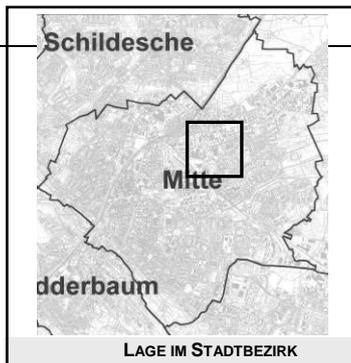
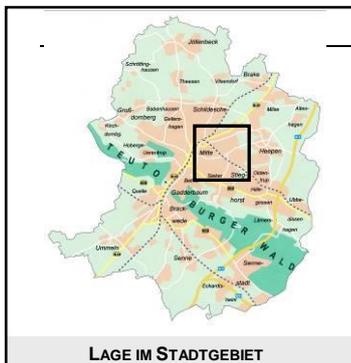


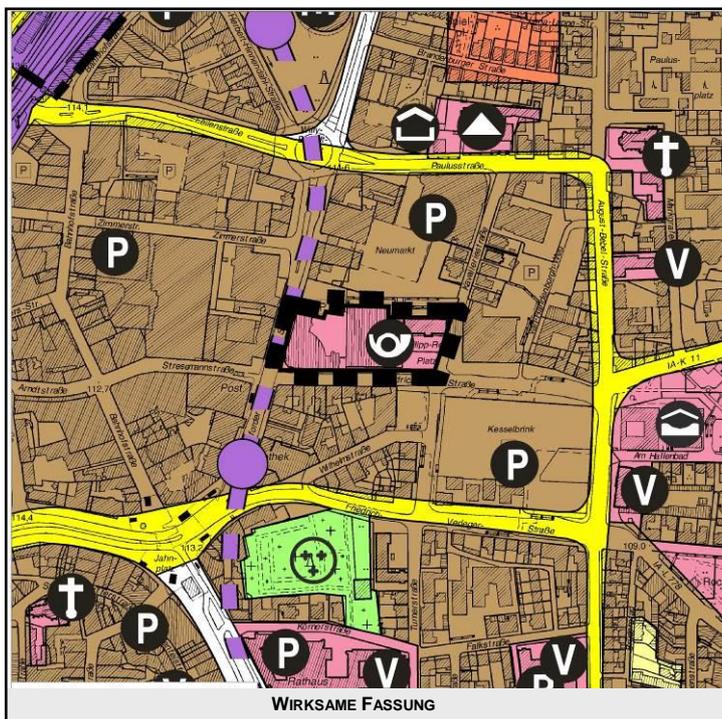
C

**Nr. III/3/67.02 – Teilplan A - „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ – Satzung –
(Stand August 2017)**

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes
im Wege der Berichtigung
(beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2015 „Gemischte Baufläche
Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“) – Farb-Fassung



Stadtbezirk: Mitte
 Bereich: nördlich der Friedrich-Ebert-Straße
 auslösender Bebauungsplan
 Nummer: III/3/67.02
 Bezeichnung: „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“



Erläuterung zur Berichtigung 3/2015

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dar. Lediglich der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Flächen und Immobilien geschaffen werden. Die derzeitigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ entsprechen nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen für das innerstädtische Areal mit dem vorhandenen Gebäudebestand.

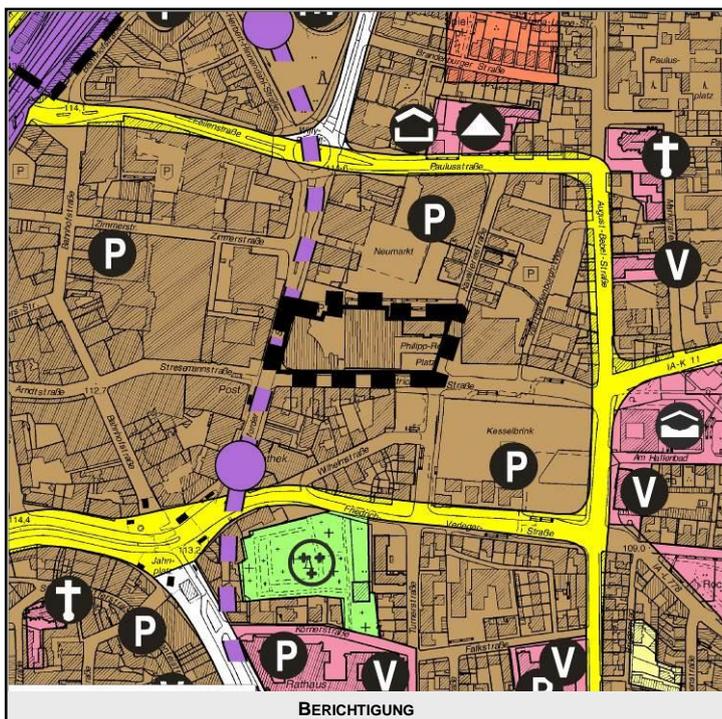
Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung des Plangebietes unter Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Dabei soll insbesondere das ehemalige Telekom-Hochhaus einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit der geplanten Entwicklung wird der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entsprochen. Durch die vorgesehene Mischnutzung sollen die vorhandenen innerstädtischen Immobilien vor Leerstand bewahrt und der innerstädtische Bereich belebt werden.

Der Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 umfasst den Teilplan A (Telekom-Hochhaus und Technikgebäude) sowie den Teilplan B (Alte Post und Baulücke/ aktuell Parkplatz).

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“.

Ein Bedarf zur weiteren planungsrechtlichen Sicherung der „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Post“ am Standort besteht nicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.



Flächenumfang

Art der Bodennutzung	Wirksame Fassung	Berichtigung
Gemeinbedarfsfläche	1,06 ha	0,0 ha
Gemischte Baufläche	0,0 ha	1,06 ha
Gesamt:	1,06 ha	1,06 ha

STADT BIELEFELD
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

PLANBLATT 3
LEGENDE

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
-  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 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