

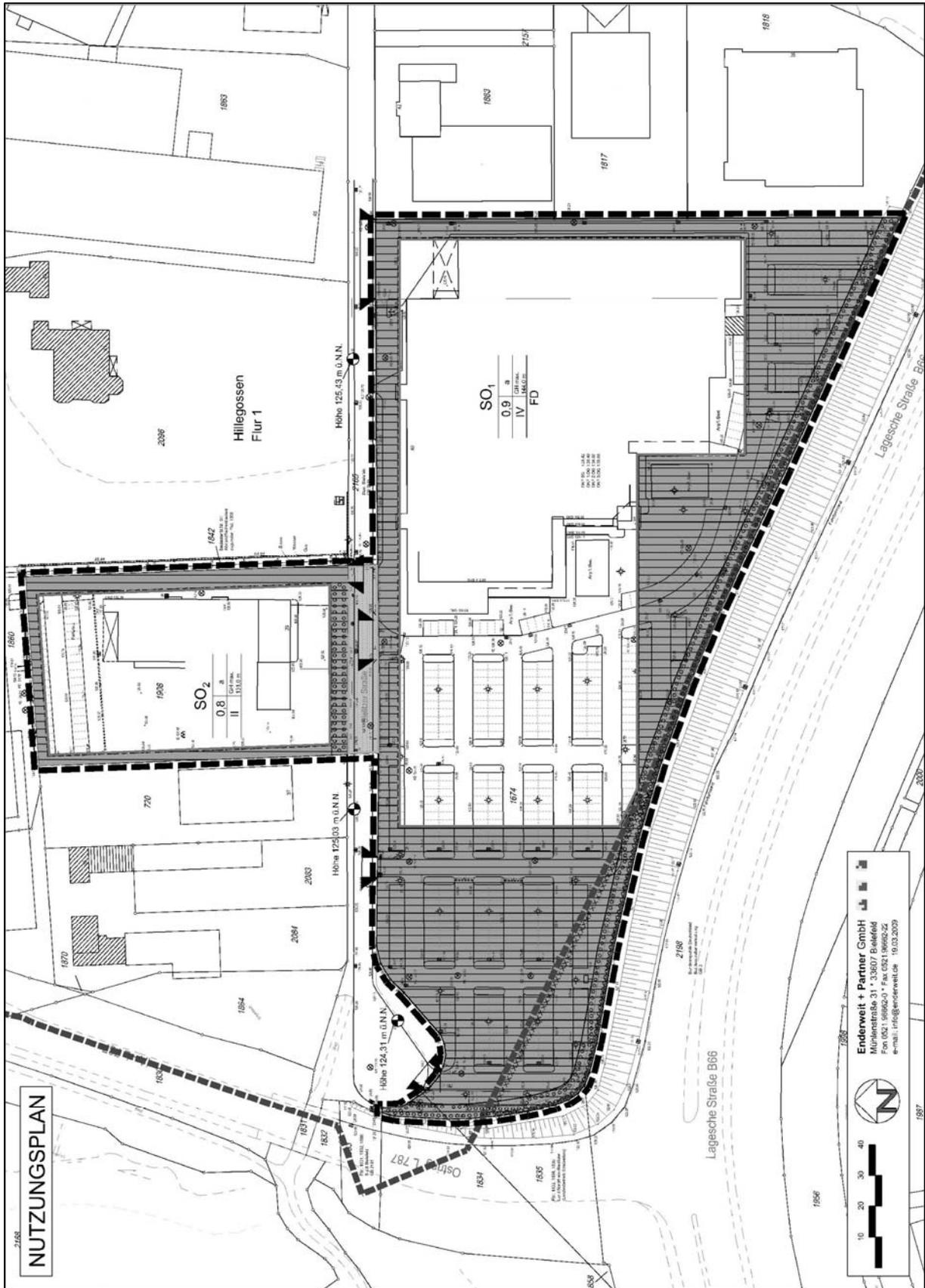
Anlage

A

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

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

B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan



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	<p>Seitens der Bürger werden die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Möbelmarktes auf das vorhandene Wohngebiet hinterfragt.</p> <p>Es wird vermutet, dass es zu erheblichem Mehrverkehr auf der Oberen Hillegosser Straße kommen werde.</p>	<p>Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Möbelmarktes wurden in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr durch einen Verkehrsgutachter untersucht.</p> <p>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.</p> <p>Die prognostizierte Zunahme wird insgesamt als vertretbar eingestuft zumal es sich bei der Oberen Hillegosser Straße um eine Hupterschließungsstraße handelt.</p>

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

Gemeinde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Stadt Herford 25.05.2009</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Stadt Gütersloh</p>	<p>Es wird um die Komplettfassung der Verträglichkeitsstudie der BBE gebeten.</p> <p>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.</p> <p>Ebenfalls wird um eine Aussage gebeten auf welche Sortimente sich die Baugenehmigung von 1990 bezieht.</p> <p>Weiterhin besteht Klärungsbedarf, inwiefern das Ziel, zentrenrelevante Sortimente nicht auszuweiten, im Einklang mit den Festsetzungen des Planvorhabens steht.</p>	<p>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</p>

		<p>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 landesplanerisch 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.</p>
--	--	---

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Stadtwerke Bielefeld GmbH 05.11.2009	Die vorhandene 10.000 Volt Elektro-Hochspannungsleitung soll im B-Plan dargestellt werden. Ebenso soll an der westlichen Plangebietsgrenze nachrichtlich ein Hinweis auf eine vorhandene Stromleitung aufgenommen werden.	Die Versorgungsleitungen sowie der nachrichtliche Hinweis werden im Bebauungsplan zeichnerisch ergänzt. Den Anregungen wird stattgegeben.

Gemeinde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Stadt Herford 19.11.2009	Es wird befürchtet, dass durch die Erweiterung des Möbelmarktes das Marktpotential für Möbelmärkte in der Region weiter ausgedünnt werden würde und die Stadt Herford ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht mehr gerecht werden könne. Aus diesem Grund werden Bedenken gegen die Erweiterung erhoben.	Bezüglich der Abwägung der Stellungnahme wird hier auf die bereits zur Entwurfsfassung vorgetragene Stellungnahme zu den Anregungen der Stadt Gütersloh verwiesen. Die Anregungen werden zurückgewiesen.
Stadt Gütersloh 12.10.2009	Es wird noch einmal auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen.	Bezüglich der Abwägung der Stellungnahme wird hier auf die bereits zur Entwurfsfassung vorgetragene Stellungnahme zu den Anregungen der Stadt Gütersloh verwiesen. Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der Beteiligung der Fachämter ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die nachstehend aufgeführten Ergänzungen und Präzisierungen der textlichen Festsetzungen, des Nutzungsplanes und der Begründung.

Begrünung der Stellplätze:

Entsprechend der Baugenehmigung für den vorhandenen Möbelmarkt sollen die Baumanpflanzungen auf den Stellplatzflächen im Verhältnis 1:6 (Bäume : Stellplätze) erfolgen. Ebenso sollen die Pflanzqualitäten den potentiellen Standortbedingungen angepasst werden.

Die textlichen Festsetzungen werden demnach wie folgt geändert:

„Begrünung der Stellplätze

Pkw-Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume der 2. Ordnung zu verwenden. Formgehölze/Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 2,5 x 2,5 m vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen ist.

Die Pflanzungen sind innerhalb der Stellplatzanlagen sowie auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes vorzunehmen.“

Bepflanzungsflächen:

Die textlichen Festsetzungen zu den Bepflanzungsflächen sollen hinsichtlich der bislang vorgesehenen Ausnahme für das Anlegen von Zu- und Abfahrten sowie der durchzuführenden Pflanzmaßnahmen geändert werden.

Die textlichen Festsetzungen werden demnach wie folgt geändert:

„Bepflanzungsflächen

Die im Plan entsprechend umgrenzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Aufstellung von freistehenden Werbeanlagen innerhalb der Bepflanzungsflächen ist zulässig. Die Anlage von Ein- und Ausfahrten sowie Fußwegen ist im Bereich der Bielitzer Straße bis zu einer Breite von 20% der Flächen zulässig.

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.“

Stadtklima/Luftreinhaltung:

Die Begründung soll zur Klarstellung um Aussagen zur Unerheblichkeit der Luftbelastung durch Verkehr ergänzt werden.

Lärmschutz:

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf mögliche schutzbedürftige Nutzungen ermittelt. Hierbei wurden dem Gutachten bestimmte Rahmenbedingungen des Betriebes des Möbelmarktes zu Grunde gelegt. Die textlichen Festsetzungen sollen dementsprechend unter § 9 (1) Nr. 24 BauGB um diese Rahmenbedingungen ergänzt werden.

Die textlichen Festsetzungen werden demnach wie folgt geändert:

„Zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Nachfolgende Nutzungsparameter sind bei dem Betrieb des Möbelmarktes einzuhalten:

- Nutzung der PKW-Parkplätze (Kundenparkplätze) an Werktagen ausschließlich in der Tagzeit (d.h. von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr.) mit einer maximalen Nutzungsfrequenz vom 800 PKW/h
- Nutzung der Lieferzone bzw. der Ladebereiche an Werktagen ausschließlich in der Tagzeit (d.h. von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr.) mit einer maximalen Ladefrequenz von 250 Ereignissen (25 LKW/Tag je 10 Vorgänge; 10 LKW/Tag je 25 Vorgänge o.ä.) mit den folgenden (kennzeichnenden) Schall-Leistungspegeln:

Rollcontainer über Ladebordwand

„voll auf LKW“ $L_{\text{WAT}, 1\text{h}} = 77,4 \text{ dB(A)}$

„leer von LKW“ $L_{\text{WAT}, 1\text{h}} = 77,8 \text{ dB(A)}$

Palettenhubwagen über Ladebordwand

„voll auf LKW“ $L_{\text{WAT}, 1\text{h}} = 88,0 \text{ dB(A)}$

„leer von LKW“ $L_{\text{WAT}, 1\text{h}} = 89,1 \text{ dB(A)}$

Palettenhubwagen über stationäre Überladebrücke

„voll auf LKW“ $L_{\text{WAT}, 1\text{h}} = 75,9 \text{ dB(A)}$

„leer von LKW“ $L_{\text{WAT}, 1\text{h}} = 84,9 \text{ dB(A)}$

Ver- und Entsorgung:

Die Begründung soll hinsichtlich der Ausführungen zur Ver- und Entsorgung inhaltlich ergänzt werden.