Anlage

A	**Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“** - Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB Planungsstand: Entwurf September 2014

Die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 23.01.2014 bzw. am 28.01.2014 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof / Stauferstraße“ auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.01.2014 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 24.02.2014 im Freizeitzentrum Baumheide, Rabenhof 76, Raum 109 sowie durch die Möglichkeit vom 17.02.2014 - 07.03.2014 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 14.02.2014 - 27.03.2014 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** sind die in der folgenden Tabelle A unter den Punkten A.1 zusammengefassten mündlichen und schriftlichen Äußerungen vorgetragen worden. Die Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Im Anschluss (A.2) wird die Berücksichtigung **fachbehördlicher Anregungen** für den Bebauungsplan im Planentwurf dargelegt.

A. Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/ Stauferstraße“

A.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1	Unterrichtungs- und Erörterungstermin mit Gelegenheit zur Äußerung am 24.02.2014 (siehe auch Anlage A.1) In der Versammlung wurden zunächst der bisher geltende Bebauungsplan, die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/H 22 erläutert. Die anschließend gestellten Verständnisfragen der Bürgerinnen und Bürger zu Stellplatzanlage und Begrünung konnten im Rahmen der Bürgerversammlung erklärt werden.	Abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise sind nicht vorgetragen worden.
2	Anwohner/in, Schreiben vom 06.03.2014 Es wird vorgetragen, dass Konflikte aufgrund der benachbarten Bushaltestelle erwartet werden, da sich diese direkt an der Zufahrt der Warenanlieferung befindet. Es wird angemerkt, dass Pkw-Fahrer entlang des Rabenhofs bereits heute Fußgänger im Dunklen nur schwer erkennen können, die sich aus Richtung Marktkauf sowie von der gegenüberliegenden Seite des Rabenhofs zur Haltestelle begeben. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Haltestelle morgens stark von Berufstätigen und Schülern frequentiert wird und derzeit im gleichen Zeitraum die Anlieferung zum Aldi stattfindet. Die heutige Anliefersitua-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <u>Anlieferung, Bushaltestelle, Verkehrssicherheit:</u> Mit der Planung werden die Neustrukturierung und zukunftsfähige Ausrichtung des Discounterstandorts sowie eine städtebaulich verträgliche Einordnung des Lebensmittelmarkts angestrebt. Mit Blick auf Flächengröße und -zuschnitt innerhalb des bebauten Wohnsiedlungsbereichs ist die Beibehaltung der Anlieferung von der Stauferstraße hier nicht umsetzbar. Die Bushaltestelle Wacholderweg liegt außerhalb des Plangebiets, direkt nördlich der gebietsbegrenzenden Fußwegeverbindung. Die geplante Anliefersituation wurde vor dem Hintergrund der Verkehrs-

	tion von der Stauferstraße wird als problemlos bewertet, da diese Straße wegen ihrer Überbreite von anderen Fahrzeugen auch passiert werden kann, wenn große Lieferfahrzeuge mit Hänger am Straßenrand für den Endladevorgang halten und da Fußgänger auf dem Weg zur Haltestelle eher den Trampelpfad im hinteren Bereich der zur Überplanung vorgesehenen Grünfläche nutzen. Das zukünftige Rückwärtssetzen der Lieferfahrzeuge im Anlieferungsbereich am Rabenhof wird von dem/der Einwender/in unter Verkehrsgesichtspunkten als fahrlässig und unverantwortlich bewertet, da die Fahrer Fußgänger- und Fahrzeugbewegungen bei gleichzeitigem Rangieren nicht im Blick haben können. Angesichts der Breite der Stauferstraße und des hier im Vergleich zum Rabenhof geringeren Fußgänger- und Pkw-Aufkommens wird daher angeregt, die Anlieferung von der Stauferstraße ebenso beizubehalten wie den Trampelpfad als Fußwegverbindung. Als positiver Nebeneffekt des Erhalts der vorhandenen Fußwegeverbindung (inklusive einer Baumreihe) wird ein grüner Sichtschutz für die Bewohner der direkt angrenzenden Bebauung gesehen. Es wird in diesem Zusammenhang auf den Siegerentwurf eines Architektenwettbewerbs hingewiesen, der die bauplanungsrechtlich abgesicherte Grünfläche berücksichtigt hatte. Der/die Einwender/in sieht hier keinen zwingenden Grund, dass den Bewohnern der ungehinderte Blick auf die Wände eines kargen Gewerbebaus am Ende ihrer Gartengrundstücke zugemutet werden müsste. Es wird angemerkt, dass der Standort für jeden Discounter auch bei einer etwas geringeren Fläche attraktiv ist. Als positives Beispiel wird der kürzlich umgesetzte Aldi Brake angeführt, der für das städtebauliche Erscheinungsbild, die Menschen vor Ort, die Verkehrsführung und den Marktbetreiber eine gute Lösung darstellt. Dies muss auch für den Stadtteil Baumheide gelten, damit er nicht äußerlich zum Ghetto wird und die bekannten sozialen Probleme nicht weiter verschärft werden.	sicherheit intensiv erörtert. Im Ergebnis soll die Haltestelle in die vorhandene Parktasche in südlicher Richtung verschoben werden. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen und Ausführungsplanungen erfolgen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Baugenehmigung. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden ergänzend weitere Maßnahmen getroffen (Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h entlang des Rabenhofs im Bereich der Anlieferung, Park-/Halteverbot im Bereich der heutigen Haltestelle). Diese erforderlichen Maßnahmen der Verkehrslenkung und -sicherheit werden parallel zur Vorhabenumsetzung umgesetzt. Im Bebauungsplan können hierzu keine Regelungen getroffen werden. Der angesprochene Trampelpfad im Norden wird vom Geltungsbereich dieser Planung nicht erfasst. Seine Funktion als Fußwegeverbindung zwischen Rabenhof und der Wohnsiedlung im Bereich Breisgauer Straße/Donauschwabenstraße wird somit erhalten. <u>Gestalterische Einbindung:</u> Das Plangebiet liegt innerhalb eines dicht bebauten Wohnsiedlungsbereichs und erfasst neben einem bestehenden Einzelhandelsstandort eine kleine innerörtliche Grünfläche. Flächengröße und -zuschnitt sind aufgrund der umgebenden Bebauung begrenzt. Die Planung ermöglicht hier einen Lebensmittelmarkt marktgängiger Größenordnung. Vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße und der Gewährleistung einer gewissen Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstücks ist eine weitere Verringerung der Fläche angesichts des Planungsziels, eine zukunftsfähige und langfristig am Standort gesicherte Nahversorgung zu gewährleisten, nicht realisierbar. Eingriffsmindernd werden im Bebauungsplan aber auch auf dieser Markt-Rückseite soweit sinnvoll umsetzbar Maßnahmen zur gestalterischen Einbindung in Form von Baumpflanzungen getroffen. Zusammenfassend kann den vorgetragenen Anregungen und Bedenken nur **teilweise gefolgt** werden. Die vorgesehenen Maßnahmen zu Verbesserung der Verkehrssicherheit können aber insgesamt nicht durch den Bebauungsplans selbst gelöst werden. Die Umsetzung kann angemessen im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren geregelt werden. Die Begründung wird zur umfassenden Information und allgemeinen Planungssicherheit hierzu ergänzt, bis zum Satzungsbeschluss wird ein entsprechender Mehrkostenvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

A.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	**Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)**	**Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:**
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.03.2014: Auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien der Telekom gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Plan wird hingewiesen. Bestand und Betrieb dieser vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird daher gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der Tk-Linien zu vermeiden, aus betrieblichen Gründen muss der ungehinderte Zugang jederzeit möglich sein. Vor Beginn der Bauausführung ist es erforderlich, sich über die Lage der Tk-Linien zu informieren. Es sollen zudem geeignete und ausreichende Trassen in allen Verkehrswegen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Es wird daher angeregt, eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Versorgung neuer Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur erfordert die Verlegung neuer Tk-Linien in- und außerhalb des Plangebiets. Es wird gebeten, dem Unternehmen zur Koordinierung Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets mitzuteilen. Es wird angemerkt, dass für einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit anderen Leistungsträgern Maßnahmenbeginn und -ablauf mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei der Telekom schriftlich anzuzeigen sind.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die mitgeteilten Leitungen tangieren das Plangebiet im Randbereich der Stauferstraße und werden zum Entwurf nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen. Dies dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nicht erforderlich.
4	Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 14.03.2014 Es wird mitgeteilt, dass die Darstellungen und Festsetzungen in ausreichendem Maß berücksichtigt worden sind. Es wird auf das Energiekonzept 2020 der Stadt Bielefeld, seine Schwerpunktziele und den Ausbau klimafreundlicher, ressourcenschonender Fernwärmeversorgung hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Begründung um das Thema Wärmeversorgung um die Empfehlung zu ergänzen, die Raumwärmeversorgung durch Fernwärmeausbaumaßnahmen sicherzustellen.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen. Planungsziel ist es, den Standort eines ansässigen Lebensmittelmarkts zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Markt ist bereits an die städtischen Netze angeschlossen. Ein weitergehender Handlungsbedarf auf Bebauungsplan-Ebene wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

5	Polizeipräsidium Bielefeld mit Schreiben vom 01.04.2014 Es werden leichte Bedenken hinsichtlich der entstehenden Verkehrslage vorgetragen. Bei 4-5 Anlieferungen pro Tag über die angedachte Zuliefereinfahrt und -situation (von der Straße Rabenhof rückwärts über den Gehweg) werden größere Komplikationen befürchtet, da angesichts des Verkehrsaufkommens auf dem Rabenhof während der Rangierzeiten der Fahrzeugverkehr fast völlig zum Erliegen kommt. Sollte eine derartige Verkehrssituation entstehen, würde der normale Durchgangsverkehr einschließlich des fahrzeitgebundenen Busverkehrs zum Stillstand kommen. Zudem wird hierdurch eine erhebliche Gefahrensituation befürchtet, da sich in unmittelbarer Nähe eine von Schülern sehr stark frequentierte Bushaltestelle befindet. Als „Ideallösung“ wird eine separate Anlieferspur angeregt, die hinter dem Gebäude entlangführt, so dass ein Rückwärtsrangieren nicht erforderlich wird.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen. <u>Verkehrssicherheit:</u> Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden ergänzend weitere Maßnahmen abgestimmt (Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h entlang des Rabenhofs im Bereich der Anlieferung, Park-/Halteverbot im Bereich der heutigen Haltestelle). Diese erforderlichen Maßnahmen der Verkehrslenkung und -sicherheit werden parallel zur Vorhabenumsetzung umgesetzt. Im Bebauungsplan können hierzu keine Regelungen getroffen werden. Eine separate Anlieferspur wie angeregt, ist aufgrund der geringen Flächengröße und des Flächenzuschnitts nicht realisierbar. Möglichkeiten zur Einbeziehung weiterer Flächen existieren in dieser innerörtlichen Lage aufgrund der angrenzenden Bebauung nicht. <u>Bushaltestelle:</u> Die Bushaltestelle Wacholderweg liegt außerhalb des Plangebiets, direkt nördlich der gebietsbegrenzenden Fußwegeverbindung. Es ist beabsichtigt, die Haltestelle in die vorhandene Parktasche in südliche Richtung zu verschieben. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen hierzu die erforderlichen Ausführungsplanungen und Abstimmungen. Die Begründung wird zur umfassenden Information und allgemeinen Planungssicherheit zur Verkehrs- und Anlieferungssituation ergänzt, ein entsprechender Mehrkostenvertrag wird mit dem Vorhabenträger geschlossen. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nicht erforderlich.
6	ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 17.02.2014 Es wird mitgeteilt, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Darüber hinaus besteht im Erlaubnisfeld die Verpflichtung, konzessionserhaltende Maßnahmen (Seismik, Explorationsbohrungen) durchzuführen und dass diese Rechte und Pflichten im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich des Begriffs „Erlaubnisfeld“ wird auf die der Stellungnahme beigefügten Erläuterungen des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verwiesen.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen. Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb eines vollständig bebauten Wohnsiedlungsbereichs werden hier keine Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

7	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 21.03.2014 Es wird vorgetragen, dass das geplante Erweiterungsvorhaben grundsätzlich den Zielen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entspricht, hierzu wird auf Grundsatz 1 und die Empfehlungen des Konzepts auf S. 138 f. verwiesen *(Anm.: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld 2009).* Die IHK sieht die langfristige Sicherung des Lebensmitteldiscounters am Standort positiv, wenngleich sich die geplante Verkaufsflächenerweiterung am oberen Ende der aktuell betreiberseitig nachgefragten Größenordnungen dieses Betriebstypus orientiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die IHK die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 15 % nicht als rechtssicher einschätzt. Als gängiger und rechtssicherer Wert wird eine Begrenzung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche angesehen. Eine Abweichung von diesem Wert wird vor dem Hintergrund der angedachten Versorgungsfunktion für das Zentrum Rabenhof nicht für zielführend gehalten.	Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen. Den Anregungen zur Reduzierung der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % kann **gefolgt werden**. Die vorgetragene rechtliche Einschätzung zur Einschränkung der zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimente auf 15 % wird jedoch unabhängig davon nicht geteilt. Die in der Rechtsprechung angesprochene Annahme der Verträglichkeit von 10 % zentrenrelevanter Randsortimente bezieht sich auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Entsprechende Empfehlungen sind auch im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten. Die als gängig und rechtssicher vorgetragene Herangehensweise in der Rechtsprechung betrifft somit einen anderen Planfall. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Typ D) Baumheide und betrifft einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Unabhängig davon kann der Anregung gefolgt werden, da der betreffende zentrale Versorgungsbereich Baumheide in der Zentrenhierarchie des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als Typ D lediglich der Grundversorgung dient und als lokales Nahversorgungszentrum i. W. Aufgaben der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für den umliegenden Wohnsiedlungsbereich wahrnimmt. Das mit der Neuaufstellung verfolgte Planungsziel der langfristigen Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung wird auch bei einer Begrenzung der zentrenrelevanten Rand-/Nebensortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht beeinträchtigt.

Anlage zu A.1:

Vermerk

über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof / Stauferstraße“ im Freizeitzentrum Baumheide, Rabenhof 76, Raum 109
am 24.02.2014

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18.20 Uhr

Teilnehmer:

Herr Sternbacher	Bezirksbürgermeister
Herr Rosenträger	Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Wocken	Bauamt
Herr Pfeiffer	Bauamt

ca. 5 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Sternbacher eröffnet den Termin und stellt die Vertreter der Verwaltung vor.

Frau Wocken erklärt, dass ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde, das Ziel der Planung ist die Vergrößerung des ansässigen Discounters. Frau Wocken weist auf die Möglichkeit hin, bis zum 07.03.2014 weitere Stellungnahmen abzugeben.

Mittels einer Beamerpräsentation zeigt und erläutert Frau Rosenträger den Bestand im Plangebiet, den bestehenden und den neu aufzustellenden Bebauungsplan und deren Festsetzungen. Sie weist darauf hin, dass der neu aufzustellende Bebauungsplan dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept entspricht und die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Hierzu folgen u.a. Regelungen zur Stellung der Baukörper, Zu- und Abfahrten, Gestaltung, Eingrünung und Immissionsschutz.

Zu der Planung werden die nachstehen Fragen und Anregungen vorgebracht:

Die Bürger sind mit der Lage der Parkplätze zufrieden.
Es wird auf mögliche Sichtbehinderungen für Ausfahrt vom Parkplatz durch die Bepflanzung hingewiesen. Ein Vertreter des Inverstors erläutert, dass üblicherweise Hochstämme angepflanzt werden, um Sichtbehinderungen zu verhindern.
Die vorhandenen Bäume verschatten die nördlich gelegenen Hausgärten.
Der Parkplatz sollte nachts verschlossen werden. Herr Sternbacher erklärt, dass dieses nicht Gegenstand des jetzigen Verfahrens ist.

Bezüglich des zeitlichen Ablaufs erklärt Herr Sternbacher, das es schnell gehen solle, er weist aber dabei auf die Kommunalwahl und die wenigen Sitzungstermine hin.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen vorgebracht werden, schließt Herr Sternbacher den Termin.