B

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2018 „Gemischte Bauflächen Stegeisen“

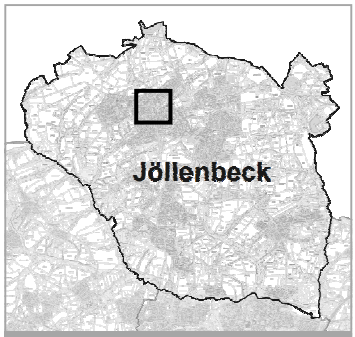
Farb-Fassung

Stand: Entwurf; Oktober 2018

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr.4/2018 „Gemischte Bauflächen Stegeisen“

Lage im Stadtgebiet



Lage im Stadtbezirk

Stadtbezirk:	Jöllenbeck
Bereich:	westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg

Auslösender Bebauungsplan

Nummer:	II/J6.1
Bezeichnung:	Bebauung an der Straße Stegeisen

Wirksame Fassung

Berichtigung

Erläuterung zur Berichtigung 4/2018

Aufgrund der Aufgabe der Nutzungen eines Gastronomiebetriebes sowie einer Kfz-Werkstatt liegen für diese Grundstücke Planungen für ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten sowie für ein Gebäude für betreutes Wohnen und weiteren Wohnungen vor. Darüber hinaus soll das Plangebiet des o. a. Bebauungsplanes auf die angrenzenden bzw. umgebenden Flächen ausgedehnt werden, um die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen anzupassen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des o. a. aufzustellenden Bebauungsplans insgesamt als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplante Festsetzung von „Allgemeinen Wohngebieten“ im nördlichen Bereich des o. a. Bebauungsplanes (u. a. für die geplante Nachnutzung des ehemaligen Gastronomiestandortes für Wohnzwecke) entspricht somit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Dagegen ist der südliche Bereich des o. a. Bebauungsplanes aufgrund der (neben dem Neubau für Wohnzwecke auf dem Grundstück der ehemaligen Kfz-Werkstatt) noch verbleibenden gewerblichen Nutzungen als „Mischgebiet“ geplant.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 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 südlichen Bereich des o. a. Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung von heute „Wohnbaufläche“ in künftig „Gemischte Baufläche“ angepasst werden. Dies erfolgt auch aufgrund der Lage in einem gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld verorteten „zentralen Versorgungsbereich“ in der Ortsmitte von Jöllenbeck, bzw. der sich daraus ergebenen Entwicklungsoptionen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ nicht beeinträchtigt. Mit der Nachnutzung der o. a. brachgefallenen Betriebsstandorte findet eine städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch statt.

Flächenumfang

Art der Bodennutzung	Wirksame Fassung	Berichtigung
Wohnbaufläche	0,6 ha	— ha
Gemischte Baufläche	— ha	0,6 ha
Gesamt:	0,6 ha	0,6 ha

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

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung

Immissionsschutz beachten

- 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 Flächen
- Wasserflächen
- Fließgewaesser
- Bodenschätze
- 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.

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 Bodelschwingh´sche Stiftungen Bethel
- Universität
- Hochschuleinrichtung
- Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
- Dienstleistungseinrichtung
- Sonstiges Sondergebiet
- Konzentrationszone Windenergie
- Verkehrssicherheitszentrum
- Wochenendhausgebiet
- Campingplatz
- Messe, Ausstellung, Beherbergung
- Wohnen in kulturlandschafts-prägender Hofanlage
- 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
- Freizeiteinrichtung
- 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 BauGB
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturpark
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserabflussgrenze
- Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
- Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

Hinweise

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