

Anlage

B

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung § 13a BauGB

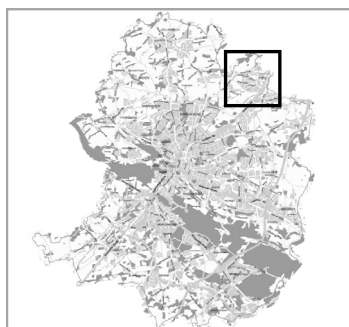
- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 5/2018 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“) – Schwarzweiß-Fassung

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2019

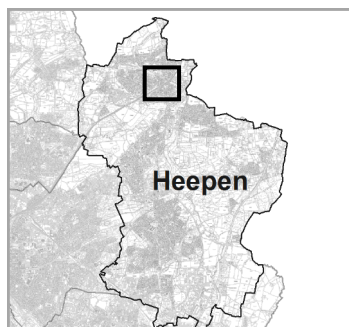
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

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

5 / 18



Lage im Stadtgebiet



Lage im Stadtbezirk

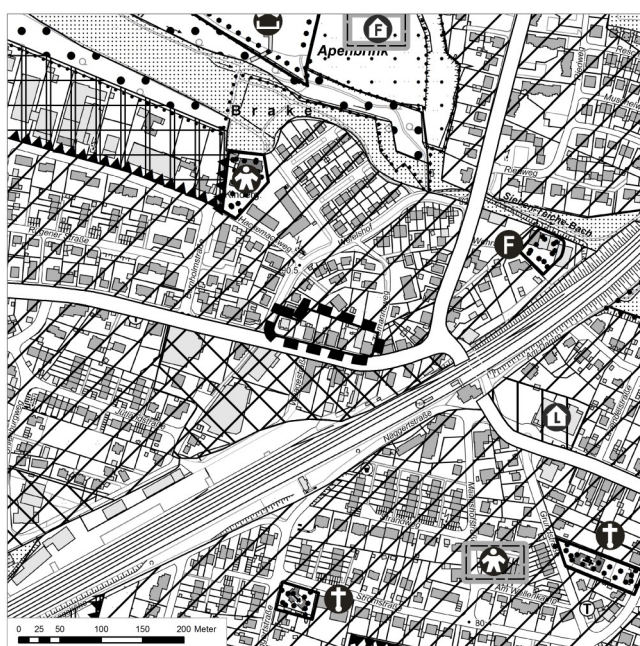
Stadtbezirk: Heepen

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



Berichtigung

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 Bebauungsplanaufstellung 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 Flächen-nutzungsplans 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 unbebauten Restfläche zu Wohnbauzwecken befürwortet. Die angestrebte bauliche Ergänzung des Siedlungsbereiches kann zur gesetzlich unterstützten Innenentwicklung im Siedlungsbestand beitragen, indem vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet sowie zusätzlicher Wohnraum im Ortskern geschaffen wird.

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“

5 / 18

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 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.

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 umweltgefährdenden 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 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
	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