

## 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

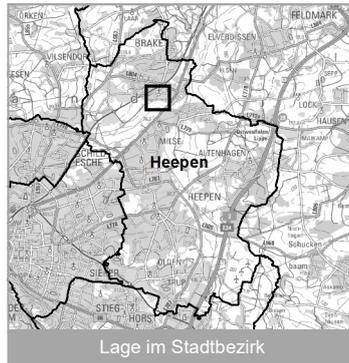
Stand: erneuter Entwurf; Juli 2023

**Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

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



Lage im Stadtgebiet



Lage im Stadtbezirk

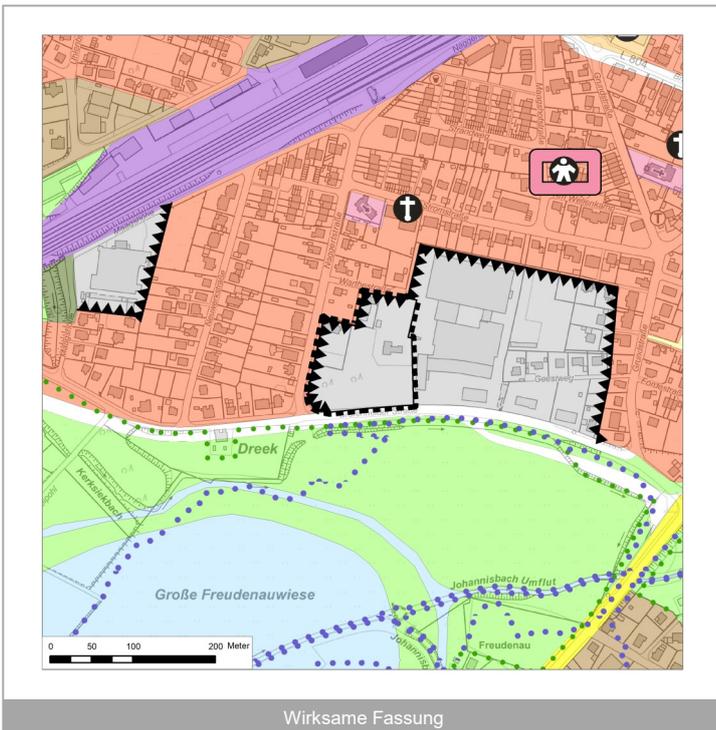
Stadtbezirk: Heepen

Bereich: zwischen der Warthestraße, Grafenheider Straße und Naggertstraße

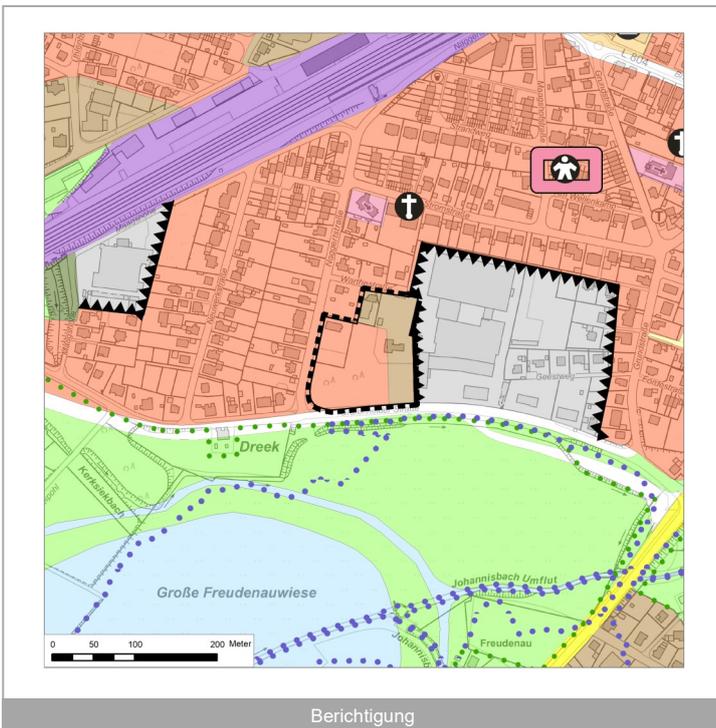
Auslösender Bebauungsplan

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 sowie einer Kindertagesstätte mit Arztpraxis ermöglicht werden. Somit soll eine maßvolle Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsbereichs erfolgen und dringend benötigter Wohnraum in Bielefeld geschaffen werden.

In Bielefeld besteht insbesondere im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment eine hohe Marktanspannung, die sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2021 bis 2024 kaum entspannen wird. Mit der geplanten Entwicklung wird der Nachfrage nach Wohnraum entsprochen. Geplant sind insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils etwa 14 Wohnungen. 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“ und „Gemischte Baufläche“. 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 geplanter „Gemischter Baufläche“ 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	0,9 ha
Gemischte Baufläche	— ha	0,5 ha
<b>Gesamt:</b>	<b>1,4 ha</b>	<b>1,4 ha</b>

**Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

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

**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
-  Einzelinrichtungen, 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
-  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

**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