

## **Anlage**

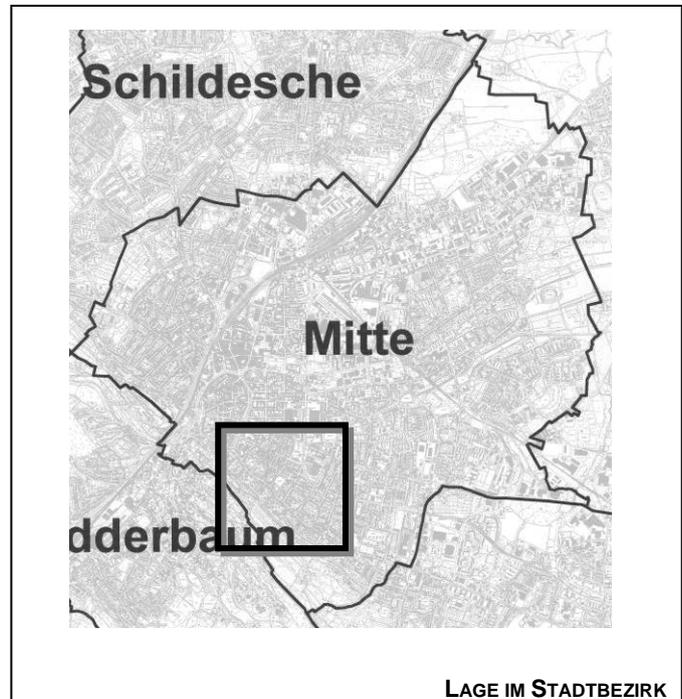
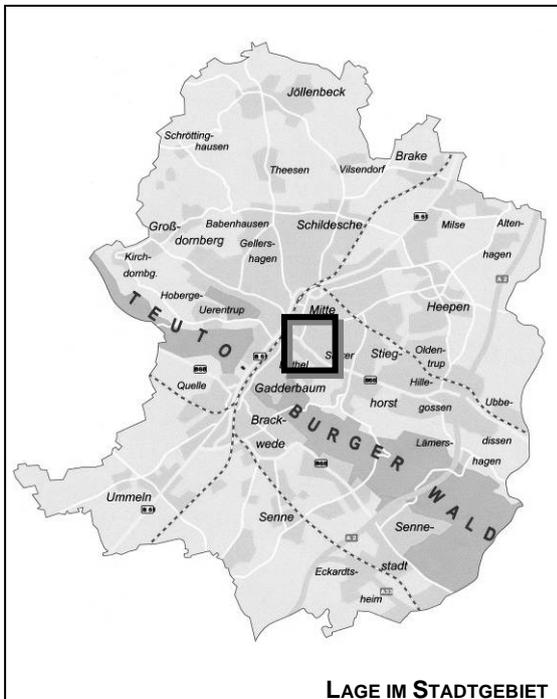
<b>B</b>	<b>219. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klus- und Gartenstraße“  Abschließender Beschluss</b>
----------	---

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Mitte

219. Flächennutzungsplan-Änderung  
„Gemischte Baufläche Detmolder Straße  
zwischen Klus- und Gartenstraße“

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss



## **Begründung zur 219. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klus- und Gartenstraße“**

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).

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Aufgrund einer geänderten städtebaulichen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der real vorhandenen Nutzungen soll entlang der Detmolder Straße zwischen Klus- und Gartenstraße die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der baulichen Nutzung von Wohnbaufläche (W) in „Gemischte Baufläche“ (M) geändert werden.

Die Detmolder Straße ist neben der Artur-Ladebeck-Straße und der Herforder Straße eine der historischen Hauptzufahrtsstraßen nach Bielefeld. Entlang der Detmolder Straße finden sich gemischte Nutzungen, die neben Wohnen von Verwaltungs- und Büronutzungen, Dienstleistungen und sonstigen Gewerbebetrieben bis zum Sitz des WDR Bielefeld reichen.

Ihrer besonderen strukturellen und städtebaulichen Bedeutung soll durch Darstellung der gemischt genutzten straßenbegleitenden Bebauung i. W. als „Gemischte Baufläche“ Rechnung getragen werden.

Die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße - Teilplan 2“ durchgeführt werden, in dem im geplanten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes Mischgebiete festgesetzt werden sollen.

### **Reale Flächennutzung**

Der Bereich für die vorgesehene Darstellung als „Gemischte Baufläche“ ist bereits heute durch gemischte Nutzungen, d.h. sowohl durch Wohnen als auch durch gewerbliche Ansätze (tertiäre Nutzungen) geprägt und nahezu vollständig bebaut. Die Nutzungen an der Detmolder Straße bieten für angrenzende Wohngebiete eine kleinräumliche und dezentrale Versorgungsfunktion mit Dienstleistungsangeboten etc. Bauliches Entwicklungspotential besteht nur in sehr untergeordneter Größenordnung.

### **Derzeitige Flächennutzungsplandarstellungen**

Der 1979 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar.

## Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

<b>Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung</b>	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
Gemischte Bauflächen	0,0 ha	1,8 ha
Wohnbauflächen	1,8 ha	0,0 ha
<b>Gesamt</b>	<b>1,8 ha</b>	<b>1,8 ha</b>

### Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Im Rahmen der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes wird kein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet, sondern gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB zulässigerweise auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. Artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich. Das Plangebiet stellt sich heute als weitgehend bebaut dar. Neubauvorhaben können lediglich im Rahmen einzelner Baulücken bzw. nach Abgang oder Abbruch alter Gebäude realisiert werden. Eine Standort- oder Erschließungsalternative besteht somit realistischer Weise nicht.

### Hinweise

Die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für die Teilpläne „Ver- und Entsorgung“ und „Spielflächen“ sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

219.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG

„Gemischte Baufläche  
Detmolder Straße zwischen  
Klus- und Gartenstraße“

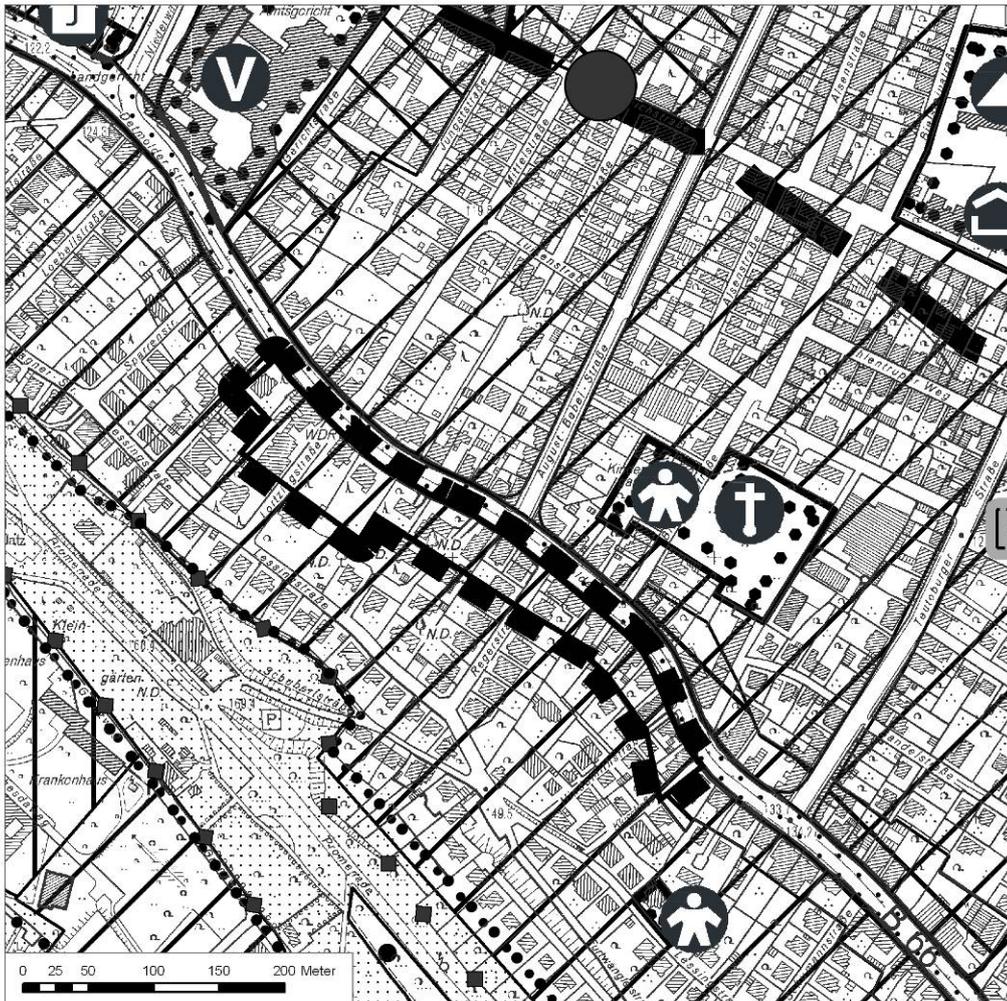
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

219.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG

„Gemischte Baufläche  
Detmolder Straße zwischen  
Klus- und Gartenstraße“

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

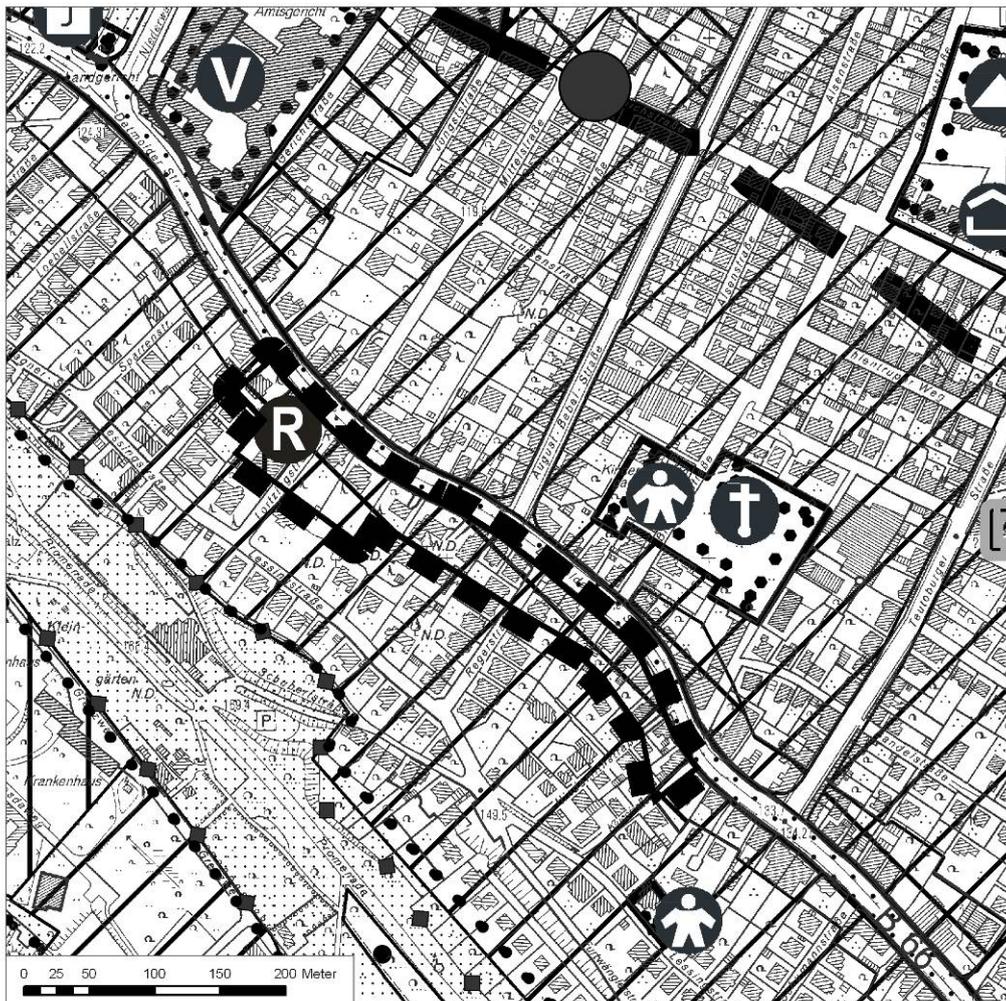
Teilplan Flächen

Abschließender Beschluss



Geltungsbereich  
der 219. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



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 Fläche
-  Wasserflächen
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Vorrangflächen für Windenergieanlagen
-  Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Einzelnrichtungen, 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 umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Zweckbestimmungen

-  von Bodelschwinger'sche Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
-  Freizeiteinrichtung
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Verkehrsübungsplatz / Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  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
-  Forstamt
-  Einzelstandort für Windenergieanlage
-  Sportanlage
-  Freibad
-  Golfplatz
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  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, III, IIIA, IIIB

Hinweise

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