Anlage

D

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2024 „Masurenweg“) – Farb-Fassung

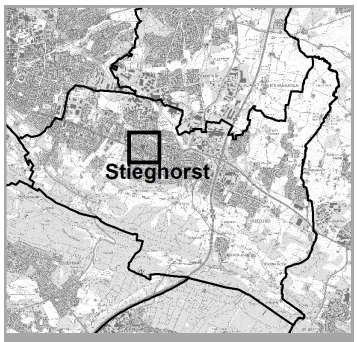
Stand: Entwurf; Mai 2024

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

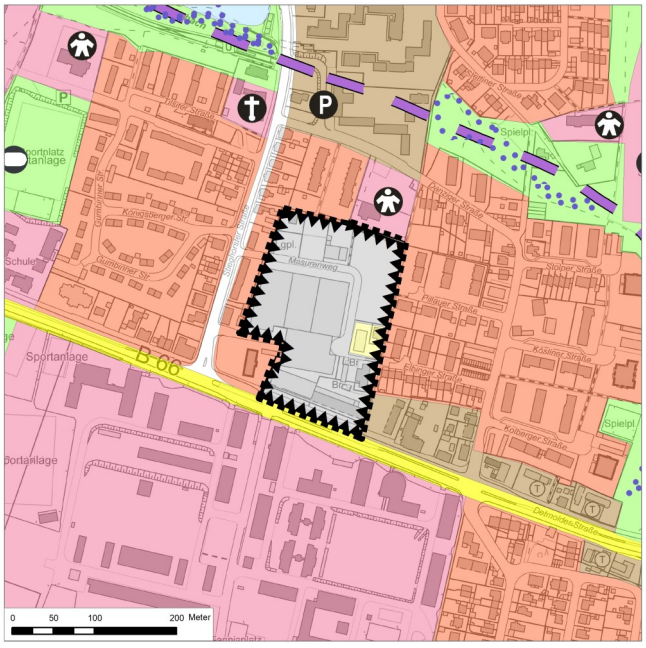
Nr. 1/2024 „Masurenweg“



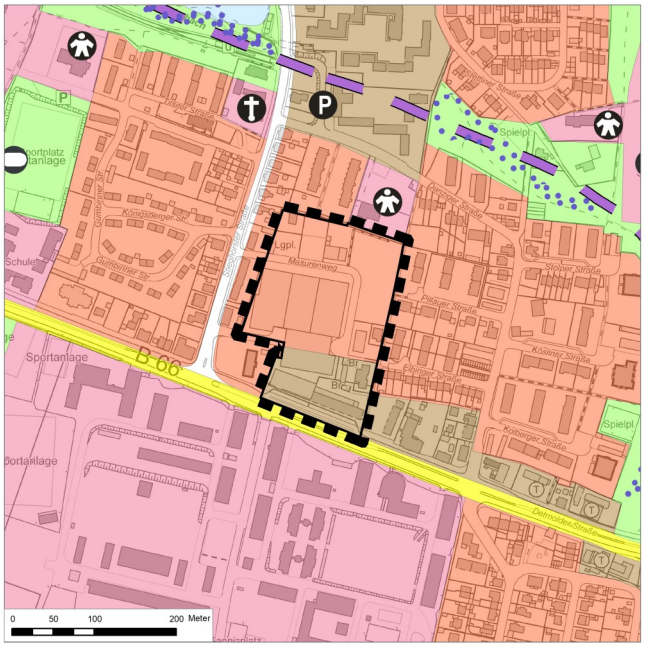
Lage im Stadtgebiet



Lage im Stadtbezirk



Wirksame Fassung



Berichtigung

Stadtbezirk:	Stieghorst
Bereich:	Fläche nördlich der Detmolder Straße und östlich der Stieghorster Straße

Auslösender Bebauungsplan

Nummer:	III/4/25.01
Bezeichnung:	Masurenweg

Erläuterung zur Berichtigung 1/2024

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III//4/25.01 überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Kleinere östlich gelegene Anteile des Plangebietes sind im FNP ferner als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ dargestellt.

Der für den Geltungsbereich derzeit maßgebliche Bebauungsplan Nr. III/4/25.00 setzt für den Änderungsbereich überwiegend ein „Gewerbe- und Industriegebiet“ sowie auf Teilflächen ein „Gemischtes Wohngebiet“ fest.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/25.01 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines Gewerbestandorts und für die zukünftige Realisierung sowohl gemischter als auch wohnbaulicher Nutzungen geschaffen werden. Gemäß Bebauungsplan ist auf den nördlich gelegenen Teilflächen überwiegend die Realisierung von Mehrfamilienhäusern als Zeilenbebauung bzw. Hausgruppen vorgesehen; dabei soll ein breit gefächertes Angebot an Wohnformen eröffnet werden. Im Plangebiet soll eine zwei- bis drei-, in Teilen auch vier-geschossige Bauweise ermöglicht werden.
Die überwiegenden Flächen des Gebietes werden in diesem Zusammenhang als „Allgemeines Wohngebiet“; südlich, d. h. zur Detmolder Straße gelegene Teilflächen als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Eine gewerbliche Nachnutzung dieses Standortes scheidet zukünftig auf Grund des überwiegend wohnbaulich genutzten Stadtraumes nördlich der Detmolder Straße aus.
Eine Kompensation entfallender gewerblicher Nutzungen ist im Bereich des ehemaligen Kasernen-Standortes der Catterick-Kaserne angedacht.

Mit der geplanten Entwicklung wird der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Die beabsichtigte Realisierung wohnbaulicher Nutzungen erfolgt auch vor dem Hintergrund des weiterhin sehr angespannten Wohnungsmarktes in Bielefeld. So sieht ein Großteil der Wohnungsmarktakteure in Bielefeld (84%) in der Baulandverfügbarkeit einen Grund für die angespannte Wohnraumversorgung.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP soll aus formalen Gründen im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die vorliegende Berichtigung des FNP bildet die geplanten Flächennutzungen entsprechend ab.

Flächenumfang

Art der Bodennutzung	wirksame Fassung	Berichtigung
gewerbliche Baufläche	3,3 ha	— ha
gemischte Baufläche	— ha	1,0 ha
Wohnbaufläche	— ha	2,5 ha
Fläche für Ver- u. Entsorg.	0,2 ha	— ha
Gesamt:	**3,5 ha**	**3,5 ha**

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr. 1/2024 „Masurenweg“

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 Nutzungs-beschränkung

Imissionsschutz 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
- 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
- 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

Legende