Anlage

4

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

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2024 „Bleichstraße/ Ecke Am Stadtholz“)

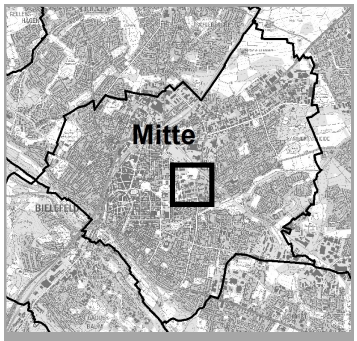
Stand: Entwurf; Januar 2025

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

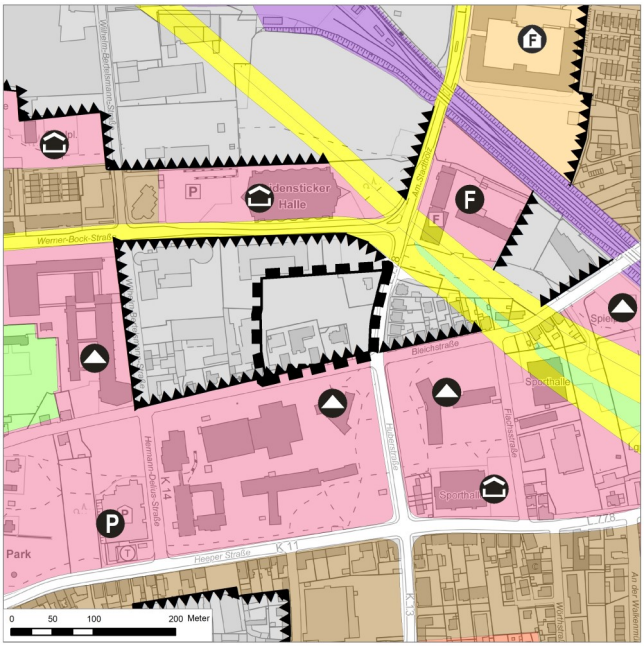
Nr. 2/2024 „Bleichstraße/ Ecke Am Stadtholz“



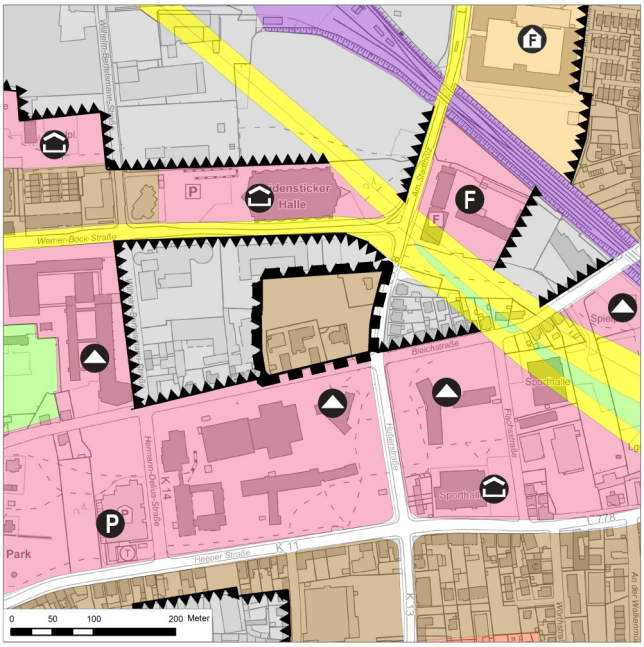
Lage im Stadtgebiet



Lage im Stadtbezirk



Wirksame Fassung



Berichtigung

Stadtbezirk:	Mitte
Bereich:	Fläche nördlich der Bleichstraße, westlich der Straße Am Stadtholz

Auslösender Bebauungsplan

Nummer:	III/3/90.00
Bezeichnung:	Bleichstraße/ Ecke Am Stadtholz

Erläuterung zur Berichtigung 2/2024

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III//3/90.00 als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes liegt bislang kein verbindlicher Bauleitplan vor.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines Gewerbestandorts und für die zukünftige Realisierung sowohl gewerblicher als auch gemischter und wohnbaulicher Nutzungen geschaffen werden. Gemäß Bebauungsplan ist im südlichen gelegenen Bereich die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) geplant. Hier ist eine Anpassung des wirksamen FNP der Stadt Bielefeld, d. h. die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgesehen.

Teilflächen im Bereich der Werner-Bock-Straße sollen im Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 entsprechend der bereits bestehenden Darstellungen des FNP planungsrechtlich als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Hier ist keine Anpassung der FNP-Darstellung (Gewerbliche Baufläche) erforderlich.

Im Geltungsbereich des Urbanen Gebietes soll eine zwei- bis drei-, in Teilen auch vier- bis fünf-geschossige Bauweise ermöglicht werden.

Eine ausschließlich gewerbliche Nachnutzung dieses Standortes zugunsten immissionsintensiver Gewerbebetriebe scheidet zukünftig auf Grund des gegebenen sowie fortschreitenden Strukturwandels in diesem Stadtraum aus.

Mit der geplanten Entwicklung erfolgt eine sinnvolle Nachnutzung eines früheren Gewerbestandortes sowohl zugunsten tertiärer, d. h. nicht-störender gewerblicher bzw. dienstleistungsorientierter Nutzungen als auch wohnbaulicher Nutzungen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit 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	1,5 ha	— ha
gemischte Baufläche	— ha	1,5 ha
Gesamt:	**1,5 ha**	**1,5 ha**

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr. 2/2024 „Bleichstraße/ Ecke Am Stadtholz“

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