ als Freiraumfunktion festgelegt worden. Ein Wasserschutzgebiet gab es in dem Bereich in der Vergangenheit jedoch nicht und soll es auch künftig nicht geben. Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung für den betreffenden Bereich zu einer „Gemischten Baufläche“ wird von daher als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die Erschließung des neuen Wohngebietes im Osten des Plangebietes soll von der Wilfriedstraße aus erfolgen. Die Hofanlage soll weiterhin von der Borgsen-Allee im Süden und der Alleestraße im Norden erschlossen werden.

Im Geltungsbereich selbst existieren bislang keine öffentlichen Fuß- und Radwege, direkt an seinem nördlichen und südlichen Rand verlaufen jedoch Wegeverbindungen, die eine großräumige Vernetzungsfunktion haben. Durch eine öffentliche Fußwegeverbindung, die das neue Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung quert, werden die beiden großräumigen Wegeverbindungen miteinander verknüpft und auch die bestehenden Wohngebiete südlich des Geltungsbereichs an die Frei- und Erholungsflächen im Norden angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über drei Bushaltestellen gewährleistet, die ca. 400 m – 500 m vom Plangebiet entfernt liegen:

- Die Haltestelle „Quelle Kirche“ an der Carl-Severing-Straße wird angefahren von den Bussen der Linie 22 (Quelle - Kunsthalle - Jahnplatz - Lohbreite - Heepen) werktags und samstags im 20-Minuten-Takt, sonntags nur nachmittags im 30-Minuten-Takt, der Linie 88 (Bielefeld - Brackwede - Quelle - Steinhagen - Amshausen - Halle), werktags und samstags stündlich, sowie der Nachtbuslinie N14 (Jahnplatz - Quelle - Steinhagen - Quelle Jahnplatz).
- Die Haltestelle „Café Sport“ an der Osnabrücker Straße wird von den Bussen der Linie 48 (Bielefeld - Brackwede - Quelle - Steinhagen - Brockhagen) werktags 2-stündlich und samstags 2 x täglich angefahren.
- Die Haltestelle „Hengstweg“ wird von den Bussen Nr. 121 (Quelle - Brackwede - Bethel) frequentiert, die werktags und samstags stündlich verkehren, an Samstagen aber zu eingeschränkten Zeiten.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich zwei kleinere Flächen am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt. Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes entsprechen damit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die westlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden. Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzung für diese Flächen sowie um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan für die künftig als „Dorfgebiet“ überplante Fläche von „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ in „Gemischte Baufläche“ geändert werden

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
„Wohnbaufläche“	1,7 ha	---
„Grünfläche“	0,3 ha	---
„Gemischte Baufläche“	---	2,0 ha
Gesamt	2,0 ha	2,0 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 256. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinweise

Die 256. 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**256.****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**Gemischte Baufläche
Osnabrücker Straße/Wilfriedstraße

PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG**TEILPLAN FLÄCHEN**

Geltungsbereich
der 256. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

256.**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**Gemischte Baufläche
Osnabrücker Straße/Wilfriedstraße

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG**TEILPLAN FLÄCHEN****Aufstellungsbeschluss**

Geltungsbereich
der 256. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD**256.****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
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 Bodelschwingham'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