

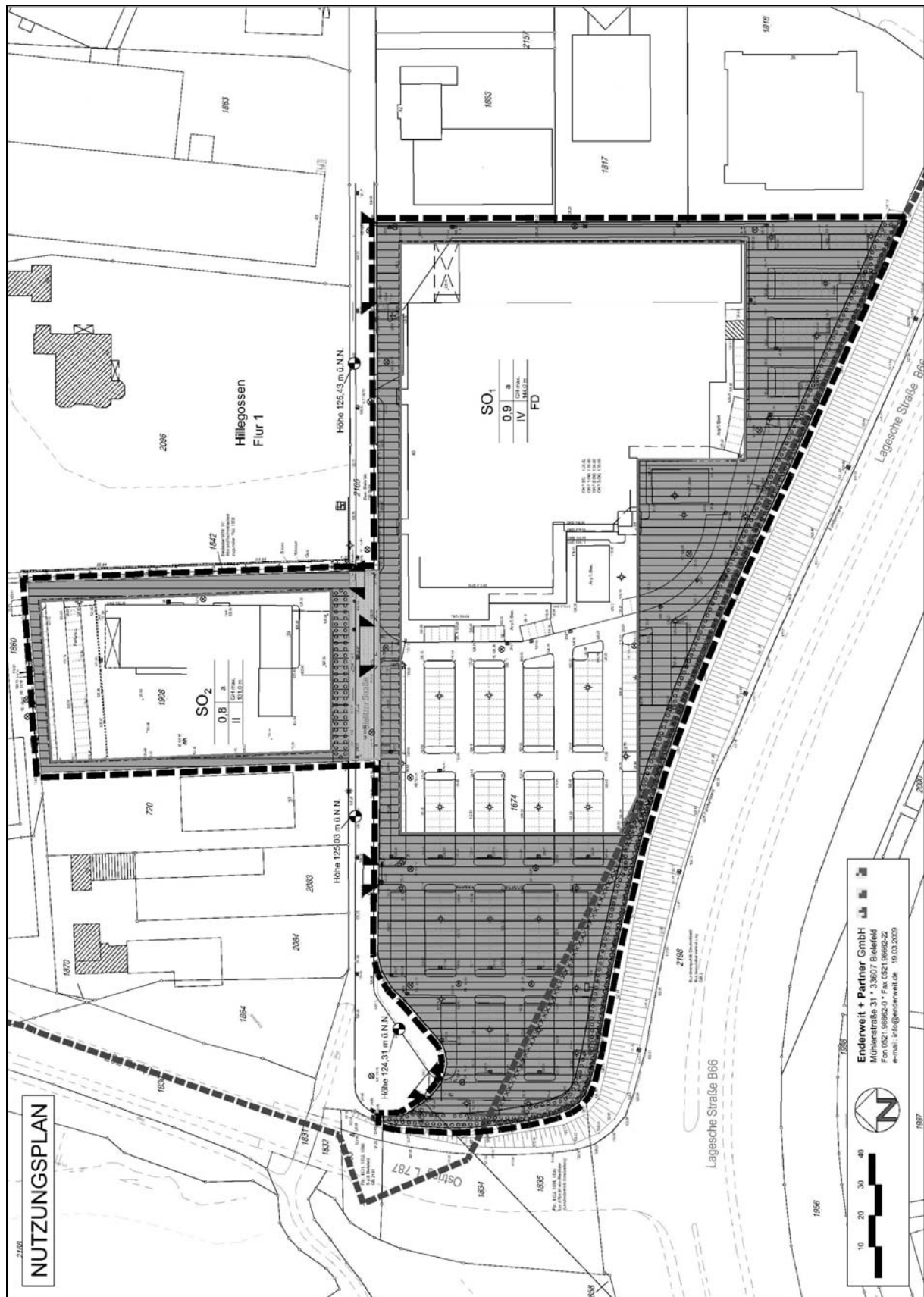
Anlage

A

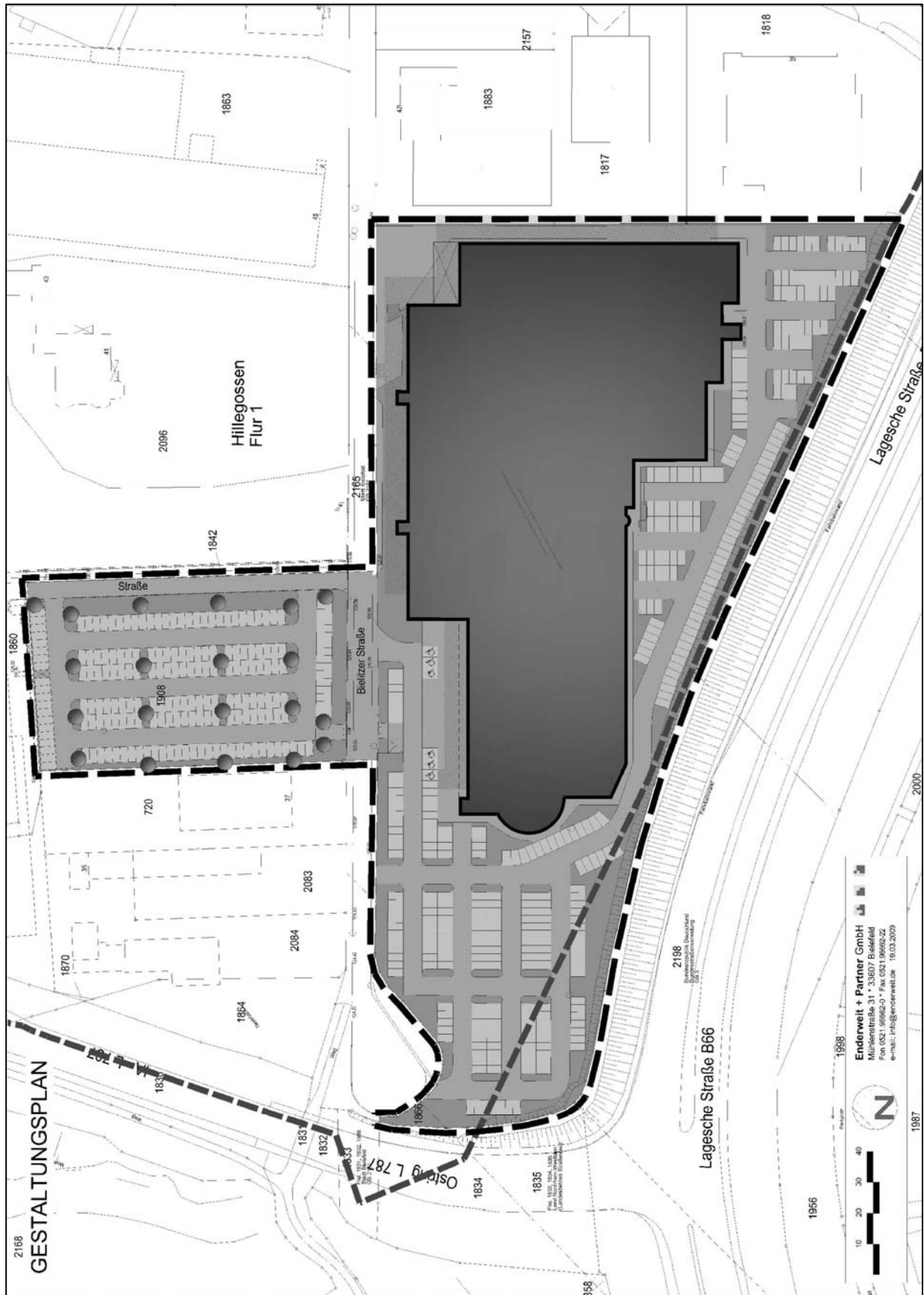
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 " Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen "

- B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan
- B-Plan-Vorentwurf, Gestaltungsplan
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan



B-Plan-Vorentwurf, Gestaltungsplan



Auswertung der Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Juni 2009 – bestehend aus einer einwöchigen Auslegung des Vorentwurfes vom 08.06.2009. – 12.06.2009 und dem Unterrichts- und Erörterungstermin am 18.06.2009.

Hierbei wurden zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach städtebaulichen Themenbereichen geordnete und in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgelistete Äußerungen vorgebracht:

Folgende Themenkreise wurden angesprochen:

Themenkreis	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Möbelmarktes auf das angrenzende Wohngebiet an der Oberen Hillegosser Straße	Seitens der Bürger werden die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Möbelmarktes auf das vorhandene Wohngebiet hinterfragt. Es wird vermutet, dass es zu erheblichem Mehrverkehr auf der Oberen Hillegosser Straße kommen werde.	Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Möbelmarktes wurden in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr durch einen Verkehrsgutachter untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu einer geringfügigen Mehrbelastung der Oberen Hillegosser Straße (südlich der Einmündung der Bielitzer Straße) kommen wird. Die prognostizierte Zunahme wird insgesamt als vertretbar eingestuft zumal es sich bei der Oberen Hillegosser Straße um eine Haupteinfahrtsstraße handelt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB erfolgten im April / Mai 2009.

Hierbei wurden zu den Entwürfen der Planungen folgende Stellungnahmen abgegeben:

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Hamm 16.04.2009	Es wird gebeten den befestigten Fahrbahnrand, die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone für Werbeanlagen im Lageplan deutlich darzustellen.	In der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird die Anbauverbotszone sowie die Anbaubeschränkungszone einschließlich des befestigten Fahrbahnrandes zeichnerisch dargestellt. Ebenso erfolgt ein textlicher Hinweis hierzu unter den „Nachrichtlichen Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen“
Stadtwerke Bielefeld GmbH 18.05.2009	Die vorhandene 10.000 Volt Elektro-Hochspannungsleitung soll im B-Plan dargestellt werden. Es wird gebeten die Lichtwellenleiterkabel an der nördlichen Plangebietsgrenze im B-Plan zu ergänzen. Es wird angemerkt das DVGW- Regelwerk in die textliche Begründung mit aufzunehmen.	Die Versorgungsleitungen werden im Entwurf des Bebauungsplanes zeichnerisch ergänzt. Der textliche Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemeinde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Stadt Herford 25.05.2009	Es kann keine Stellungnahme abgegeben werden, da aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht eingeschätzt werden kann, was noch an weiteren nicht ausgeschöpften Planungsrechten bereits vorhanden ist. – es wird in diesem Verfahrensschritt eine Gesamtaufstellung aller in Bielefeld vorhandenen / angestrebten Planungsrechte beantragt.	Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Erweiterung eines bestehenden Möbelmarktes. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde bezogen auf die regionalen, interkommunalen wie auch innerstädtischen Auswirkungen gutachterlich nachgewiesen. Ebenso wurde die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept belegt.
Stadt Gütersloh	Es wird um die Komplettfassung der Verträglichkeitsstudie der BBE gebeten. Es wird um eine Aussage geben, inwiefern das Vorhaben im Einklang steht mit dem im REHK formulierten Selbstbeschränkungen für Möbel- und Einrichtungshäuser in Bi. – Abweichungen sollten begründet werden. Ebenfalls wird um eine Aussage gebeten auf welche Sortimente sich die Baugenehmigung von 1990 bezieht. Weiterhin besteht Klärungsbedarf, inwiefern das Ziel, zentrenrelevante Sortimente nicht auszuweiten, im Einklang mit den Festsetzungen des Planvorhabens steht.	Im Rahmen des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Ostwestfalen-Lippe haben die Oberzentren Bielefeld und Paderborn eine freiwillige Selbstbeschränkung für regional bedeutsame Möbelstandorte vorgenommen. Ziel war es, auch den Mittelzentren eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit bei nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten einzuräumen. Dieses Ziel wird durch das Oberzentrum Bielefeld weiterhin verfolgt. Andererseits muss aber auch festgestellt werden, dass angesichts der Marktentwicklungen deutliche Verkaufsflächenzuwächse der Möbelhäuser mit Vollsortiment festzustellen sind. Beispielsweise seien hier nur FINKE, Paderborn, ZURBRÜGGEN, Oelde und Unna sowie die TURFLON in Werl zu nennen. Auch das im Oberzentrum Bielefeld ansässige großflächige Möbelhaus PORTA hat sich den Wettbewerbsbedingungen anzupassen. Die Stadt Bielefeld hat bei dem Verfahren Wert darauf gelegt, dies in maßvoller und auch für die angrenzenden Mittelzentren verträgliche Art und Weise zu gestalten. Nichtsdestotrotz bleibt festzustellen, dass es sich bei dem Möbelhaus PORTA in Hillegossen um einen

		überregional bedeutsamen Möbelstandort handelt. Damit unmittelbar verbunden ist auch die Feststellung, dass hinsichtlich des Prüfkriteriums „Anteil auswärtiger Besucher“ dieser über dem Schwellenwert liegt, der im Regionalen Einzelhandelskonzept festgelegt wurde, aber bereits auch ohne Erweiterung überschritten wird. Andererseits muss auch festgestellt werden, dass das Vorhaben den Vorgaben des Kongruenzgebotes (Vermutungsregel) der neuen Landesplanung entspricht. Auch kann eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der untersuchten Städte und Gemeinden nicht festgestellt werden. Bei der Erstellung des Gutachtens wurde der Untersuchungsraum bewusst klein gehalten, um mögliche „Verwässerungseffekte“ im Untersuchungsraum zu vermeiden. Dies bedeutet, wenn in diesem enger gezogenen Untersuchungsraum (ohne die Stadt Gütersloh) keine nennenswerten Auswirkungen zu verzeichnen sind, so ist diese Aussage um so mehr auch auf einen Standort außerhalb dieses Einzugsbereiches zu übertragen. Der derzeit gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 weist hinsichtlich der Festlegungen der zentrenrelevanten Randsortimente erhebliche Unschärfen auf. So sind u.a. ganze Sortimente, die heute in den örtlichen Sortimentslisten als zentrenrelevant eingestuft werden, nicht enthalten oder zuzuordnen. Die Festlegung der maximal zulässigen Randsortimente auf 2.000 qm basiert somit auf den Erhebungen der Gutachter vor Ort. Eine faktische Ausweitung der Randsortimente findet somit nicht statt. Auch soll an dieser Stelle darauf verwiesen werden, dass die lan-
--	--	--

		desplanerisch zulässige Obergrenze von 2.500 qm in der Festlegung unterschritten wird, um somit auch mögliche Auswirkungen auf die Zentren zu vermeiden. Insgesamt kann somit aus gutachterlicher Sicht festgestellt werden, dass sich die Stadt Bielefeld im Rahmen des Verfahrens um eine sehr maßvolle und verträgliche Gestaltung des Vorhabens bemüht hat.
--	--	---