

## Anlage

<b>A</b>	<p><b>237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ und Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“</b></p> <p>A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf März 2015</p>
----------	--

**Allgemeines:**

Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 03.04.2014 bzw. am 29.04.2014 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ 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 29.04.2014 gefasst. Die Aufstellung wurde zunächst gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung angestrebt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 17.06.2014 in der Altentagesstätte Hillegossen, Erwin Kranzmann-Haus, Detmolder Straße 613 sowie durch die Möglichkeit vom 10. - 27.06.2014 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 25.05.2014 - 08.07.2014 um Stellungnahme gebeten.

Infolge der sich frühzeitig im Verfahren abzeichnenden möglichen Umweltrelevanz der Planung wird zum Entwurfsbeschluss ein Verfahrenswechsel zum regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB angestrebt. Dies hat u. a. eine Änderung des FNP zur Folge. Hierüber haben Bezirksvertretung und Stadtentwicklungsausschuss in ihren Sitzungen im November bzw. Dezember 2014 beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung der 237. FNP-Änderung sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.12.2014 gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 03.12.2014 - 16.01.2015 um Stellungnahme gebeten. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens wurde nach § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB angesichts der mit dem Bebauungsplan vergleichbaren Zielstellung der FNP-Änderung verzichtet.

## A.1

**Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 sind die in Tabelle A.1.1 zusammengefassten mündlichen und schriftlichen Äußerungen vorgetragen worden. Die Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Im Anschluss wird die Berücksichtigung **fachbehördlicher Anregungen** im Planentwurf für die 237. FNP-Änderung (Tabelle A.1.2) und den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 (Tabelle A.1.3) dargelegt.

<b>A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung</b>
1	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin mit Gelegenheit zur Äußerung am 17.06.2014 (siehe auch Anlage zu A.1.1)</p> <p>In der Versammlung wurden zunächst Verfahrensablauf, Planungsanlass, geplanter Geltungsbereich sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Plankonzept und Ziele der Planung erläutert.</p> <p>Anschließend stellten die Bürgerinnen und Bürger Verständnisfragen insbesondere zu den geplanten Entwicklungen im Bereich des Sondergebiets (Gebäude, äußere Erschließung, erforderliche Gutachten). Darüber hinaus wurden kritische Anmerkungen v. a. hinsichtlich einer Durchlässigkeit für Fußgänger vom Fadenweg vorgetragen.</p>	<p>Das Planverfahren grundsätzlich infrage stellende Kritiken wurden nicht vorgetragen. Die in der Versammlung gestellten Fragen wurden durch Verwaltung und Planer soweit nach Planungsstand Vorentwurf möglich beantwortet. Es wurde darauf verwiesen, dass die wichtigen planerischen Fragestellungen wie Immissionsschutz, verkehrliche Erschließung, Prüfung von Umweltbelangen etc. im Zuge der weiteren Planbearbeitung geprüft und erarbeitet werden.</p> <p>Zusammenfassend werden Fragen und Anregungen <b>zur Kenntnis</b> genommen. Die fachlichen Fragen werden im Planentwurf aufgegriffen. Das Planverfahren soll fortgesetzt werden.</p>
2	<p>Anwohner/in, Schreiben vom 20.06.2014</p> <p>1. Es wird vorgetragen, dass das Ein-/ Ausfahren zu / aus den Grundstücken direkt neben der Einfahrt zu den Lebensmittelmärkten an der Oerlinghauser Straße in beide Richtungen sinnvoll ermöglicht werden muss. Zudem wird gefragt, inwieweit bei der Gesamtverkehrsanalyse der geplante Kreisverkehr an der Hillegosser Kreuzung einbezogen wird.</p> <p>2. Es wird angeregt, einen Durchgang zum benachbarten Einzelhandelsstandort an der Detmolder Straße zu schaffen.</p> <p>3. Es wird gefragt, wie mit den zu erwartenden gelegentlichen Verunreinigungen von Nachbargrundstücken umgegangen wer-</p>	<p>Zu 1:</p> <p>Auf der Oerlinghauser Straße (L 787) beträgt der Anteil der aus Richtung Süden kommenden Kunden gemäß Verkehrsuntersuchung ca. 40 %. Der Gutachter hat angesichts des prognostizierten Verkehrsaufkommens bestätigt, dass die Zu-/ Ausfahrten von den Grundstücken aus verkehrsplanerischer Sicht zu beiden Seiten weiterhin grundsätzlich möglich sind.</p> <p>Die Stadt Bielefeld hat das Ziel, den Kreuzungsbereich Detmolder / Oerlinghauser Straße zur Verbesserung der Verkehrssituation zu einem Kreisverkehr umzubauen. Im Jahr 2010 wurde die Maßnahme bei der Bezirksregierung Detmold angemeldet. Derzeit ist aus finanziellen Gründen nicht absehbar, wann die Realisierung erfolgen kann. Der Verkehrsgutachter hat seiner Untersuchung daher die heutige (schlechtere) Bestandsituation mit Ampelkreuzung zugrunde gelegt und</p>

	<p>den soll und gefordert, dass die Märkte diese regelmäßig beseitigen sollen.</p>	<p>dargelegt, dass die vorliegende Planung unter diesen bestehenden Bedingungen umgesetzt werden kann.</p> <p>Zu 2: Der geplante Einzelhandelsstandort liegt i. W. südöstlich des bestehenden Einkaufszentrums. Dieses wird durch einen ca. 100 m langen Gebäudekomplex des benachbarten Einzelhandels von den südlichen Nutzungen getrennt, östlich hieran grenzen ein Wohnhaus und private Gartennutzungen an. Diese Nutzungen bilden auch die Grenze zum geplanten Einzelhandelsstandort. Angesichts dieser örtlichen Rahmenbedingungen und Eigentumsverhältnisse ist die Einrichtung eines Durchgangs hier somit nicht umsetzbar.</p> <p>Zu 3: Maßnahmen zur Gewährleistung von Ordnung / Sauberkeit auf Grundstücken können nicht im Rahmen von Bauleitplanungen geregelt werden. Sollten nach Umsetzung der Planung derartige Probleme auftreten, werden die Anwohner gebeten, diese der Stadt entsprechend mitzuteilen.</p> <p>Zusammenfassend wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Antrag eines Durchgangs kann aus den o. g. Gründen jedoch <b>nicht gefolgt</b> werden.</p>
3	<p>Anwohner/in, Schreiben vom 10.06.2014</p> <p>Es wird gefragt, warum ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden soll.</p> <p>Weiterhin wird gefragt, ob der Fadenweg als Sackgasse bestehen bleibt / endgültig vom Zugang zur Oerlinghauser Straße abgeschnitten wird oder ob über den Fadenweg die Anlieferung der Märkte geplant ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen.</p> <p>Verfahren: Um die zu erwartenden Auswirkungen einer Planung auf die einzelnen Schutzgüter zu beschreiben und zu bewerten, ist u. a. bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung vorzunehmen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung, bei der Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen oder bei der Nachverdichtung im Innenbereich kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen werden (sog. beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB).</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 dient der (Weiter-) Entwicklung eines innerstädtischen Bereichs von 1,8 ha. Aufgrund der angestrebten Innenentwicklung, der Plangebietsgröße und der zum Vorentwurf vorliegenden Informationen war eine Aufstellung nach § 13a BauGB grundsätzlich denkbar. Nach Konkretisierung der Projektplanung und sich hieraus ergebender Kenntnisse zur möglichen Umweltrelevanz planungsbedingter Auswirkungen (Immissionsschutz) können die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB jedoch nicht genutzt werden. Aus diesem Grund wurde das Planverfahren auf ein sog. Vollverfahren umgestellt. Der Umweltbericht ist zum Entwurf als eigenständiger</p>

		<p>Teil der Begründung erarbeitet worden.</p> <p>Fadenweg: Der Fadenweg wird als Sackgasse bestehen bleiben, eine Marktanlieferung ist hier nicht vorgesehen. Ein entsprechendes Zu-/ Abfahrtsverbot ist in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden.</p> <p>Auch die Möglichkeit einer Verbindung für Fußgänger / Radfahrer wurde geprüft. Im Ergebnis ist eine derartige Verbindung angesichts der begrenzten Flächengröße des Standorts nicht sinnvoll umsetzbar. Bei einem entsprechende Verzicht können auch Konflikte zwischen Fußgängern / Radfahrern und dem Lieferverkehr vermieden werden. Zudem können Konflikte mit den Anwohnern des Fadenwegs vermieden werden. Im Zuge der Bürgerinformationsveranstaltung wurde v. a. von Anwohnern des Fadenwegs darum gebeten, auf eine fußläufige Verbindung zum Marktstandort zu verzichten, da bereits die Nutzung des heutigen Trampelpfads aufgrund zurückgelassener Abfälle in den Vorgärten als belästigend empfunden wird.</p>
--	--	---

<b>A.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 237. FNP-Änderung</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung</b>
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.01.2015</p> <p>Auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien der Telekom gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Plan wird hingewiesen.</p>	Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen und ist im Rahmen der konkretisierenden Planungsebene zu beachten. Ein Abwägungserfordernis auf Ebene des Flächennutzungsplans leitet sich hieraus nicht ab.
5	<p>moBiel GmbH, Schreiben vom 14.01.2015</p> <p>Es wird analog zum Schreiben vom 13.06.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 Stellung genommen. (siehe deshalb Zusammenfassung unter A.1.3 lfd. Nr. 12)</p>	siehe Stellungnahme der Verwaltung unter A.1.3 lfd. Nr. 12
6	<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 15.12.2014</p> <p>Es wird analog zum Schreiben vom 02.06.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 Stellung genommen. (siehe deshalb Zusammenfassung unter A.1.3 lfd. Nr. 13)</p>	siehe Stellungnahme der Verwaltung unter A.1.3 lfd. Nr. 13

7	<p>Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 08.01.2015</p> <p>Die IHK unterstützt das geplante Vorhaben und bestätigt die Vereinbarkeit der Planungsziele mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld. Es wird empfohlen, weitere Details der Planung im Bebauungsplan zu regeln.</p>	<p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen.</p> <p>Ein Abwägungserfordernis auf Ebene des Flächennutzungsplans leitet sich hieraus nicht ab.</p> <p>Im Rahmen der konkretisierenden Planungsebene sind im vorliegenden Entwurf bereits weitere Planungsdetails geregelt.</p>
8	<p>Stadt Oerlinghausen, Schreiben vom 11.12.2014</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass die geplante Sonderbaufläche das bereits bestehende Sondergebiet Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel (u. a. mit bestehendem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel) arrondiert. Mit dem auf der Sonderbaufläche geplanten Verbundstandort trete ferner ein Vollsortimenter als zusätzlicher Angebotsbaustein zu dem bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter hinzu. In der Summe entstehe ein Einkaufszentrum mit erheblicher Magnetwirkung. Es wird um Aussagen zu möglichen Umlenkwirkungen und absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen der Planung auf Lebensmitteleinzelhandelsstandorte in Oerlinghausen gebeten.</p>	<p>Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld.</p> <p>Das Konzept definiert u.a. eine hierarchische Standortstruktur mit zentralen Versorgungsbereichen unterschiedlicher Zentrentypen (Typ A-D). Die Festlegung der Standortstruktur im Konzept erfolgte unter Zugrundelegung des Ziels einer räumlich ausgewogenen Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen sowie einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung.</p> <p>Das Ortszentrum von Hillegossen wird als Zentraler Versorgungsbereich Hillegossen eingestuft (Zentrum Typ C). Als Entwicklungsziel für den Standortbereich formuliert das Konzept die Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen als Zentrum Typ C. Gemäß der Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollen in Zentren des Typs C auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment verortet werden. Dabei sieht das Konzept das Entstehen von Wettbewerb innerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen der Stufe C v. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich ausdrücklich vor.</p> <p>Der Zentrale Versorgungsbereich Hillegossen erhält durch das Planvorhaben moderne und zukunftsfähige Versorgungsstrukturen, welche die Zentralität des Versorgungsbereiches stärken. Die Vorhaben weisen ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf, dienen einer (erweiterten) Grundversorgung und weisen eine lokale Bedeutung insbesondere für den Stadtteil auf.</p> <p>Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Eingrenzung des Kernsortiments sowie einer Begrenzung des Anteils der zulässigen Randsortimente wird ferner eine sortiments- und verkaufsflächenbezogene Steuerung des Einzelhandelsstandorts zur Sicherung der o. g. städtebaulichen Zielsetzung vorgenommen.</p> <p>Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbe-</p>

		<p>reichs Hillegossen orientiert sich am Verlauf der Detmolder und Oerlinghauser Straße als zentrale Erschließungsachsen und den hier angrenzenden Einzelhandelslagen. Der geplante Einzelhandelsstandort soll entsprechend im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandorts über die Oerlinghauser Straße erschlossen werden und ist somit dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.</p> <p>Mit Schreiben vom 21.01.2009 wurden die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eingeholt. Die Stadt Oerlinghausen hat im Rahmen der o. g. Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Am 10.09.2009 hat der Rat der Stadt Bielefeld das o. g. Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der o. g. Ausführungen sind Umsatzzumlenkwirkungen mit der Folge negativer städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen auf zentrale Lagen bzw. integrierte Lebensmittelstandorte in der Stadt Oerlinghausen nicht zu erwarten. Weitergehende Aussagen sind nicht erforderlich.</p>
--	--	---

<b>A.1.3 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung</b>
9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 24.06.2014</p> <p>Auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien der Telekom gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Plan wird hingewiesen. Bestand und Betrieb dieser 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.</p> <p>Es sollen zudem geeignete und ausreichende Trassen in allen Verkehrswegen für die</p>	<p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen und zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die mitgeteilten Leitungen tangieren das Plangebiet in den Randbereichen von Oerlinghauser und Detmolder Straße, zudem sind Hausanschlüsse betroffen. Zur umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit werden die Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen Tk-Linien in die Begründung aufgenommen. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nicht erforderlich.</p>

	<p>Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Es wird daher angeregt, eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>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.</p>	
10	<p>Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 06.06.2014</p> <p>Es wird auf im Planbereich liegende Versorgungsanlagen des Unternehmens sowie auf das grundsätzliche Interesse der Kabelnetz-erweiterung hingewiesen. Daher wird darum gebeten weiter am Planverfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen. Ein Abwägungserfordernis leitet sich hieraus nicht ab. Die Unitymedia NRW GmbH wird weiterhin im Planverfahren beteiligt.</p>
11	<p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 07.07.2014</p> <p>Es wird angeregt, den in der beigefügten Anlage gekennzeichneten Standort einer vorhandenen Netzstation als Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität festzusetzen. Zudem wird angeregt, die hieran anschließende, in der beigefügten Anlage gekennzeichnete Grundstückfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu sichern.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Vorgaben des DVGW-Regelwerks zur Bepflanzung im Bereich von Versorgungsleitungen in die Planunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Ferner wird mitgeteilt, dass die Versorgungsleitungen im Bereich der geplanten Gebäude außer Betrieb genommen werden können.</p>	<p>Den <b>Anregungen wird gefolgt</b>. Die Netzstation einschließlich der erforderlichen Versorgungsfläche sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden gemäß mitgeteilter Lage als Festsetzung in den Nutzungsplan aufgenommen. Die Begründung wird um einen Hinweis zu Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen (Schutzmaßnahmen, Mindestabstände) nach dem Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis zur möglichen Außerbetriebnahme vorhandener Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets wird zu Kenntnis genommen.</p>
12	<p>moBiel GmbH, Schreiben vom 13.06.2014</p> <p>Die Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel wird aus Sicht des Stadtbilds / der Stadtentwicklung und der Entwicklung der Verkehrsströme als unvorteilhaft</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragene Kritik ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht nachvollziehbar.</p> <p>Standort Einzelhandel: Die Planung unterstützt die Aufwertung und Er-</p>



<p>beurteilt. Es wird eine Festigung autoaffiner Strukturen im Umfeld einer hochwertigen ÖPNV-Erschließung und eine weitere Zunahme des bereits hoch belasteten Verkehrsraums befürchtet. Die vorgesehene Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 in diesem Bereich kann demnach nicht ihre volle Wirkung hinsichtlich einer Verkehrsverlagerung zugunsten von ÖV, urbanem Wohnen, Aufenthaltsqualität, Stadtbildaufwertung, verbesserter Lebensqualität und Nachhaltigkeit entfalten. Geeigneter wird für diesen Standort die Entwicklung hochwertiger, angemessen verdichteter Wohngebiete gesehen. Kritisch angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass durch die Förderung des Individualverkehrs wirtschaftliche Konsequenzen für die Rentabilität der Streckenverlängerung nach Hillegossen und damit für die Stadt Bielefeld entstehen. Dennoch sei zu erwarten, dass Kunden auch den ÖPNV nutzen werden, so dass die Stadtbahnverlängerung und eine Optimierung der Haltestellensituationen weiter zu verfolgen ist.</p> <p>Es wird auf die grundsätzlich gute ÖPNV-Erschließung im Umfeld des Plangebiets hingewiesen.</p> <p>Angemerkt wird, dass zur störungsarmen Bewältigung der zusätzlichen Pkw-Verkehre eine Linksabbiegespur in der Oerlinghauser Straße in Richtung Plangebiet vorzusehen ist. Da infolge dessen die bestehende Bushaltestelle „Hillegossen / Freibad“ nicht mehr bordsteinparallel anfahrbar ist, wird vorgeschlagen, den Gehweg auf der Ostseite der Oerlinghauser Straße nach Süden zu verlängern und die Haltestelle in Richtung Lipper Hellweg zu verschieben. Der Umstieg zwischen bestehenden Linien kann hiermit verbessert werden.</p> <p>Es wird gebeten, bei der Planbearbeitung zu beachten, dass befestigte und beleuchtete Fußwegebeziehungen zu den nächsten Haltestellenstandorten „Oerlinghauser Straße“ und „Freibad“ erforderlich sind.</p> <p>Es wird weiterhin um Prüfung gebeten, ob ein Endhaltepunkt für die konkret geplante Verlängerung der Linie 3 im Bereich der Detmolder Straße auf Höhe des geplanten Mischgebiets / westlich der Eimündung Oerlinghauser Straße planungsrechtlich gesichert werden kann. Angestrebt wird ein Mittelbahnsteig (ca. 4,50 m breit / jeweils 3,25 m breite Gleiszonen mittig im Straßenraum). Dazu wird eine Erweiterung des Geltungsbe-</p>	<p>weiterung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts im zentralen Versorgungsbereich Hillegossen. Sie dient der (Weiter-)Entwicklung eines bereits versiegelten und überwiegend baulich genutzten innerstädtischen Bereichs. Bestehende Infrastrukturen können genutzt und somit ausgelastet werden. Die hiermit ermöglichte Innenentwicklung unterstützt den gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit entsprechenden Neuversiegelungen, neu erzeugten Verkehrsströmen etc.</p> <p>Das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält als langfristiges Entwicklungsziel die Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen als Zentrum des Typs C. Mit der Planung wird somit auch dieses städtebauliche Ziel unterstützt. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtteilzentrums trägt zur Aufrechterhaltung / Verbesserung von Lebensqualität der Bewohner in Hillegossen bei. Der geplante Nahversorgungsstandort ermöglicht mit Blick auf die umgebenden Wohngebiete zudem (weiterhin) auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.</p> <p>Gutachterlich ist bestätigt worden, dass die durch den Einzelhandelsstandort erzeugten Verkehre durch eine Umgestaltung der Oerlinghauser Straße (z. B. Aufstellbereich Linksabbieger) auch künftig unschädlich abgewickelt werden können. Nennenswerte weitere Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz sind laut Verkehrsgutachten nicht zu erwarten.</p> <p>Im Gegensatz dazu ist die Ansiedlung von hochwertigem Wohnen in dieser Lage angesichts der bereits bestehenden Verkehrslärmbelastungen hier nur schwer vorstellbar. Auch das Umweltamt empfiehlt aufgrund der konfliktreichen Belastungssituation die Ansiedlung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen in diesem Bereich, um die bestehenden Lärmkonflikte nicht weiter zu verschärfen. Für hochwertiges Wohnen sind innerörtliche Flächen mit etwas größerem Abstand zu den stark befahrenen überörtlichen Hauptverkehrsstraßen besser geeignet.</p> <p>Zu bedenken ist auch, dass ein Verzicht der Planung voraussichtlich die Aufgabe des Nahversorgungsstandorts und damit einen Attraktivitätsverlust des Zentrums in Hillegossen sowie eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs zur Folge hätte. Hiermit verbunden könnte auch eine Erzeugung von Mehrverkehr sein, da Anwohner, die den Markt heute bisher ohne Pkw nutzen,</p>
---	--

	<p>reichs um die Detmolder Straße bis zur nördlichen Randbebauung angeregt.</p>	<p>andere Standorte ggf. nur mit dem Pkw anfahren werden.</p> <p><b>Bushaltestelle:</b> Die Bushaltestelle „Hillegossen / Freibad“ befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Oerlinghauser Straße etwa in Höhe der bestehenden und künftigen Zu-/ Abfahrt des geplanten Einzelhandelsstandorts. Der Verkehrsgutachter hat unter Berücksichtigung der sich verändernden Verkehrsverhältnisse im Bereich Oerlinghauser Straße verschiedene Varianten zur Anlage eines Aufstellbereichs für die linksabbiegenden Fahrzeuge geprüft. In allen Varianten wird hierdurch eine Verschiebung der Bushaltestelle erforderlich. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen und Ausführungsplanungen erfolgen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Regelungen zur Kostenübernahme im Zuge der Verlegung der Bushaltestelle werden mit dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss getroffen.</p> <p><b>Beleuchtung:</b> Das Plangebiet tangiert die öffentlichen Verkehrsflächen nur randlich. Fragen der Beleuchtung der Fußwegebeziehungen entlang der Oerlinghauser Straße können nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sein.</p> <p><b>Stadtbahn:</b> Die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 kann nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sein. Ziel ist es den vorhandenen Einzelhandelsstandort und den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen zu sichern und zu stärken sowie die vorhandenen Nutzungen entlang der Detmolder Straße als Mischgebiet planungsrechtlich zu sichern. Der Geltungsbereich wird beibehalten.</p> <p>Zusammenfassend kann den Anregungen nur <b>teilweise gefolgt</b> werden. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Verlegung der Bushaltestelle können aber insgesamt nicht durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden. Die Umsetzung kann angemessen im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren geregelt werden.</p>
13	<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 02.06.2014</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Nordrhein-Westfalen Nord der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH 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 Erlaub-</p>	<p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen.</p> <p>Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb eines vollständig bebauten Siedlungsbereichs werden hier keine Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.</p>

	<p>nisfeld die Verpflichtung, konzessionserhaltende Maßnahmen (Seismik, Explorationsbohrungen) durchzuführen und diese Rechte und Pflichten im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Zur Erläuterung des Begriffs „Erlaubnisfeld“ wird auf die beigefügten Ausführungen des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie verwiesen.</p>	
14	<p>Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 21.07.2014</p> <p>Die IHK unterstützt die Aufstellung des Bebauungsplans und bestätigt die Vereinbarkeit der Planungsziele mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld sowie den verabschiedeten einschlägigen Positionspapieren der Wirtschaft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird <b>zur Kenntnis</b> genommen. Ein Abwägungserfordernis leitet sich hieraus nicht ab.</p>
15	<p>LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Schreiben vom 07.07.2014</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler (Siedlungsplätze, Friedhöfe etc.) werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, wird darum gebeten, einen entsprechenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung <b>wird gefolgt</b>, die Planunterlagen werden um den Hinweis zu Bodendenkmälern ergänzt.</p>

Anlage zu A.1.1:

Bauamt, 31.07.2014, 3205  
600.12 (III/Hi 15)

### Vermerk

**über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ in der Altentagesstätte Hillegossen, Erwin-Kranzmann-Haus, Detmolder Straße 613, 33605 Bielefeld am 17.06.2014**

**Beginn: 18.00 Uhr, Ende: 18.40 Uhr**

### Teilnehmer

Herr Henrichsmeier, Bezirksbürgermeister Stieghorst  
Herr Tischmann, Planungsbüro Tischmann Schrooten  
Frau Rosenträger, Planungsbüro Tischmann Schrooten  
Frau Loh, Bauamt  
Frau Theek, Bauamt

und ca. 40 an der Planung interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Henrichsmeier eröffnet den Unterrichts- und Erörterungstermin um kurz nach 18.00 Uhr. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreter des Planungsbüros, der Verwaltung sowie sich selbst vor. Bei der heutigen Veranstaltung gehe es um die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“.

Frau Loh und Herr Tischmann begrüßen die Anwesenden ebenfalls. Frau Loh beschreibt die Abgrenzung des Plangebietes und den Anlass der Planung: Der Aldi-Markt an der Oerlinghauser Straße wolle sich flächenmäßig vergrößern; zudem solle ein weiterer Lebensmittelmarkt in direkter Nähe entstehen. Mit diesem angestrebten Verbund aus Discounter und Supermarkt solle der Standort in Hillegossen langfristig gesichert werden.

Anhand eines Ablaufschemas erläutert Frau Loh das weitere Verfahren: Die Bürgerinnen und Bürger hätten zunächst noch bis zum 27.06. Zeit, sich zu der Planung zu äußern. Die Träger öffentlicher Belange und die Fachdienststellen seien ebenfalls um Stellungnahme gebeten worden. Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Sodann müsse der Entwurfsbeschluss politisch gefasst werden. Der Entwurf werde danach für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die dann eingehenden Stellungnahmen würden wiederum ausgewertet. Das Ergebnis der Auswertung finde sich abschließend im Satzungsbeschluss wieder.

Herr Tischmann beginnt mit der Vorstellung der Planung, indem er zunächst die Lage des Plangebietes innerhalb des Flächennutzungsplanes erläutert. Er geht auf die Bestands-

situation ein und erklärt, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Ferner erklärt er Lage und Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs „Hillegossen“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept und geht auf die geplanten Nutzungsarten ein: Städtebauliches Ziel im nördlichen Plangebiet sei es, die gemischte Nutzungsstrukturen entlang der Detmolder Straße zu erhalten; im südlichen Plangebiet sollen zwei Sondergebiete für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt werden.

Des Weiteren erläutert er das vorliegende Plankonzept. Die Vergrößerung des Aldi-Marktes zusammen mit der Errichtung eines sog. Vollsortimenters erfordere auch eine größere Stellplatzanlage. Intensiv gearbeitet werde hier an der Zufahrtssituation: Ein Fachbüro nehme eine Verkehrszählung vor; ein Schallgutachten werde erstellt; voraussichtlich werde es auch Schallschutzmaßnahmen geben.

Als Nächstes bittet Herr Henrichsmeier die Bürgerinnen und Bürger um Fragen.

- **Gefragt wird, was mit den im Plangebiet stehenden Wohnhäusern geschieht.** Herr Tischmann antwortet, dass die Häuser abgerissen werden. Herr Henrichsmeier äußert, dass (weitere) Fragen zu Eigentumsverhältnissen nicht in einer öffentlichen Veranstaltung erörtert werden dürfen.
- **Gefragt wird, ob die Gebäude eingeschossig errichtet werden.** Herr Tischmann beantwortet die Frage mit Erläuterungen zur zulässigen Gebäudehöhe. Details stünden jedoch noch nicht fest.
- **Hinsichtlich des Wendehammers am Ende des Fadenweges, der insbesondere von Müllfahrzeugen genutzt werde, wird gefragt, ob der Fadenweg eine Sackgasse bleibt oder eine Verlängerung mit Anschluss an die Oerlinghauser Straße geplant sei.** Herr Tischmann antwortet, dass weder eine Durchfahrt zur Oerlinghauser Straße noch eine Erschließung der Discounter über den Fadenweg vorgesehen sein. Bei dem Wendehammer handle es sich um eine inoffizielle Rangierfläche, die für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge bestehen bleiben müsse.
- Auf Nachfrage von Herrn Tischmann stellt sich heraus, dass von den Anwohnern Schleichverkehr auf dem Fadenweg bzw. auch ein Missbrauch des Fadenweges als Schleichweg befürchtet wird, denn damit würde eine u. a. Belästigung durch Abfall in den Vorgärten einhergehen. **Es werde daher ausdrücklich kein Zugang zum Einkaufszentrum in Form eines Fußweges oder Trampelpfades gewünscht.**
- **Geäußert wird, dass es in Hillegossen mal einen Marktkauf gegeben hat; zurzeit gebe es neben dem Aldi-Markt noch einen Netto- und einen Lidl-Markt. Gefragt wird, warum es noch mehr geben müsse bzw. was mit dem Jibi-Markt passiere.** Frau Loh geht auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld ein und erläutert, dass mit Hilfe dieses Instruments die Ansiedlung von Einzelhandel an bestimmten Orten zentriert wird. In Hillegossen gäbe es nicht mehr viele Bereiche, in denen die weitere Ansiedlung eines Einzelhandels möglich wäre. Die genaue Betreiberkonstellation für den geplanten Standort an der Oerlinghauser Straße sei noch nicht bekannt.
- **Vor dem Hintergrund, dass es vor Jahren Überlegungen zu einem Kreisverkehr an der Detmolder Straße / Oerlinghauser Straße gegeben hat, wird von Anwohnern eine erschwerte Einfahrt auf ihr Grundstück befürchtet.** Frau Loh antwortet, dass die verkehrlichen Belange im Rahmen einer Studie untersucht werden.

- **Anlässlich der Tatsache, dass es ein Schallgutachten geben wird, wird gefragt, ob es auch ein Luftgutachten gibt.** Herr Tischmann antwortet, dass es auch hierzu gesetzliche Richtlinien gibt; die Frage der Luftbelastung werde im weiteren Verfahren mit dem Umweltamt geklärt.

Herr Henrichsmeier stellt fest, dass es keine weiteren Fragen mehr gibt. Die allgemeine Tendenz zu der Planung sei bei der Verwaltung angekommen. Er bedankt sich bei allen Teilnehmern für ihr Erscheinen und beendet die Veranstaltung mit dem Hinweis auf die nächste Beteiligungsmöglichkeit nach dem Entwurfsbeschluss.

I. A.



(Theek)