



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

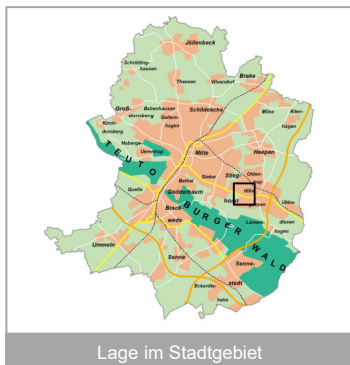
Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der
Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2024 „Masurenweg“)

Verfahrensstand Bebauungsplan: Satzung September 2026

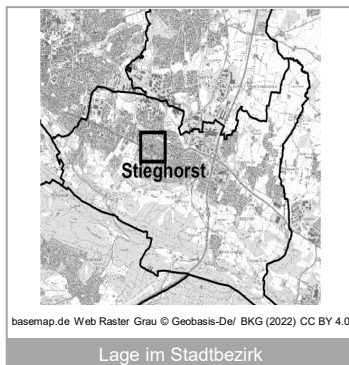
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Nr. 1/2024 „Masurenweg“

1/24

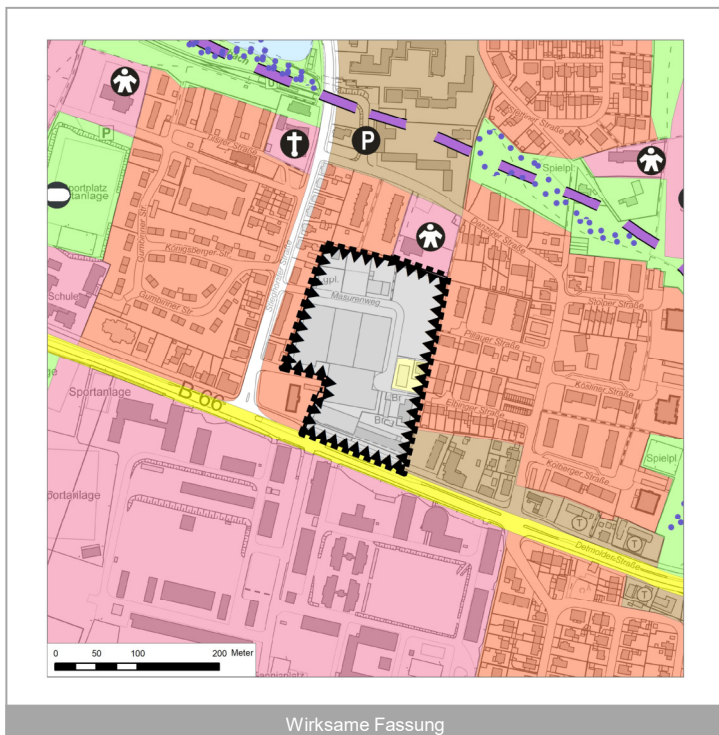


Lage im Stadtgebiet

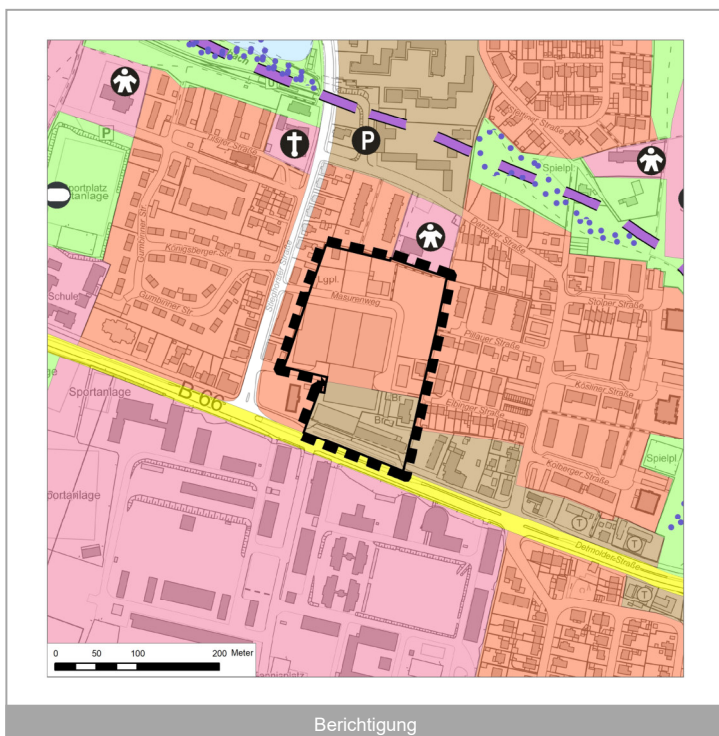


Lage im Stadtbezirk

Stadtbezirk: Stieghorst
Bereich: Fläche nördlich der Detmolder Straße und östlich der Stieghorster Straße
Auslösender Bebauungsplan: Nummer: III/4/25.01
Bezeichnung: Masurenweg



Wirksame Fassung



Berichtigung

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 Gewerbestandortes 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.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der FNP 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 des überwiegenden Teils des Gebiets als „Wohnbaufläche“ sowie als gemischte „Baufläche“ für den südlichen Teilbereich. Die vorliegende Berichtigung des FNP bildet die geplanten Flächennutzungen entsprechend ab.

Vor dem Hintergrund des weiterhin sehr angespannten Wohnungsmarkts in Bielefeld wird mit der geplanten Entwicklung der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entsprochen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Flächenumfang

Art der Bodennutzung	Wirksame Fassung	Berichtigung
Gewerbliche Baufläche	3,3 ha	0,0 ha
Gemischte Baufläche	0,0 ha	1,0 ha
Wohnbaufläche	0,0 ha	2,5 ha
Fläche für Ver- u. Entsorg.	0,2 ha	0,0 ha
Gesamt:	3,5 ha	3,5 ha

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

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 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
	naturl belassenes 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