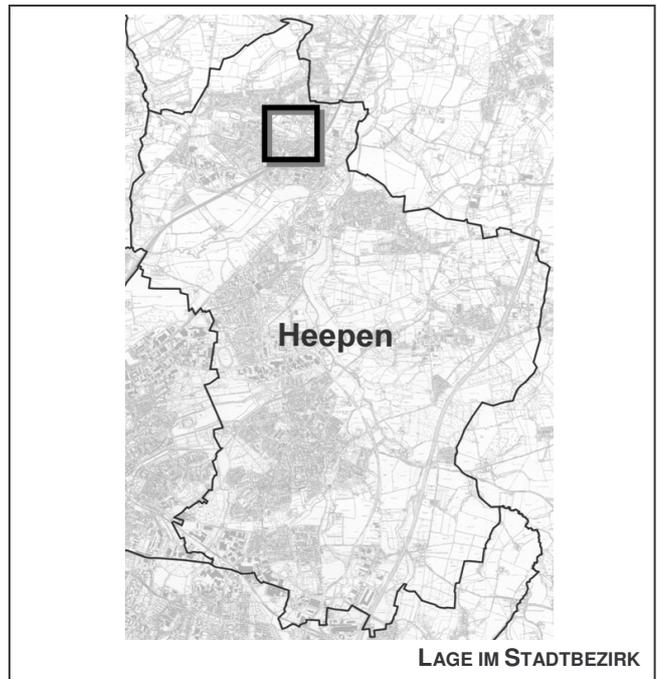
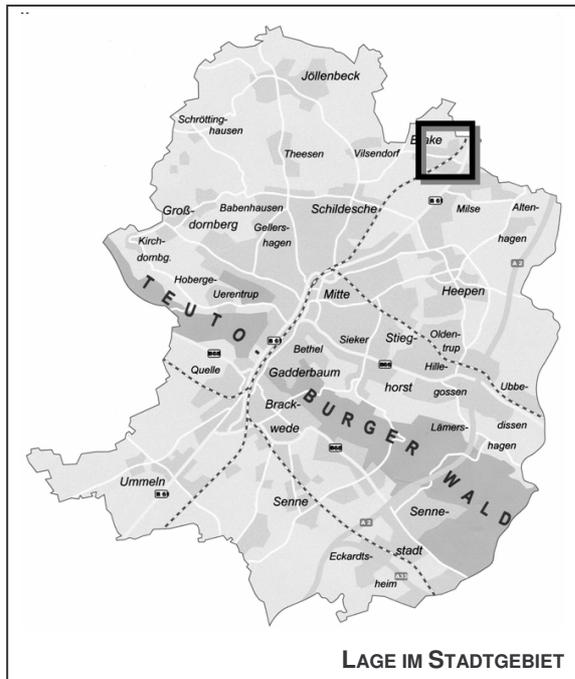


# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

194. Flächennutzungsplan-Änderung

„Brake - Wefelshof“



## **Begründung zur 194. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§ 8 (3) BauGB).

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen im Bereich zwischen der Straße Wefelshof, dem Hackemackweg und dem Sieben-Teiche-Grünzug ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die die Darstellung von „Wohnbaufläche“ statt bisher „Gemeinbedarfsfläche“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 194. Änderung „Brake - Wefelshof“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 32 „Wohnquartier Wefelshof“ durchgeführt werden.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Nachdem das öffentliche Hallen- und Freibad von Brake im Jahre 2001 aus wirtschaftlichen Gründen abgebrochen wurde, liegt das Grundstück am Rande des Braker Ortskerns brach. Für das aufgelassene ehemalige Schwimmbadgrundstück und eine angrenzende städtische Fläche, auf der sich derzeit die nicht rückgebauten Parkplätze des ehemaligen Bades sowie ein Pavillon befinden, ergibt sich nunmehr die Möglichkeit der städtebaulichen Neuordnung im Sinne einer Nachfolgenutzung durch Wohnbebauung.

Wesentliches Ziel der 194. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es - gemeinsam mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 32 „Wohnquartier Wefelshof“ - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines standortgerechten, qualitätvollen Wohnquartiers in diesem Bereich zu schaffen, das sich in die bestehende Stadtstruktur integriert.

Dazu soll im Flächennutzungsplan - basierend auf der bereits politisch beschlossenen Rahmenplanung „Ortszentrum Brake“ sowie den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbes „Wefelshof“ - der betroffene Bereich, der derzeit als „Gemeinbedarfsfläche“ sowie untergeordnet als „Grünfläche“ ausgewiesen ist, künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Der zu entwickelnde Wohnstandort weist aufgrund seiner guten siedlungsstrukturellen Einbindung (fußläufige Entfernung zum Stadtteilzentrum Brake entlang der Braker Straße, gute Erreichbarkeit der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur) und seiner unmittelbaren Nähe zum Erholungsraum des Sieben-Teiche-Grünzuges eine hohe Lagegunst auf.

### **Reale Flächennutzung**

Das betroffene ehemalige Schwimmbadgrundstück ist derzeit weitgehend ungenutzt. Die ehemaligen Parkplatzflächen des aufgelassenen Schwimmbades werden für die Durchführung des Wochenmarktes bzw. für öffentliche Veranstaltungen und als Parkmöglichkeit für Besucher des Grünzuges genutzt. In einem auf dem Parkplatzgelände befindlichen Pavillon sind die Nebenstellen des Bürgeramtes und der Polizei sowie Aufenthaltsräume des städtischen Baubetriebshofes untergebracht.

## Derzeitige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind die betroffenen Flächen als „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Freibad“, „Verwaltung“ und „Schule“ sowie als „Grünfläche“, zum Teil mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“, dargestellt.

## Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Wohnbaufläche	0,0 ha	2,1 ha
Gemeinbedarfsfläche	1,5 ha	0,0 ha
Grünfläche	0,9 ha	0,3 ha
<b>Gesamt</b>	<b>2,4 ha</b>	<b>2,4 ha</b>

Die bislang dargestellte „Gemeinbedarfsfläche“ sowie Teile der vorhandenen „Grünfläche“ sollen künftig als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden.

Nach Abbruch des öffentlichen Hallen- und Freibades einschließlich der zugehörigen Stellplatzflächen können die entsprechenden Plansymbole „Freibad“ und „Parkfläche“ zurückgenommen werden.

Das Plansymbol „Verwaltung“ soll ebenfalls entfallen, da die vorhandene Bürgeramt-Nebenstelle in die geplante Wohnbebauung integriert werden soll.

Auch auf das Plansymbol „Schule“ kann verzichtet werden, da unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches bereits eine ausreichend große „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt ist.

## Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird in einem gemeinsamen Umweltbericht für die 194. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brake – Wefelshof“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 32 „Wohnquartier Wefelshof“ erfolgen, der auf beide Planungsebenen Bezug nimmt.

## Hinweise

Die 194. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan Flächen.

Änderungen des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

**STADT BIELEFELD**

**194.  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

**Brake - Wefelshof**

PLANBLATT 1

**WIRKSAME FASSUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**

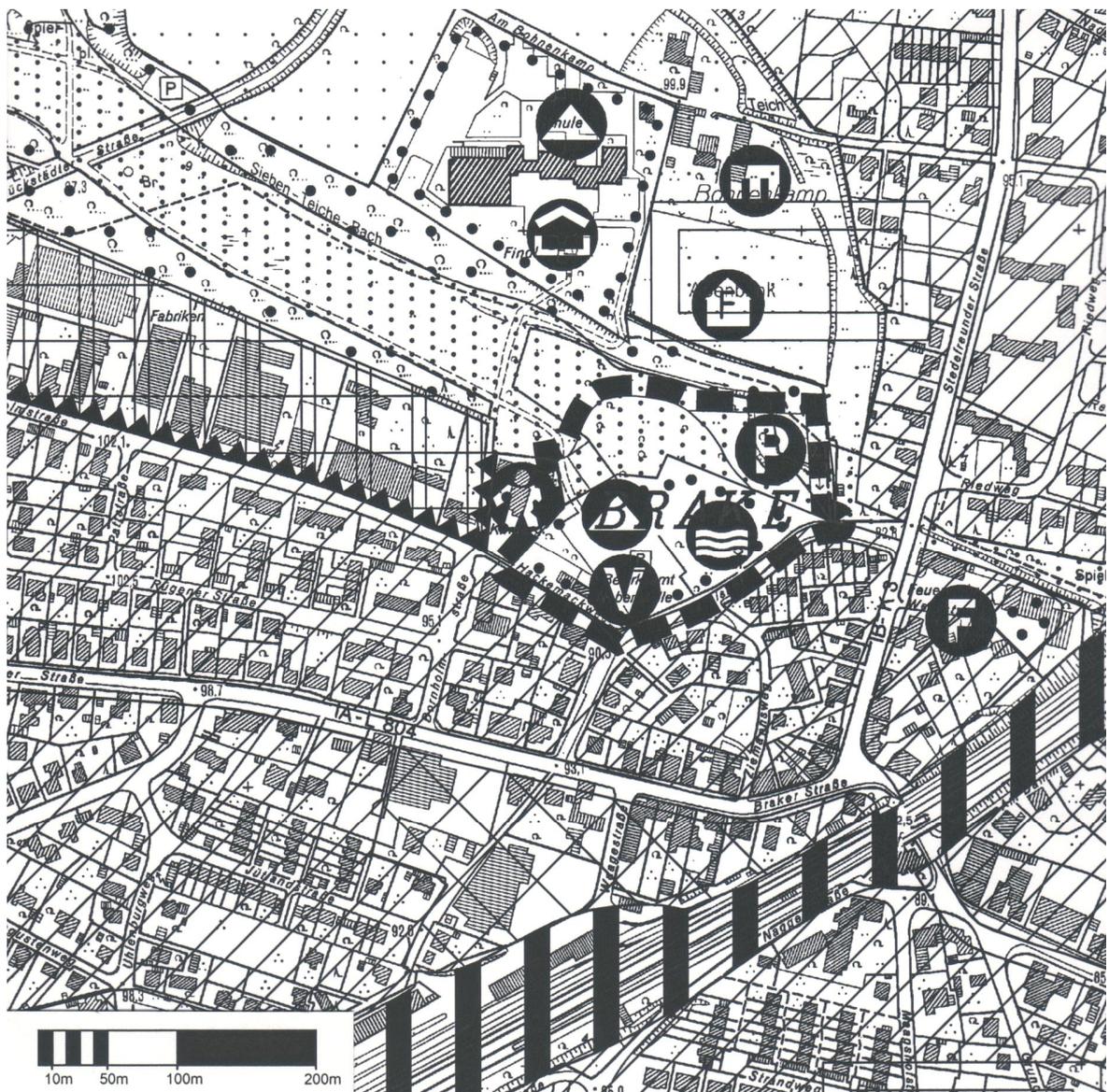


Geltungsbereich  
der 194. FNP- Änderung



sonstiger Änderungsbereich

Legende siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**194.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

**Brake - Wefelshof**

PLANBLATT 2

**ÄNDERUNG**

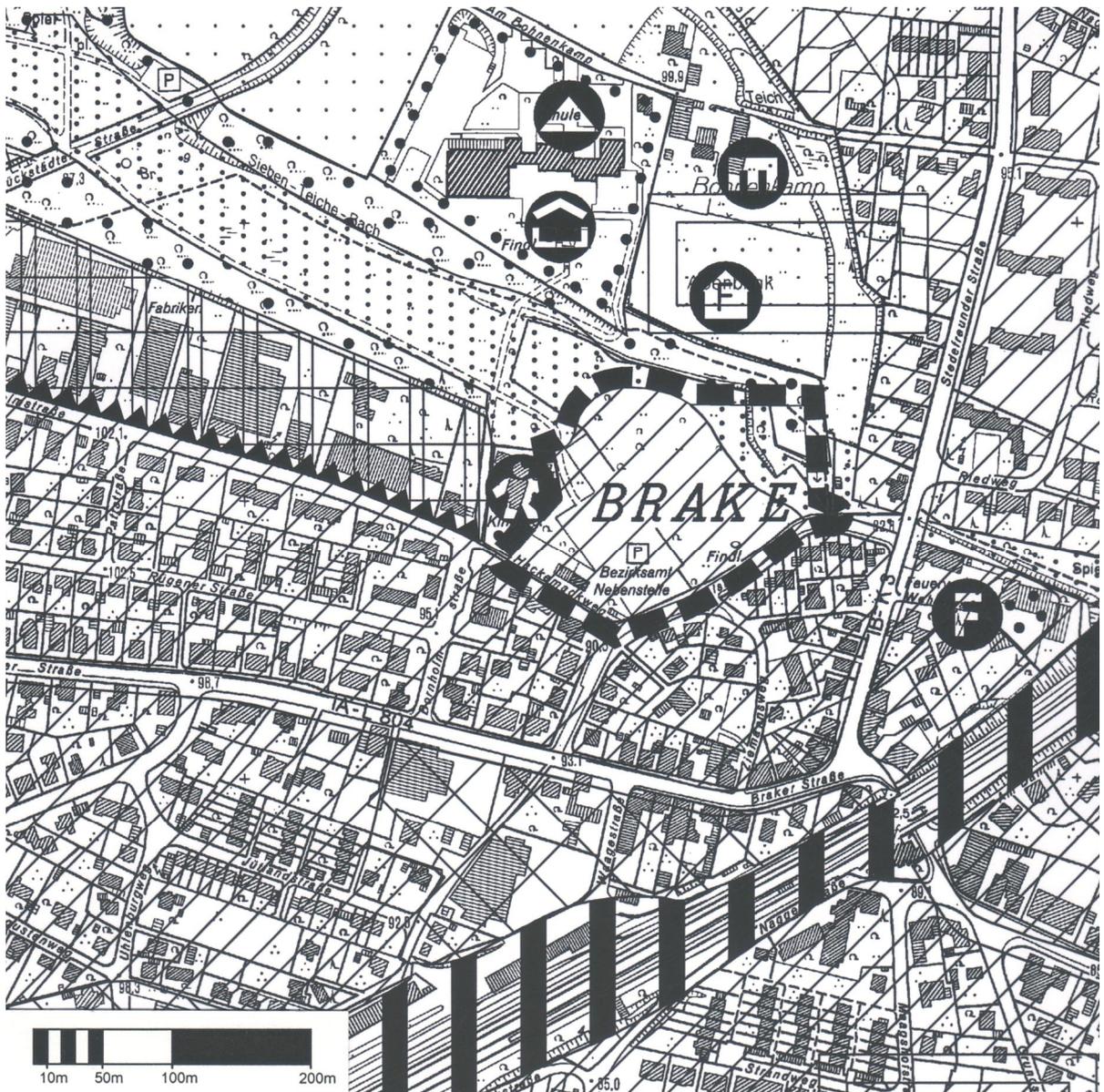
Teilplan Flächen



Geltungsbereich  
der 194. FNP- Änderung

sonstiger Änderungsbereich

Legende siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD****194.****FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

## PLANBLATT 3

**LEGENDE**

## Flächen



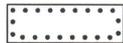
Wohnbauflächen



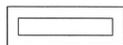
Gemischte Bauflächen



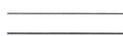
Gewerbliche Bauflächen



Gemeinbedarfsflächen



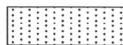
Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.



Straßennetz III. Ordnung  
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)



Bundesbahn



Grünflächen



Forstwirtschaftliche Flächen / Flächen für Wald



Landwirtschaftliche Flächen

## Planzeichen



Schule



Kindergarten



Parkfläche



Sporthalle



Feuerwehr



Verwaltung



Freibad



Freizeiteinrichtung



Kulturelle Einrichtung

## Hinweise



Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
und Immissionsschutz beachten