A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“

- Nutzungsplan (Vorentwurf)
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2009 nach der Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst am 23.04.2009 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB gefasst. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 08.06.2009 bis einschließlich 12.06.2009 im Bauamt eingesehen werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 03.06.2009 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Hillegosser Altentagesstätte der Arbeiterwohlfahrt, Detmolder Straße 613, statt und wurde von ca. 20 Bürgern besucht. Im Rahmen dieser Veranstaltung gab es folgende Äußerungen und Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“.

Äußerung und Fragen von Bürgern:

1. Nahversorgungssituation in Hillegossen

Es wird der Verlust eines vertrauten Stückes Hillegossens, das mit der Schließung des Möbelmarktes verloren geht, bedauert. Der Ortsteil Hillegossen sei im Hinblick auf die heute vorhandene Nahversorgungssituation auch nicht erkennbar unterversorgt. Zum Beispiel sind Bäckereifachgeschäfte mehr als genug vorhanden. Wünschenswert zur Ergänzung des vorhandenen Einzelhandels wäre jedoch ein hochwertiges Textilfachgeschäft. Weiter wird die Befürchtung geäußert, dass die örtliche, gewachsene Angebotsstruktur, z.B. durch die Schließung eines vorhandenen Supermarktes mit Fleisch- und Wurstwaren-Bedienungstheken gefährdet werden könnte, wenn ein zusätzlicher Discounter angesiedelt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch ein Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung ist nachgewiesen, dass sich das Vorhaben grundsätzlich verträglich in die örtliche Einzelhandelslandschaft einfügt und den Versorgungsstandort Hillegossen sogar stärkt.

Ein direkter Eingriff ins Marktgeschehen und die Beeinflussung der Konkurrenz zwischen unterschiedlichen Anbietern kann und soll durch die Bauleitplanung nicht erfolgen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Investition bleibt das Risiko der Investoren.

Von anderen Standorten ist jedoch bekannt, dass sich in der Regel Discounter und Nahversorger gut ergänzen.

2. Gebäudehöhe und Gebäudegestaltung

Es wird gefragt, wie hoch das geplante Gebäude werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich bei dem geplanten Gebäude um einen eingeschossigen Baukörper, der voraussichtlich eine Höhe von max. 8,0 m zur Detmolder Straße hin und ca. 5m zur rückwärtigen Seite erreichen wird. Nach Festsetzungen im Bebauungsplan kann keine Aufstockung erfolgen, so dass das geplante Gebäude niedriger wird als die Bestandsgebäude. Weitere Nutzungen – wie beispielsweise Wohnen oder Büronutzungen in einem Obergeschoss - sind nicht beabsichtigt und sind nach den Festsetzungen im geplanten Sondergebiet nicht zulässig.

Die Dachform des Gebäudes wird voraussichtlich als ein Flachdach bzw. als flach geneigtes Pultdach ausgebildet werden.

3. Ver- und Entsorgung

Müllentsorgung und Anlieferung

Es wird auf die derzeitig problematische Müllentsorgungssituation hingewiesen, die bislang in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücksgrenzen zur Wohnbebauung stattfindet. An dem heutigen Standort halten sich laut Aussagen der Anwohner oft Jugendliche auf. Es wurden bereits mehrfach Feuer entzündet. Weiter wird auch eine Ungezieferplage durch Abfälle in Mülltonnen von der Anwohnerschaft befürchtet.

Deshalb wird gefragt, von wo die Anlieferung des Marktes und wie die Lagerung und Entsorgung des Abfalls in Zukunft erfolgen solle.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anlieferung des Marktes soll wie die Abfuhr und Lagerung des Abfalls zukünftig in einem baulich abgetrennten Bereich angrenzend an die Detmolder Straße erfolgen. Im Gegensatz zu der jetzigen Müllcontainersituation werden sich Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnhäuser verringern. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes werden auch keine Fahrbewegungen stattfinden, lediglich Notausgänge sind hier vorgesehen.

4. Grenzbebauung

Es wird gefragt, wie zukünftig mit der vorhandenen Garage (Grenzbebauung an den Flurstücken 32, 33, 1086) umgegangen wird und ob diese ggf. beseitigt wird. In diesem Zusammenhang wird die Frage aufgeworfen, wer die Kosten für eine dann aufgrund des vorhandenen Geländeversprungs evtl. erforderliche Stützwand zu tragen hat.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Garage wird abgerissen und zukünftig muss hier ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten werden. Der neu angelegte Streifen wird begrünt. Der Verursacher des Garagenabrisses hat die Kosten zutragen. Nach den Planungen soll das Gebäude etwas in das ansteigende Gelände eingegraben werden, der dadurch entstehende Zwischenraum soll aufgefüllt und begrünt werden.

5. Verkehrliche SituationErschließung des Plangebietes

Von den Bürgern wird befürchtet, dass aufgrund der neuen Nutzung und der geplanten ca. 120 Parkplätze mit einem stark erhöhten Kfz-Verkehrsaufkommen auch durch nicht Ortsansässige gerechnet werden muss. Schon jetzt seien die Straßen im Umfeld des Gebietes zu den Spitzenstunden stark belastet. Insbesondere könnten Probleme und Störungen des Verkehrsflusses beim Linksabbiegen vom Gelände entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die verkehrliche Erschließung wurde im Amt für Verkehr geprüft und zusammen mit einem Verkehrsplanungsbüro eine zweckmäßige Lösung entwickelt. Diese sieht vor, dass das Plangebiet zukünftig an zwei Stellen an die Detmolder Straße angebunden (getrennte Ein- und Ausfahrt) werden soll. Für die Einfahrt auf das Gelände soll innerhalb der Detmolder Straße eine Linksabbiegespur sowie eine Querungshilfe vorgesehen werden. Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Bushaltestelle bleibt erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen die entstehenden Verkehre abgewickelt werden können und es zu keinen negativen Beeinträchtigungen im Verkehrsfluss der angrenzenden Straßen kommen wird.

Auswirkungen auf angrenzende Straßen

Falls die Zu- und Abfahrt über eine Rechts-Rein, Rechts- Raus- Lösung erfolgen soll, wird auf die dann notwendigen Wendefahrten an anderer Stelle hingewiesen. In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, ob nicht ein Kreisverkehr für den Kreuzungsbereich Detmolder Straße, Oerlinghauser Straße, Obere Hillegosser Straße sinnvoll wäre.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Wappenstraße als Durchgangsstraße genutzt wird. Es wird gefordert die Wappenstraße als Tempo-30-Zone auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bezirksvertretung Stieghorst hat sich bereits für solch den Ausbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehrsplatz ausgesprochen. Eine solche Maßnahme steht jedoch nicht im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums und dem hierdurch erzeugten Verkehr. Für eine Umsetzung fehlen bislang die notwendigen Mittel.

Die Ausweisung einer Tempo-30-Zone wird im Amt für Verkehr und der Straßenverkehrsbehörde geprüft, ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.

6. Private Grundstücksangelegenheiten

Im Zuge der Neuplanung ergeben sich verschiedene Abstimmungsnotwendigkeiten mit Grundstücksnachbarn, die unter anderem das Grundstück Wappenstraße 7 betreffen:

Die bestehende, über eine Baulast gesicherte Zufahrt über das Vorhabengrundstück zu einer rückwärtigen Garage kann künftig nicht mehr genutzt werden. Anderweitig ist diese Garage ebenfalls nicht zu erschließen. Daher soll auf dem Grundstück ein neues Carport gebaut werden. Weiterhin stellt sich die Frage, ob wegen des Geländeversprungs künftig eine Sicherung durch ein Absperrgitter o. ä. an der Grundstücksgrenze errichtet werden muss. Hierzu stellt sich auch die Frage der Kostenübernahme.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Probleme betreffen Vereinbarungen der betroffenen Grundstückseigentümer untereinander und sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu behandeln. Die Bauverwaltung bietet aber an, diese Angelegenheiten soweit erforderlich im Rahmen von Beratungen zu begleiten.

Anregungen und aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB wurden ausgewertet und in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.