

Initiative Blotenberg Werther

STADT WERTHER (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 43 „Blotenberg“

Vorentwurf, Januar 2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Schrooten,

Berliner Straße 38,

33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

Einführung

...

In den letzten Jahren kam zunehmend die Frage hinzu, ob angesichts der demografischen Entwicklung mit einer tendenziell abnehmenden und im Schnitt älter werdenden Bevölkerung, der Bedarf für eine Umsetzung von neuen Wohnbaugebieten vorhanden ist. Nach den statistischen Erfahrungswerten bedeutet eine stagnierende bzw. leicht sinkende Bevölkerungsentwicklung nicht automatisch, dass die Nachfrage nach Wohnungen sinkt, da ein anhaltender Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen besteht, die Anzahl der Haushalte weiter zunimmt und u.a demzufolge ein weiterer Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum vorhanden ist. Die Stadt geht davon aus, dass die Nachfrage nach Bauland nicht allein durch die Nutzung von innerstädtischen Baulücken und Restflächen o.ä. im Innenbereich gedeckt werden kann, da diese oftmals in privater Hand liegen und die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf eine Entwicklung gering sind. Die Umsetzung solcher Flächen nimmt daher oftmals große Zeiträume in Anspruch. Die Verwaltung verzeichnet aber eine kontinuierliche Nachfrage nach Baugrundstücken, so dass auch kurzfristige Entwicklungsperspektiven benötigt werden. Des weiteren besteht aufgrund der nahen Lage zur Universität Bielefeld eine hohe Standortgunst. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen der Universität ist mit zunehmender Wohnraumnachfrage von Universitätsmitarbeitern und Studenten zu rechnen. Die Stadt Werther (Westf.) hat sich bereits langjährig als attraktiver Wohnstandort für diese Bevölkerungsgruppen profiliert und beabsichtigt dies fortzuführen. Dazu soll neben Anstrengungen zur weiteren Umsetzung von Innenentwicklungspotenzialen auch eine moderate Wohngebietsentwicklung im gut angebundenen Randbereich erfolgen.

Die zu entwickelnde Fläche liegt südlich im Stadtgebiet im Ortseingangsbereich der Stadt Werther an der Bielefelder Straße gegenüber dem zentralen Omnibusbahnhof, rd. 300 m vom Stadtkern entfernt. Aufgrund der exponierten Lage am Nordhang des Blotenbergs auf der bis zum westlich verlaufenden Schwarzbach weitgehend unbebauten Südseite der Bielefelder Straße (L 785), weist sie einen ortsbildprägenden Charakter im Übergang zum Teutoburger Wald auf. Sie ist etwa 5 ha groß und wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Fläche größtenteils als Wohnbaufläche mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen für verschiedene Zielgruppen zu entwickeln. Angestrebt wird eine soziale

INITIATIVE BLOTENBERG

Hinweis auf Textstellen in den nachfolgenden Begründungen, in denen auf die zu diesem Zweck unterstrichenen Passagen in der linken Spalte eingegangen wird

Kapitel II. (1)

Kapitel II. (12)

Kapitel III. (1) (3) (6)

Kapitel III. (2) (3)

Kapitel II. (7)

Kapitel II. (11)

Kapitel II. (9)

Kapitel III. (4)

Kapitel I. (1) – (6)

Initiative Blotenberg Werther

Durchmischung des geplanten Wohngebiets. Entlang der Bielefelder Straße ist ein Teilbereich für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen (Büro/Verwaltungsgebäude) vorgesehen. Die Festsetzungen sollen eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild vorbereiten.

Kapitel I. (5)
Kapitel VI. (4) (3)

Das umliegende Gebiet ist mit seinen südlich angrenzenden Waldflächen ein Naherholungsbereich insbesondere für die nordöstlich der Bielefelder Straße gelegenen angrenzenden Siedlungsbereiche sowie für die Bewohner der westlich angrenzenden Waldheimat. Die Fläche selbst liegt auf topografisch bewegtem Gelände und fällt deutlich, um rd. 20 m, von Norden in Richtung Süden ab. Aufgrund der Lage entlang der Bielefelder Straße (L 785) ist ein Teilbereich des Gebiets durch Lärm vorbelastet. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind diese Aspekte zu beachten.

Kapitel VI. (4.4) –
(4.7)

Kapitel VI. (4.1)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Blotenberg“ dient der Entwicklung eines Wohngebiets und eines eingeschränkten Gewerbegebiets am Siedlungsrand. Vor dem Hintergrund der Nachbarschaft zu bestehenden Wohnsiedlungsbereichen im nordöstlichen Umfeld sowie zum Stadtkern im Norden und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken wird die vorliegende Planung für vertretbar und sinnvoll gehalten. Aus den kontinuierlichen Anfragen nach Grundstücken schließt die Stadt, dass weiterer Wohnbaulandbedarf vorhanden ist, der nicht ausschließlich über die Aktivierung von Baulücken und innerstädtischen Flächen gedeckt werden kann. Auch wird mit Blick auf die Nachfrage von Mitarbeitern der nahe gelegenen Universität Bielefeld mit einer weiter anhaltenden Baulandnachfrage gerechnet.

Kapitel I. (5)
Kapitel VI. (4.3)

Kapitel II. (7)
Kapitel II. (11)

Kapitel II. (9)