Anlage

B	**245. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnbaufläche Charlottenstraße/Augustastraße“** ▪ Änderungsbereich ▪ Begründung

Stadt Bielefeld

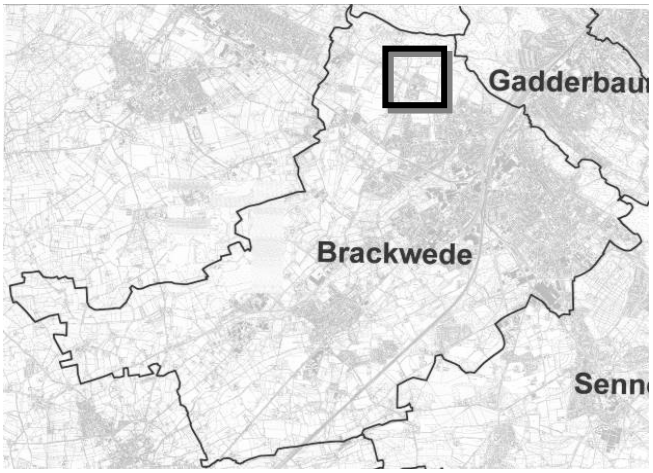
Stadtbezirk Brackwede

245. Flächennutzungsplan-Änderung
„Wohnbaufläche Charlottenstraße/Augustastraße“

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss



LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.31

Begründung zur 245. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Norden des Stadtbezirks Brackwede im Ortsteil Quelle im Bereich zwischen der Osnabrücker Straße (B 68) im Norden, dem Wohngebiet an der Augustastraße im Osten und der Charlottenstraße im Süden eine Arrondierung eines vorhandenen Siedlungsansatzes mit Wohnbebauung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Dafür ist für den im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Landwirtschaftliche Fläche“ mit der überlagernden Funktion „Geeigneter Erholungsraum“ dargestellte Bereich eine Änderung in künftig „Wohnbaufläche“ erforderlich, die als 245. Änderung „Wohnbaufläche Charlottenstraße/Augustastraße“ parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ Q / 26 "Wohngebiet Charlottenstraße/Augustastraße" erfolgen soll.

Planungsanlass und Planungsziel

Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ Q/ 26 soll der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Weiterhin wird dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015, dessen politisches Ziel eine langfristige Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld ist, Folge geleistet.

Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2016 sowie im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbarometer 2017 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.

Hierbei wird es für die Attraktivität des Wohnstandortes Bielefeld wichtig sein, die Vielfalt des Wohnungsangebotes in lebenswerten Wohnquartieren zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse etwa von Familien, von Älteren, von Studierenden, von Menschen, die Mehrgenerationenwohnen und andere neue Wohnformen präferieren, sind gleichermaßen zu berücksichtigen.

Der Rat unterstützt in diesem Sinne mit Beschluss vom 06.07.2017 alle Bemühungen der Verwaltung, Wohnbauflächen zu aktivieren bzw. zu mobilisieren. Ziel ist es, so schnell als möglich weitere Baulandflächen zur Verfügung zu stellen. Gemäß Ratsbeschluss vom 28.09.2017 zum „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Bielefeld“ sollen alle bisherigen Anstrengungen der Stadt und ihrer Partner für die Ausweisung von Flächen und die Förderung des Wohnungsbaus weiter gebündelt und so verstärkt 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 östliche Erweiterung der Siedlungsstruktur an der Charlottenstraße/Augustastraße arrondiert einen vorhandenen Siedlungsansatz und fügt sich somit in das Stadtgefüge ein.

Für den Änderungsbereich soll der Deckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Vorrang eingeräumt werden vor dem bisherigen Ziel, die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem Erholungsraum zu entwickeln. Die Funktion des bisherigen Freiraums mit Wald, landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen von der Carl-Severing-Straße im Süden bis zur Osnabrücker Straße (B 68) im Norden mit Anschluss an den Teutoburger Wald bleibt im Wesentlichen erhalten.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 40-50 neue Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und in drei Mehrfamilienhäusern (sozialer Wohnungsbau) vorgesehen.

Ziel der 245. 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“ mit der überlagernden Funktion „Geeignete Erholungsräume“ in künftig „Wohnbaufläche“ 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 im Regionalplan als Teil des „allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) festgelegt worden. Die Osnabrücker Straße (B 68) ist als regionalplanerisch bedeutsame Straße aufgeführt.

Somit findet mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt.

Des Weiteren ist das Gebiet im Randbereich in Bezug auf Freiraum als Fläche mit „Grundwasser- und Gewässerschutz“ gekennzeichnet. Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung für den betreffenden Bereich zu einer Wohnbaufläche als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

Mit Schreiben vom 29.11.2016 wurde seitens der Bezirksregierung mitgeteilt, dass keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll über eine 6,5m breite Straße erfolgen, die sowohl an die Augustastraße als auch an die Charlottenstraße angebunden wird.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bedient das Plangebiet über die Haltestellen „Azaleenstraße“ an der Magdalenenstraße westlich des Plangebiets und „Einschlingen“ an der Osnabrücker Straße nördlich des Plangebietes. Die beiden Bushaltestellen sind in ca. 5 Minuten fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar.

Ab Haltestelle „Azaleenstraße“ verkehrt die Buslinie 121 montags bis samstags stündlich, bzw. sonntags zwischen 12 Uhr bis 20 Uhr bis Brackwede. In Brackwede besteht mit der Stadtbahnlinie 1 werktags alle 10 Minuten eine Verbindung in die Innenstadt. Zusätzlich fährt abends die Nachtbuslinie N14 stündlich zwischen ca. 21 Uhr bis 24 Uhr sowie nachts am Wochenende (Fr/Sa, Sa/So) zwischen ca. 1 bis 4 Uhr ins Stadtzentrum zum Jahnplatz. Ab Haltestelle „Einschlingen“ verkehrt außerdem die Buslinie 48 montags bis freitags alle 1-2 Stunden und samstags mit je 2 Fahrten je Richtung Bielefeld Innenstadt.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes als „Landwirtschaftliche Fläche“ mit der überlagernden Funktion „Geeigneter Erholungsraum“ dar. Westlich an das Plangebiet grenzen „Wohnbauflächen“ an. Die Osnabrücker Straße (B 68) im Norden ist Teil des Straßennetzes I. und II. Ordnung und wurde damit als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße in den wirksamen FNP aufgenommen.

Die im wirksamen FNP dargestellte „landwirtschaftliche Fläche“ soll in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

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:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	**bisher**	**künftig**
„Landwirtschaftliche Fläche“	2,2 ha	--,--
„Wohnbaufläche“	--,--	2,2 ha
Gesamt	**2,2 ha**	**2,2 ha**

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, wurden in einem Umweltbericht dargelegt und bilden einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen der 245. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

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.

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ wird auf die Bedarfssituation nach Wohnbauflächen überall im Stadtgebiet verwiesen. Auch in Bezug auf die umliegenden Nutzungen und Darstellungen des FNP wird die geplante Darstellung von „Wohnbaufläche“ als städtebaulich sinnvoll betrachtet. Grundsätzlich erfolgt mit der geplanten 245. FNP-Änderung eine Entwicklung des Raumes gemäß den Zielsetzungen des Regionalplans, der die Flächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Hinweise

Die 245. Flächennutzungsplan-Änderung betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für die übrigen Teilpläne sowie für den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

245.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Wohnbaufläche Charlottenstraße/Augustastraße“

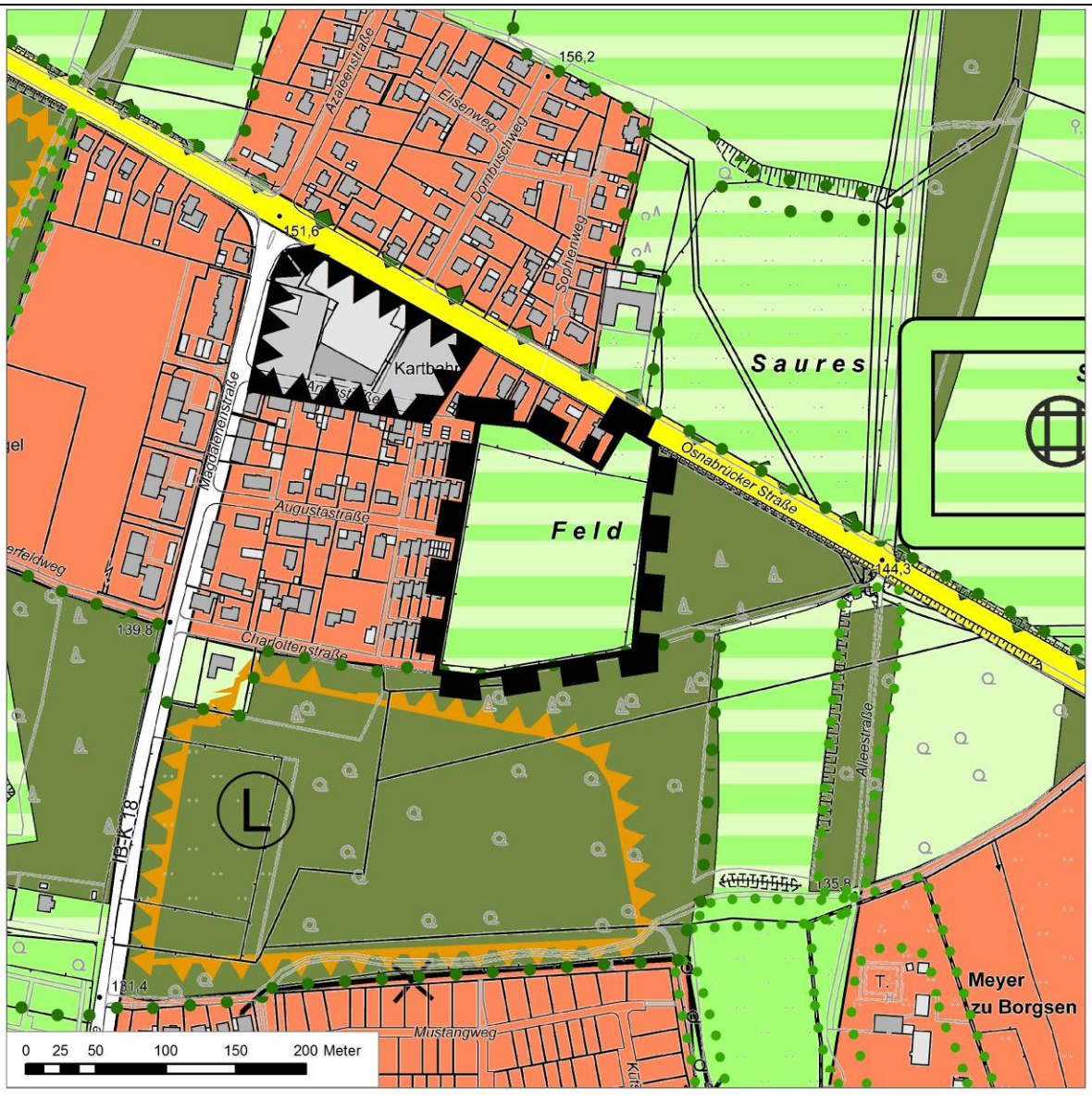
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 245. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

245.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Wohnbaufläche Charlotten-straße/Augustastraße“

PLANBLATT 2

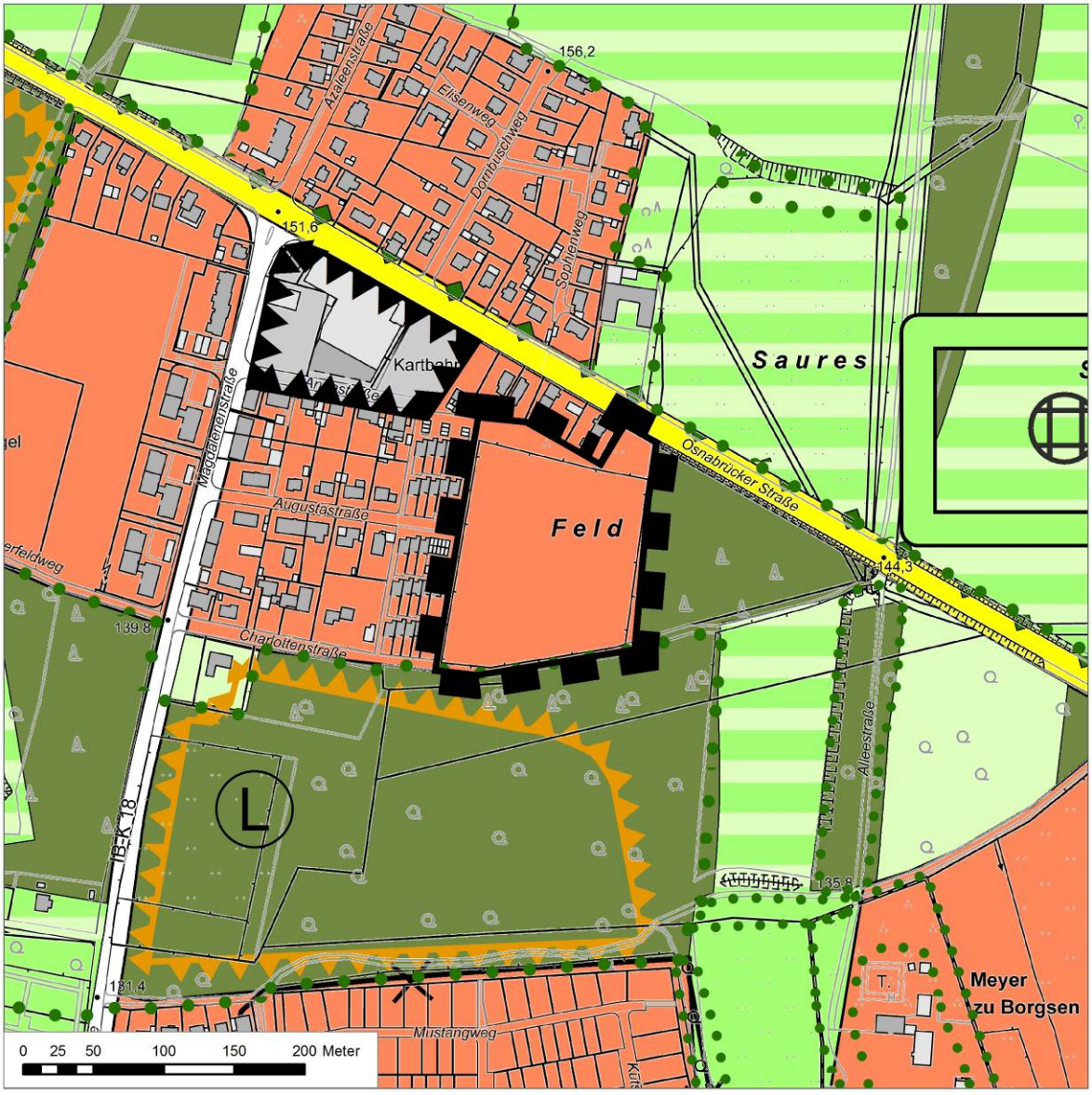
ÄNDERUNG

Teilplan Flächen

Entwurf

Geltungsbereich
der 245. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD 245. 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

  (Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung; Imissionsschutz beachten)
- 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 Fläche
- Wasserflächen
- Fließgewaesser
- 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.

Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten 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 kulturlandschafts-prägender Hofanlage
- Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- Großflächiger Großhandel
- Warenhaus
- Möbelmarkt / Einrichtungshaus
- Baumarkt
- Gartencenter
- Post
- Verwaltung
- Polizei
- Feuerwehr
- Krankenhaus
- Kindergarten
- Schule
- Jugendeinrichtung
- Fürsorgeeinrichtung
- Alteneinrichtung
- 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 StBauFG
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturpark
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserabflussgrenze
- Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
- Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

Hinweise

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