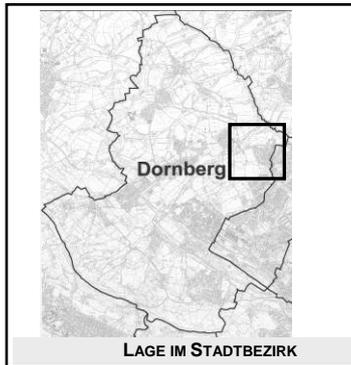
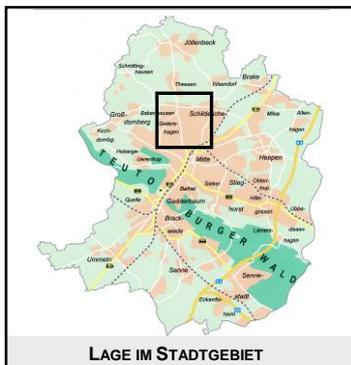
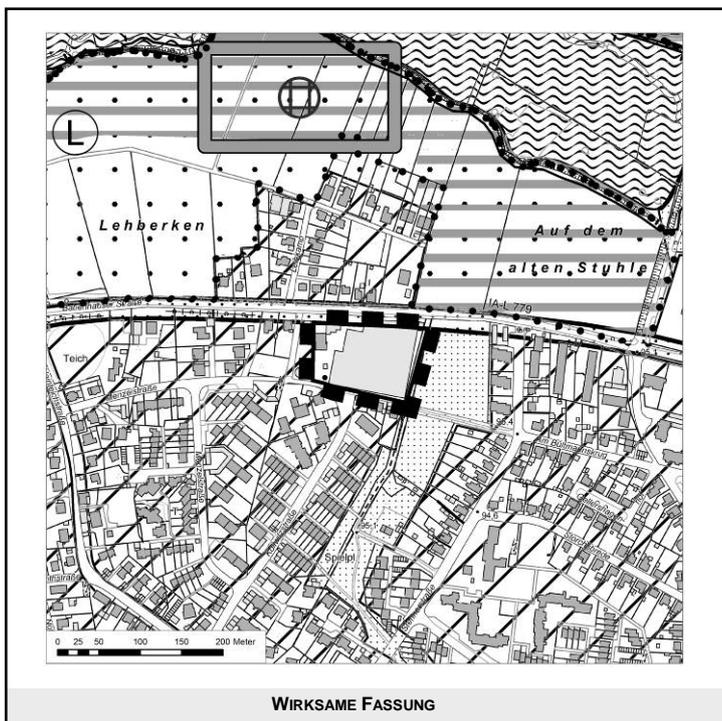


E	Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2016 „Wohnbaufläche Gellershagen/Menzelstraße“)
----------	---



Stadtbezirk: Dornberg
 Bereich: südlich der Babenhauser Straße,
 nördlich der Kollwitzstraße
 auslösender Bebauungsplan
 Nummer: II/Ba 2.1, 3. Änderung
 Bezeichnung: "Gellershagen/Menzelstraße"



Erläuterung zur Berichtigung 1/2016

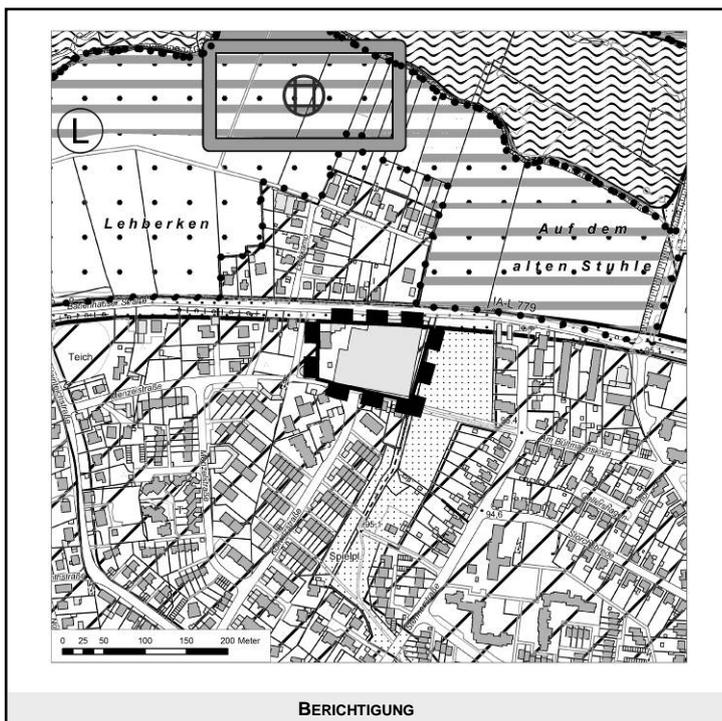
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet insgesamt als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Im Norden, Westen und Süden grenzen „Wohnbauflächen“ an, im Osten grenzt ein als „Grünfläche“ dargestellter Grünzug an.

Derzeit befinden sich im Plangebiet eine Hofstelle mit drei Gebäudeteilen und ein Gartenbaubetrieb mit Betriebsanlagen und Gewächshäusern. Infolge der Aufgabe des Gartenbaubetriebes soll dieser zugunsten einer Neubebauung abgerissen werden. In diesem Zusammenhang soll im Plangebiet insgesamt die Umnutzung von heute bereits bebauten Grundstücks- und Gebäudeteilflächen für eine Wohnnutzung aufgrund entsprechender Nachfrage planungsrechtlich ermöglicht werden. Dabei soll jedoch die auf dem Gelände befindliche Hofstelle aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters mit ihrer regionaltypischen Bauform und den verwendeten Baumaterialien erhalten werden.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist daher die Festsetzung eines Wohngebietes für den Gesamtbereich. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“.

Der Standort ist durch seine Lage im Siedlungsgefüge sowie in der Nähe zu dem Nahversorgungsstandort Babenhauser Straße/ Jöllennecker Straße und dem guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr für eine Wohnnutzung geeignet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Mit der Nachnutzung des brachgefallenen Betriebsstandortes findet eine städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch statt.



Flächenumfang

Art der Bodennutzung	Wirksame Fassung	Berichtigung
Landwirtschaftl. Fläche	1,1 ha	-- ha
Wohnbaufläche	-- ha	1,1 ha
Gesamt:	1,1 ha	1,1 ha

STADT BIELEFELD
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

PLANBLATT 3
LEGENDE

Darstellungen

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Gemeinbedarfslächen
-  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
-  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.

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 Bodelschwingerische Anstalten
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
-  Freizeiteinrichtung
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Verkehrsübungsplatz
-  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