

Anlage

A

257. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

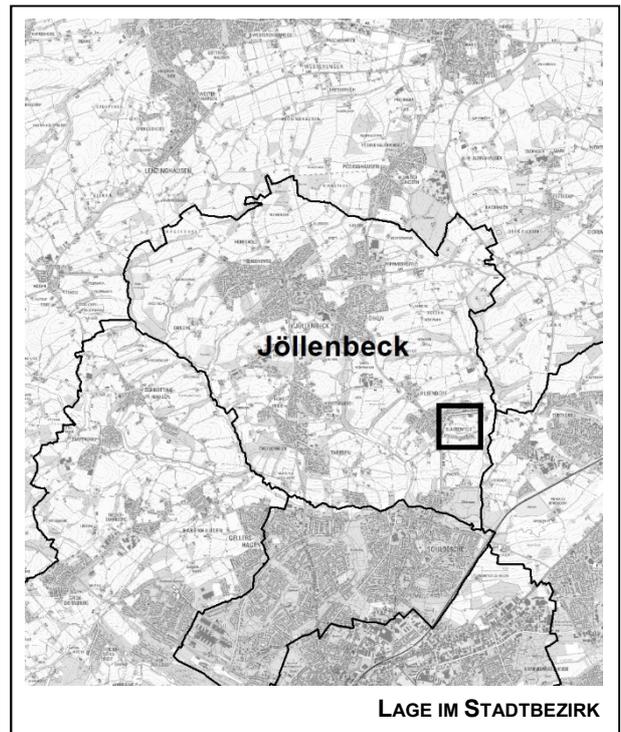
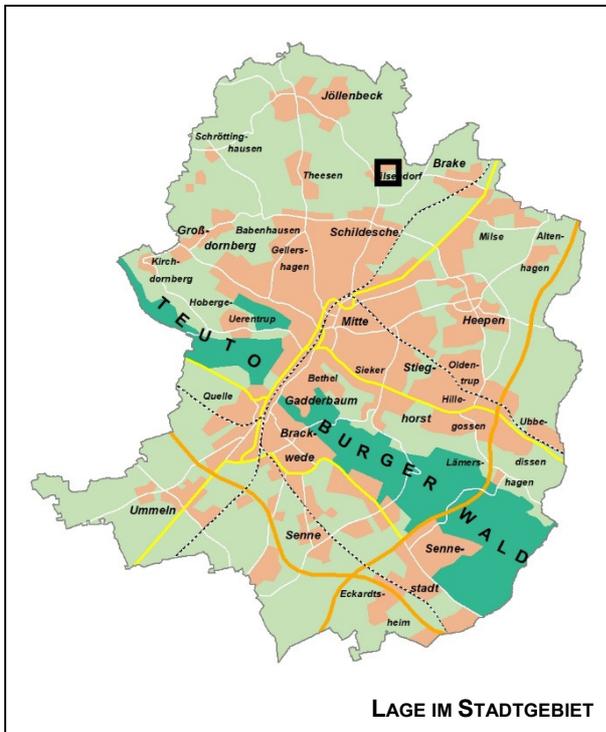
Planungsstand: Vorentwurf November 2019

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

257. Flächennutzungsplan-Änderung
„Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“

Aufstellungsbeschluss



Begründung zur 257. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Stadtbezirk Jöllenneck, Ortsteil Vilsendorf im Bereich südlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbrede“ die Entwicklung eines neuen Wohngebietes.

Dafür ist für den im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellten Bereich eine Änderung in künftig „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ erforderlich, die als 257. Änderung „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 erfolgen soll.

Planungsanlass und Planungsziel

In der Stadt Bielefeld besteht gemäß Wohnungsmarktbericht 2018/2019 und Wohnungsmarktbarometer 2019 seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, breitgefächert von Eigenheimen bis zu Miet- und auch Sozialwohnungen. Die Nachfrage wird, einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt, in den kommenden Jahren anhalten. Dabei besteht insbesondere im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment eine hohe Marktanspannung.

Die Stadt Bielefeld hat aufgrund dieser Situation stadtweit in einer dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe (AG) „Wohnen“ die wohnbaulichen Flächenreserven des FNP und des Regionalplans untersucht und auf die Eignung zur Schaffung von Wohnraum geprüft. Bei den Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung bzw. des o. a. Bebauungsplanes handelt es sich um eine Reserve des Regionalplans, die von der AG Wohnen für eine Wohnbebauung präferiert wird. Gemäß - seitens der AG Wohnen erfolgter - Kategorisierung der wohnbaulichen Reserven des Regionalplans hinsichtlich der Eignung, ist diese Fläche „im besonderen Maße städtebaulich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet“. Für Flächen dieser Kategorie sind Restriktionen nicht oder nur eingeschränkt vorhanden, bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden. Das städtebauliche Vorkonzept sieht zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede ein differenziertes Wohnquartier mit einer kleinräumigen Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern vor und – entsprechend des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 bezüglich der langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum – auch öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Insgesamt können im Plangebiet ca. 300 neue Wohneinheiten entstehen. Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich soll überwiegend in das neue Wohngebiet integriert werden; die Wirtschafts- und Nebengebäude des Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebes werden aber mittel- bis langfristig entfallen.

Ziel der 257. 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 „landwirtschaftlicher Fläche“ in künftig „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ die Art der Bodennutzung an die heutigen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt. Der Änderungsbereich ist - mit Ausnahme eines schmalen Streifens am nördlichen und östlichen Rand - im Regionalplan als Teil des „allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) festgelegt worden.

Etwa in der Mitte des Plangebietes ist im o. a. Bebauungsplan ein öffentlicher Grünzug konzipiert, der sich als Grünachse in West-Ost-Richtung durch das neue Wohngebiet erstreckt und eine Verbindung zu den geplanten Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Wohngebietes sowie zum Landschaftsraum des mittleren und unteren Jölletals östlich vom Plangebiet herstellt.

In den Grünzug sollen Spielplätze und ein Quartiersplatz integriert werden. Des Weiteren ist im Grünzug eine Fußwegeverbindung vorgesehen, die im Südosten an die Straße Heidbreite anknüpft und perspektivisch an die großräumigen Wanderwege „Pilgerweg“ und „Höfeweg“ angebunden werden könnte. In den Grünflächen am südöstlichen Rand des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken geplant.

Soweit die Parzellenschärfe des FNP es zulässt, werden die grünplanerischen Ziele des o. a. Bebauungsplanes übernommen. Die im wirksamen FNP dargestellte „landwirtschaftliche Fläche“ soll deshalb im östlichen Teil des Geltungsbereichs entsprechend der Festsetzungen im o. a. Bebauungsplan in „Grünfläche“ geändert werden. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird daher als erfüllt angesehen.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend von der Straße Blackenfeld aus erschlossen, lediglich die Zeilenbebauung im Süden von der Straße Heidbreite.

Bei der Straße Blackenfeld handelt es sich um eine Kreisstraße (K 22), die die Landesstraßen Vilsendorfer Straße (L 855) und Engersche Straße / Lübbecker Straße (L 557) verbindet. Die Straße Blackenfeld ist zweispurig ausgebaut und weist beiderseits Fußwege auf. Die Straße Heidbreite ist eine Sackgasse. Sie ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen und verfügt im westlichen Abschnitt über Fußwege.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen „Limbrede“ an der Vilsendorfer Straße sowie „Heidbreite“ und „Am Blackenhof“ an der Straße Blackenfeld gegeben, die alle ca. 100 m Luftlinie entfernt vom Plangebiet liegen.

Die drei Haltestellen werden von der Buslinie 101 (Schildesche - Brake - Laar - Diebrock - Herford) angefahren, die werktags stündlich verkehrt, desgleichen samstags, dann aber zu eingeschränkten Zeiten. Die Haltestelle „Limbrede“ wird weiterhin von der Linie 155 (Schildesche - Vilsendorf - Jöllenbeck) angefahren. Sie verkehrt werktags alle 20-Minuten, samstags alle 30-Minuten und sonntags stündlich. An Schultagen ergänzt die Linie 156 (Schildesche - Vilsendorf - Jöllenbeck – Lenzinghausen - Spenge) das Angebot.

Des Weiteren wird die Haltestelle von den Nachtbuslinien N3 und N8 angefahren. Die Nachtbuslinie N3 fährt auch die Haltestelle „Am Blackenhof“ an.

Die Buslinien 101, 155 und 156 stellen die Verbindung zur Endhaltestelle „Schildesche“ der Stadtbahnlinie 1 und darüber zur Innenstadt her.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als „Landwirtschaftliche Fläche“ und nur zu einem kleinen Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im wirksamen FNP dargestellte „landwirtschaftliche Fläche“ soll in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ 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
„Landwirtschaftliche Fläche“	14,6 ha	---
„Wohnbaufläche“	---	12,9 ha
„Grünfläche“	---	1,7 ha
Gesamt	14,6 ha	14,6 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 257. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinweise

Die 257. 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

257.

**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
-  Einzleinrichtungen, 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 Bodelschwinger'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