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

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2020 „Wohnen und Mischnutzung Mittelstraße“)

Stand: Satzung, September 2025

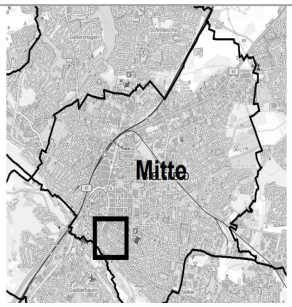
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr. 2/2020 „Wohnen und Mischnutzung Mittelstraße“

2/20



Lage im Stadtgebiet



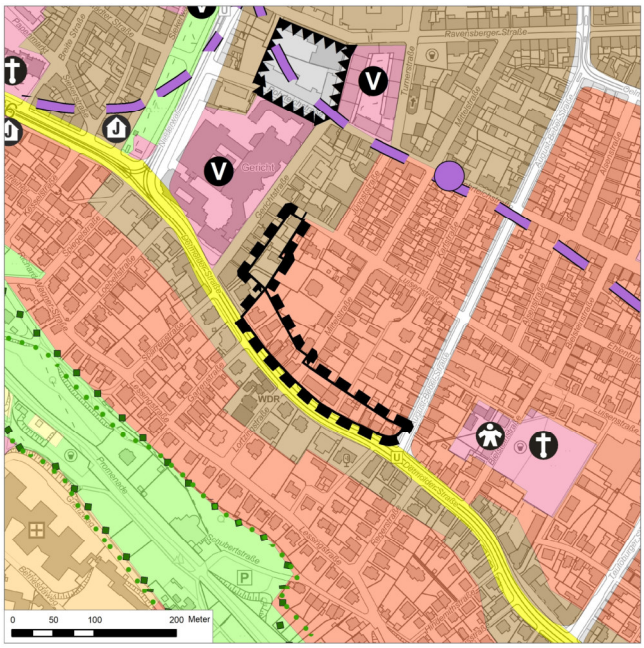
basemap.de Web Raster Grau © Geobasis-De/ BKG (2022) CC BY 4.0

Lage im Stadtbezirk

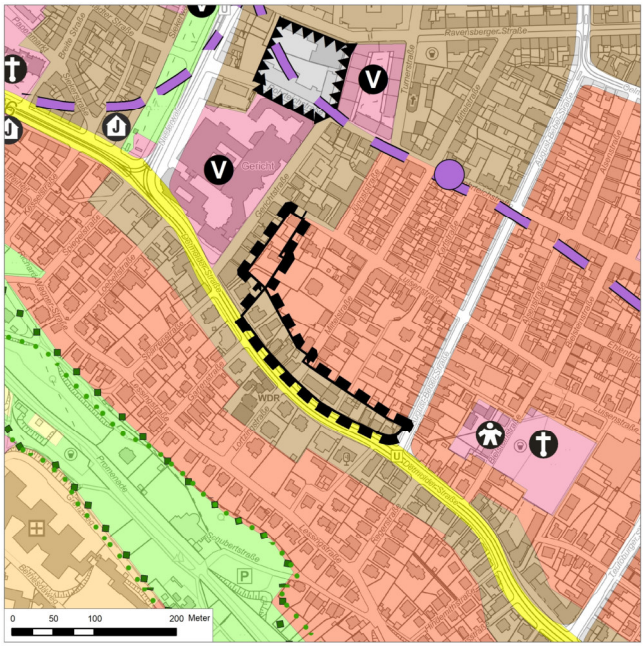
Stadtbezirk	Mitte
Bereich:	nördlich der Detmolder Straße zwischen Gerichtstraße im Westen und August-Bebel-Straße im Osten

Auslösender Bebauungsplan

Nummer:	III/4/57.00
Bezeichnung:	Mittelstraße



Wirksame Fassung



Berichtigung

Erläuterung zur Berichtigung 2/2020

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ in zwei Bautiefen östlich der Gerichtstraße als „Gemischte Baufläche“ und im Übrigen als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

In der Stadt Bielefeld besteht eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum in sämtlichen Marktsegmenten. Insbesondere das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment sind inzwischen acht Jahre in Folge als „sehr angespannt“ bewertet. Die hohe Anspannung wird hier auch bis 2026 mit gleichem Trend eingeschätzt. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen in den Blockinnenbereichen. Im o. a. Bebauungsplan soll entsprechend der vorhandenen Art der baulichen Nutzung entlang der Detmolder Straße sowie der Gerichtstraße jeweils eine Bautiefe als Mischgebiet festgesetzt werden. Die restlichen Bereiche werden als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Den zuletzt genannten Bereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dar. In den Randbereichen dagegen ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (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 Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung der ersten Baureihe nördlich der Detmolder Straße als „Gemischte Baufläche“ und der zweiten Baureihe östlich der Gerichtstraße als „Wohnbaufläche“. Mit der geplanten Entwicklung wird der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entsprochen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Im seit April 2024 wirksamen Regionalplan OWL ist das Plangebiet sowie weitere östlich angrenzende Flächen weiterhin als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt worden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit gegeben.

Flächenumfang

Art der Bodennutzung	Wirksame Fassung	Berichtigung
Wohnbaufläche	0,70 ha	0,22 ha
Gemischte Baufläche	0,22 ha	0,70 ha
Gesamt:	0,92 ha	0,92 ha

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr. 2/2020 „Wohnen und Mischnutzung Mittelstraße“

0/00

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 Nutzungsbeschränkung

  Immissionsschutz 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