

Anlage

B

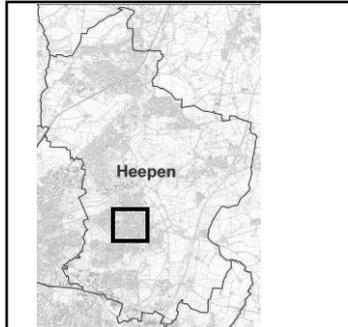
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“

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

Planungsstand: Dezember 2017

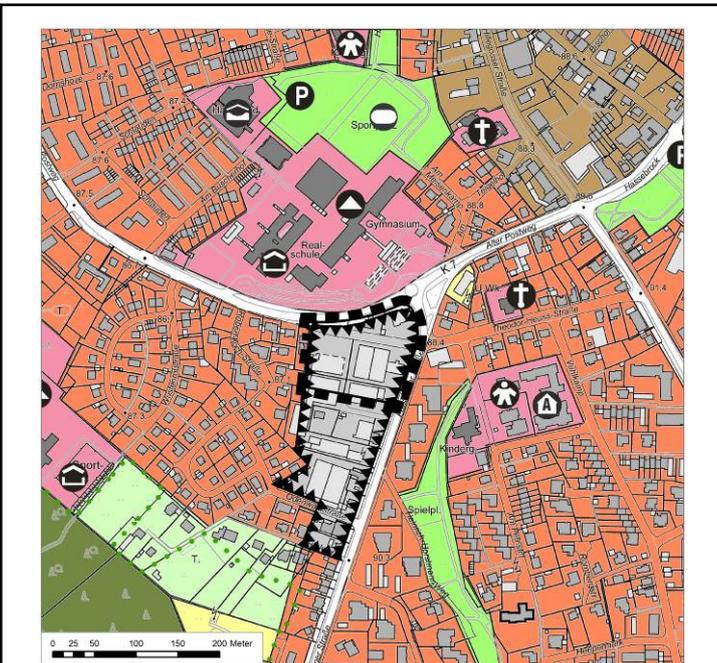


LAGE IM STADTGEBIET



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

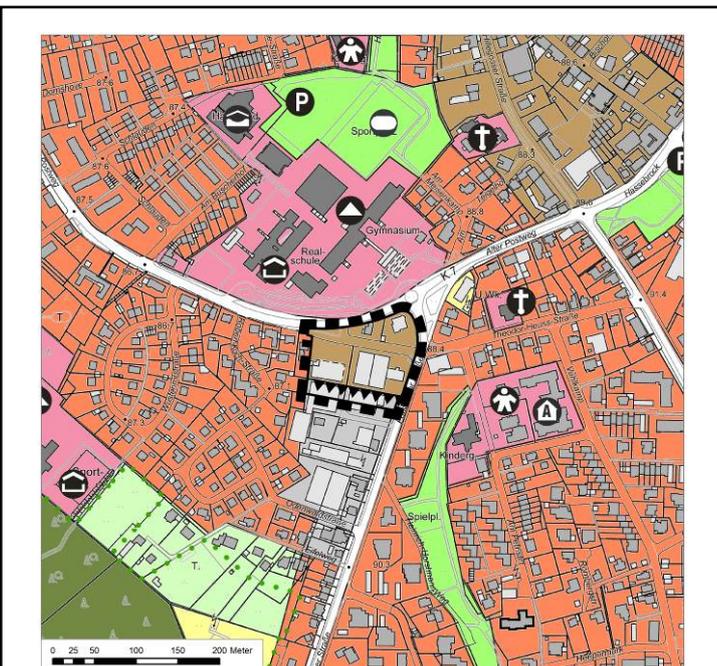
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet insgesamt als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Gegenüber den an das Plangebiet angrenzenden Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen wird auf die Beachtung des Immissionsschutzes hingewiesen.

Auf den Flächen zweier ehemals 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