

Anlage

B

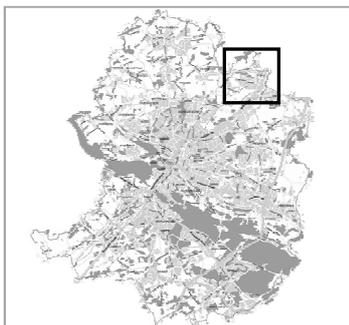
Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung § 13a BauGB

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 5/2018 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“) – Schwarzweiß-Fassung

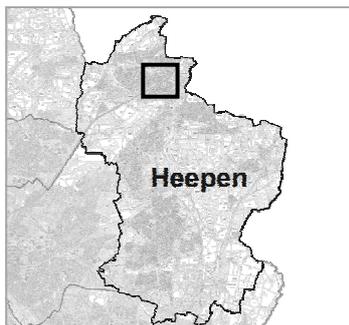
Stand: Entwurf; Dezember 2018

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr. 5/2018 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“



Lage im Stadtgebiet



Lage im Stadtbezirk

Stadtbezirk: Heepen
Bereich: nördlich der „Braker Straße“, südöstlich der Straße „Wefelshof“ sowie westlich einschließlich der Straße „Ziemannsweg“

Auslösender Bebauungsplan

Nummer: III/Br 39

Bezeichnung: Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg



Wirksame Fassung

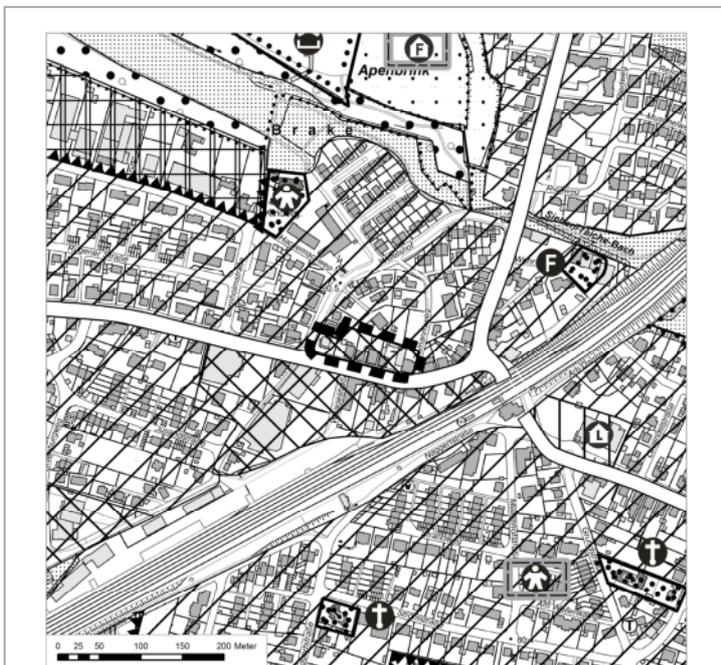
Erläuterung zur Berichtigung 5/2018

Auf einer Teilfläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/Br 1 soll durch einen privaten Investor eine ergänzende Wohnbebauung aus vier Einfamilienhäusern auf einer verbliebenen Restfläche im gut erschlossenen Ortskern Brake umgesetzt werden. Gleichzeitig wird die Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen, den baulichen Bestand zwischen der Braker Straße im Süden, der Straße Wefelshof im Westen und der Straße Ziemannsweg im Osten entsprechend heutiger Zielvorstellungen zu überplanen und planungsrechtlich abzusichern. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“ neu aufgestellt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsaufstellung soll im zentralen und nördlichen Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet“ und im südlichen Teilbereich entlang der Braker Straße „Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden. Im Süden weicht der Bebauungsplan somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

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.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“ nicht beeinträchtigt. Städtebaulich wird eine Aktivierung der bislang noch ungebauten Restfläche zu Wohnbauzwecken befürwortet. Die angestrebte bauliche Ergänzung des Siedlungsbereiches kann zur gesetzlich unterstützten Innenentwicklung im Siedlungsbestand beitragen,



Berichtigung

Flächenumfang

Art der Bodennutzung	Wirksame Fassung	Berichtigung
Wohnbaufläche	0,4 ha	— ha
Gemischte Baufläche	— ha	0,4 ha
Gesamt:	0,4 ha	0,4 ha

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr. 5/2018 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“

Darstellungen

	Wohnbauflächen	
	Gemischte Bauflächen	
	Gewerbliche Bauflächen	
	Sonderbauflächen	
	Gemeinbedarfsflächen	
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung	
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)	Abwägung hinsichtlich Nutzungs- beschränkung Immissionsschutz beachten
	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 Flächen	
	Wasserflächen	
	Fließgewässer	
	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 umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zweckbestimmungen

	von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel		Feuerwehr
	Universität		Krankenhaus
	Hochschuleinrichtung		Kindergarten
	Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke		Schule
	Dienstleistungseinrichtung		Jugendeinrichtung
	Sonstiges Sondergebiet		Fürsorgeeinrichtung
	Konzentrationszone Windenergie		Alteinrichtung
	Verkehrssicherheitszentrum		Kirchliche Einrichtung
	Wochenendhausgebiet		Kulturelle Einrichtung
	Campingplatz		Sporthalle
	Messe, Ausstellung, Beherbergung		Hallenbad
	Wohnen in kulturlandschafts- prägender Hofanlage		Freizeiteinrichtung
	Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel		Forstamt
	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel		Freibad
	Großflächiger Großhandel		Parkanlage
	Warenhaus		naturbelassenes Grün
	Möbelmarkt / Einrichtungshaus		Kleingärten
	Baumarkt		Friedhof
	Gartencenter		Golfplatz
	Post		Sportanlage
	Verwaltung		Landeplatz Windelsbleiche
	Polizei		Parkfläche
			Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

	Sanierungsgebiet nach BauGB
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Überschwemmungsgebiet
	Hochwasserabflussgrenze
	Wasserschutzzone I (Fassungsbe- reich)
	Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung