D

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2018 „Wohnen Grünewaldstraße“

Farb-Fassung

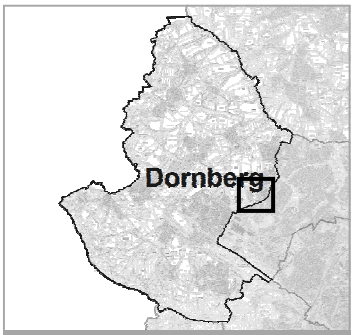
Stand: Satzung; März 2019

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr.3/2018 „Wohnen Grünewaldstraße“

3/18

Lage im Stadtgebiet



Lage im Stadtbezirk

Stadtbezirk:	Dornberg
Bereich:	südlich der Dürerstraße, westlich der Schloßhofstraße sowie östlich und nördlich der Bebauung entlang der Cranachstraße

Auslösender Bebauungsplan

Nummer:	II/1/36.00
Bezeichnung:	Wohnquartier Grünewaldstraße

Wirksame Fassung

Berichtigung

Erläuterung zur Berichtigung 3/2018

Das übergeordnete Planungsziel liegt in der geordneten Weiterentwicklung der bestehenden Wohnnutzung im Bereich Dürerstraße/ Schloßhofstraße sowie in der allgemeinen städtischen Zielsetzung, in räumlicher Nähe zum Universitäts- bzw. Fachhochschulstandort einen Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnnutzungen zu leisten.

Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2017 sowie im Wohnungsmarktbarometer 2018 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren.

Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Das konkrete Projekt mit rund 700 Wohneinheiten in verschiedenen Wohnformen und einem Schwerpunkt an studentischem Wohnen von ca. 40 % soll sich insgesamt verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die vom Rat der Stadt Bielefeld zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossene 25 %-Quote, wird in Bereichen angesetzt, die nicht das studentische Wohnen betreffen. Zu erwarten sind nach derzeitigem Planungsstand dadurch ca. 70 WE öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Die beabsichtigte Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplangebietes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelbar, nicht jedoch für den nordwestlichen Bereich, der heute als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt ist.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden von „Landwirtschaftliche Fläche“ in „Wohnbaufläche“.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Die in Teilbereichen geplante Inanspruchnahme bisher der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Grünnutzung vorbehaltenen Flächen arrondiert einen vorhandenen bzw. geplanten Siedlungsbereich, der zudem im fußläufigen Einzugsbereich der geplanten Stadtbahnverlängerung der Linie 4 liegt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Flächenumfang

Art der Bodennutzung	Wirksame Fassung	Berichtigung
Landwirtschaft. Fläche	0,7 ha	— ha
Wohnbaufläche	— ha	0,7 ha
Gesamt:	0,7 ha	0,7 ha

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr.3/2018 „Wohnen Grünewaldstraße“

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