

Anlage

D

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung § 13a BauGB

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 7/2021 „Wohnbaufläche an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ – Farb-Fassung)

Stand: Entwurf; August 2021

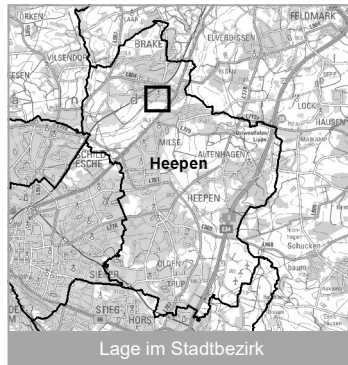
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr. 7/2021 „Wohnbaufläche an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

7 / 21



Lage im Stadtgebiet



Lage im Stadtbezirk

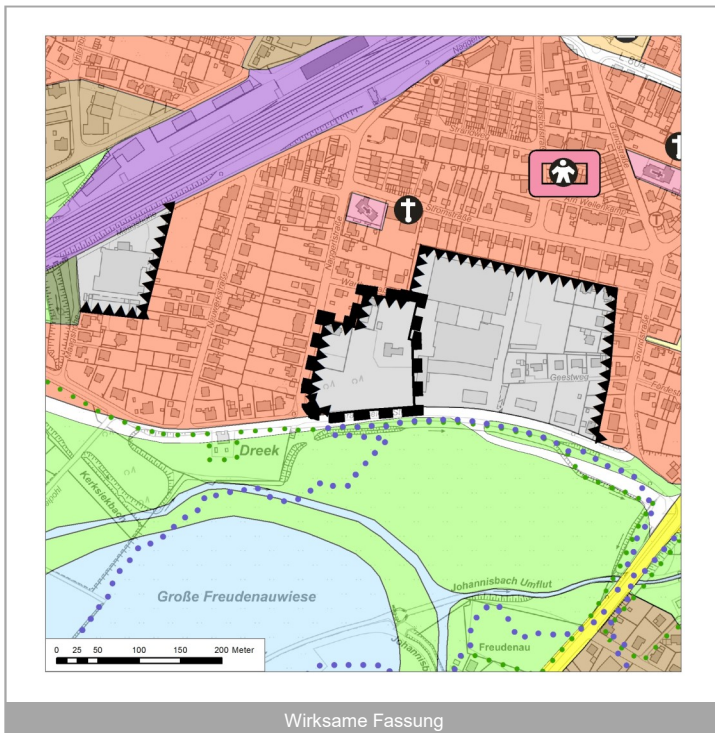
Stadtbezirk: Heepen

Bereich: zwischen der Warthestraße, Grafenheider Straße und Naggertstraße

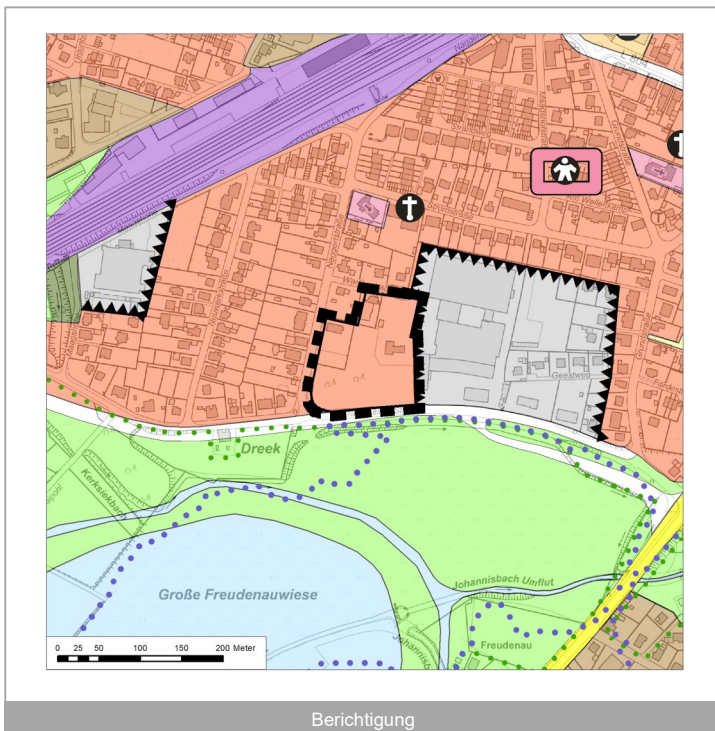
Auslösender Bebauungsplan

Nummer: III/Br 40

Bezeichnung: Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße



Wirksame Fassung



Berichtigung

Erläuterung zur Berichtigung 7/2021

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt, lediglich ein kleiner Teilbereich im Nordwesten an der Naggertstraße/ Warthestraße wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen werden ergänzend als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes umgrenzt.

Die hier ursprünglich angestrebte gewerbliche Nutzung wurde in der Örtlichkeit seit Jahrzehnten auf dieser Teilfläche nicht umgesetzt und ist auch nicht mehr zu erwarten. Stattdessen soll auf einer bislang im Wesentlichen ungenutzten Restfläche die Umsetzung selbständiger Wohnnutzungen ermöglicht werden. Somit soll eine maßvolle Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsbereichs erfolgen und dringend benötigter Wohnraum in Bielefeld geschaffen werden.

Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2018/2019 sowie im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbarometer 2020 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für alle Marktsegmente beschrieben. Mit der geplanten Entwicklung wird der Nachfrage nach Wohnraum entsprochen. Geplant sind insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils etwa 14 Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Der geplante Standort weist eine fußläufige Nähe zu Versorgungsangeboten und Infrastruktureinrichtungen auf. Die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung hinsichtlich der Nachbarschaft zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den östlich angrenzenden Flächen erfolgt im o. a. Bebauungsplan.

Der FNP soll deshalb in dem Teilbereich des o. a. Bebauungsplanes, der heute als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist, im Wege der Berichtigung angepasst werden in künftig „Wohnbaufläche“. Nach Norden erübrigt sich der Hinweis auf Beachtung des Immissionsschutzes durch die geplante Änderung der „Gewerblichen Baufläche“ in „Wohnbaufläche“, nach Osten wird die Darstellung auf die Grenze zwischen verbleibender „Gewerblicher Baufläche“ und planter „Wohnbaufläche“ verschoben.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion OWL neu aufgestellt und gilt damit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Darin soll das Plangebiet insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) wie im noch gültigen Regionalplan beibehalten werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

Flächenumfang

Art der Bodennutzung	Wirksame Fassung	Berichtigung
Gewerbliche Baufläche	1,4 ha	— ha
Wohnbaufläche	— ha	1,4 ha
Gesamt:	1,4 ha	1,4 ha

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr. 7/2021 „Wohnbaufläche an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

7 / 21

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

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

Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung