

Anlage

B

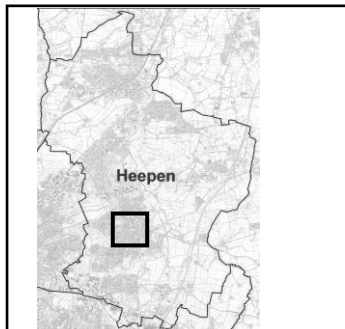
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2017 „Gemischte Baufläche Alter Postweg“)

Planungsstand: Mai 2017



LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

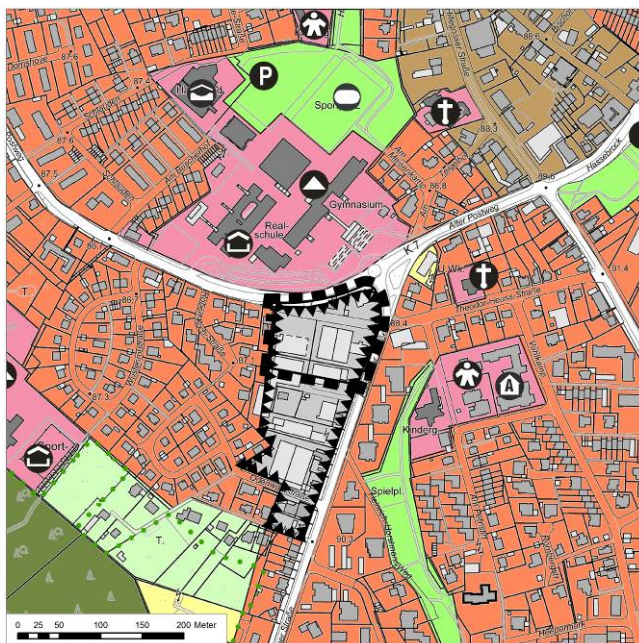
Stadtbezirk: Heepen

Bereich: südlich des Alten Postweges und westlich der Potsdamer Straße

auslösender Bebauungsplan

Nummer: III/H/24

Bezeichnung: Alter Postweg / Potsdamer Straße



WIRKSAME FASSUNG

Erläuterung zur Berichtigung 1/2017

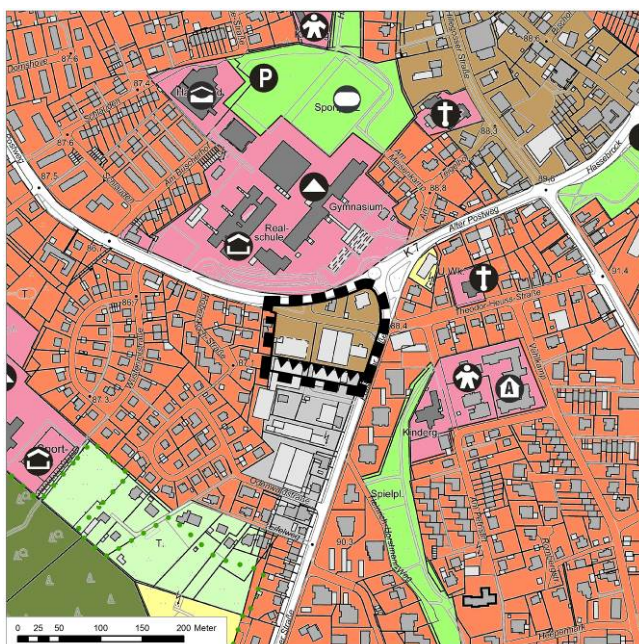
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet insgesamt als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Gegenüber den an das Plangebiet angrenzenden Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen wird auf die Beachtung des Immissionsschutzes hingewiesen.

Auf den Flächen zweier ehemals das Gebiet prägender gewerblichen Betriebe soll infolge des seit mehreren Jahren währenden Leerstandes bzw. fehlender Nachnutzungsperspektive und aufgrund eines entsprechenden Bedarfs nach Wohnraum im gesamten Stadtgebiet die Umsetzung selbständiger Wohnnutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Geplant sind drei Mehrfamilienhäuser am Alten Postweg und ein Gebäude für Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Zwecke an der Potsdamer Straße. Die zwischen „Alter Postweg“ und geplanter Bebauung gelegene Bestandsbebauung, die sowohl durch Wohnnutzung als auch durch ein Hotel mit Gasthof geprägt ist, soll planungsrechtlich gesichert werden. Ziel der Bebauungsplan-Neuaufstellung ist daher die Festsetzung eines Mischgebietes. 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 „Gemischten Baufläche“. Nach Norden erübrigt sich der Hinweis auf Beachtung des Immissionsschutzes durch die geplante Änderung der „Gewerblichen Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“, nach Süden wird die Darstellung auf die Grenze zwischen verbleibender „Gewerblicher Baufläche“ und geplanter „Gemischten Baufläche“ verschoben.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Mit der Nachnutzung des brachgefallenen Betriebsstandortes findet eine städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch statt. Die südlich angrenzenden Gewerbebetriebe werden in ihrem Bestand und Entwicklungsspielraum nicht beeinträchtigt.



BERICHTIGUNG

Flächenumfang

Art der Bodennutzung	Wirksame Fassung	Berichtigung
Gewerbliche Baufläche	0,9 ha	-- ha
Gemischte Baufläche	-- ha	0,9 ha
Gesamt:	0,9 ha	0,9 ha

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

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
	Fließgewässer
	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.

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung
Immissionsschutz beachten

Zweckbestimmungen

	von Bodelschwingsche Stiftungen Bethel
	Universität
	Hochschuleinrichtung
	Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
	Freizeiteinrichtung
	Dienstleistungseinrichtung
	Sonstiges Sondergebiet
	Konzentrationszone Windenergie
	Verkehrssicherheitszentrum
	Wochenendhausgebiet
	Campingplatz
	Messe, Ausstellung, Beherbergung
	Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
	Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
	Großflächiger Großhandel
	Warenhaus
	Möbelmarkt / Einrichtungshaus
	Baumarkt
	Gartencenter
	Post
	Verwaltung
	Polizei
	Feuerwehr
	Krankenhaus
	Kindergarten
	Schule
	Jugendeinrichtung
	Fürsorgeeinrichtung
	Alteinrichtung
	Kirchliche Einrichtung
	Kulturelle Einrichtung
	Sporthalle
	Hallenbad
	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, III, IIIA, IIIB

Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung

LEGENDE