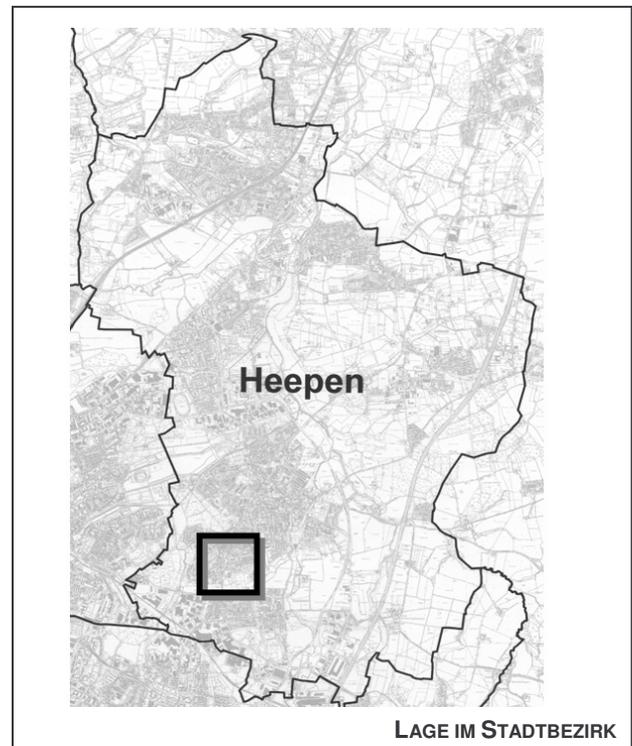


Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

195. Flächennutzungsplan- Änderung
„Lebensmitteleinzelhandel Heeperholz“



Begründung zur 195. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§ 8 (3) BauGB).

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen im Bereich Heepen, nördlich der Straße Heeperholz, östlich des Grünzugs am Baderbach, westlich der Straße Vahlkamp bis angrenzend an die Wohnbebauung an der Fontanestraße ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Wesentlichen die Neudarstellung von „Sonderbaufläche - Lebensmitteleinzelhandel-“ und „Gewerblicher Baufläche“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 195. Änderung „Lebensmitteleinzelhandel Heeperholz“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H3.2 „Heeperholz“ durchgeführt werden.

Planungsanlass und Planungsziel

Wesentliches städtebauliches Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteleinzelhandels. Darüber hinaus soll die östlich und westlich angrenzenden Nutzungen (Gewerbe- sowie Wohnbebauung und Grünfläche) dem Bestand entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Städtebauliche Verträglichkeit

Nach § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe anhand ihres Umfangs, ihrer Art und ihrer Lage darauf zu überprüfen, ob mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche und Entwicklung und Ordnung, z.B. auf den Verkehr oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der Lage im südlichen Bereich des Ortsteils Heepen an der Straße Heeperholz stellt die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes mit einer dem Bedarf entsprechenden Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen insbesondere in Hinblick auf die geplanten Wohneinheiten im Bereich „Markengründe“ eine städtebaulich sinnvolle Entwicklungsoption zur Sicherung der Versorgungsstruktur im Ortsteil Heepen dar.

Reale Flächennutzung

Die Flächen des Änderungsbereichs sind vollständig baulich genutzt.

Inmitten des Änderungsbereichs befindet sich eine ehemals gewerblich genutzte Halle, welche heute von einem Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird.

Der östliche Teil des Plangebietes wird von einem Busreiseunternehmen genutzt.

Der westliche Teil der geplanten Neudarstellung für „Wohnbaufläche“ ist bereits mit Wohngebäuden bestanden.

Derzeitige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der gesamte Änderungsbereich nördlich der Straße Heeperholz, westlich Vahlkamp und östlich des Grünzugs bis angrenzend zur Wohnbebauung an der Fontanestraße als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang hat folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Gemischte Baufläche	1,6 ha	-
Gewerbliche Baufläche	-	0,5
Wohnbaufläche	-	0,3
Grünfläche		0,1
Sonderbaufläche	-	0,7 ha
Gesamt	1,6 ha	1,6 ha

Umweltbelange

Im Rahmen dieses Parallelverfahrens soll die Darstellung der nach §2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemeinsam für die Planungsebenen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan in der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil „Umweltbericht“ erfolgen.

Entsprechend §2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird auf diesen Umweltbericht verwiesen, so dass die Darstellungen der Umweltbelange in dieser Begründung zur 195. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht wiederholt werden.

STADT BIELEFELD

195.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

„Lebensmitteleinzelhandel
Heeperholz“

PLANBLATT 2

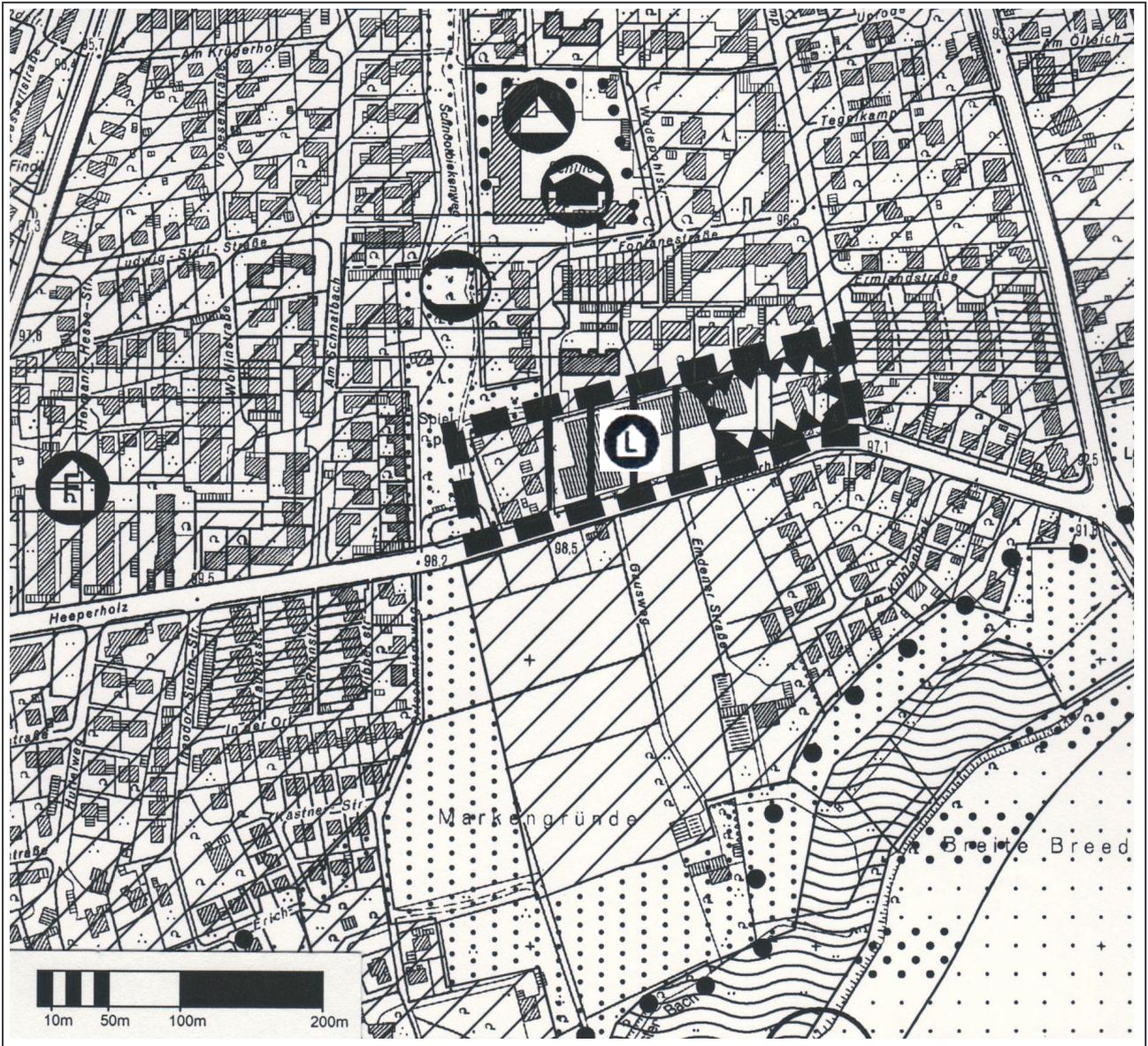
ÄNDERUNG

Teilplan Flächen



Geltungsbereich
der 195. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



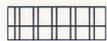
Flächen



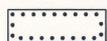
Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche



Gewerbliche Baufläche



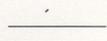
Gemeinbedarfsfläche



Sonderbaufläche



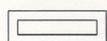
Straßennetz I. und II. Ordnung
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)



Straßennetz III. Ordnung
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)



Grünfläche



Einzelleinrichtung, 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.



Forstwirtschaftliche Fläche / Fläche für Wald



Landwirtschaftliche Fläche



Wasserfläche

Planzeichen



Schule



Sporthalle



Freizeiteinrichtung



Sportanlage



Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Nachrichtliche Übernahmen



Landschaftsschutzgebiet



Überschwemmungsgebiet

Hinweise



Geeignete Erholungsräume



Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung
und Immissionsschutz beachten