

Anlage

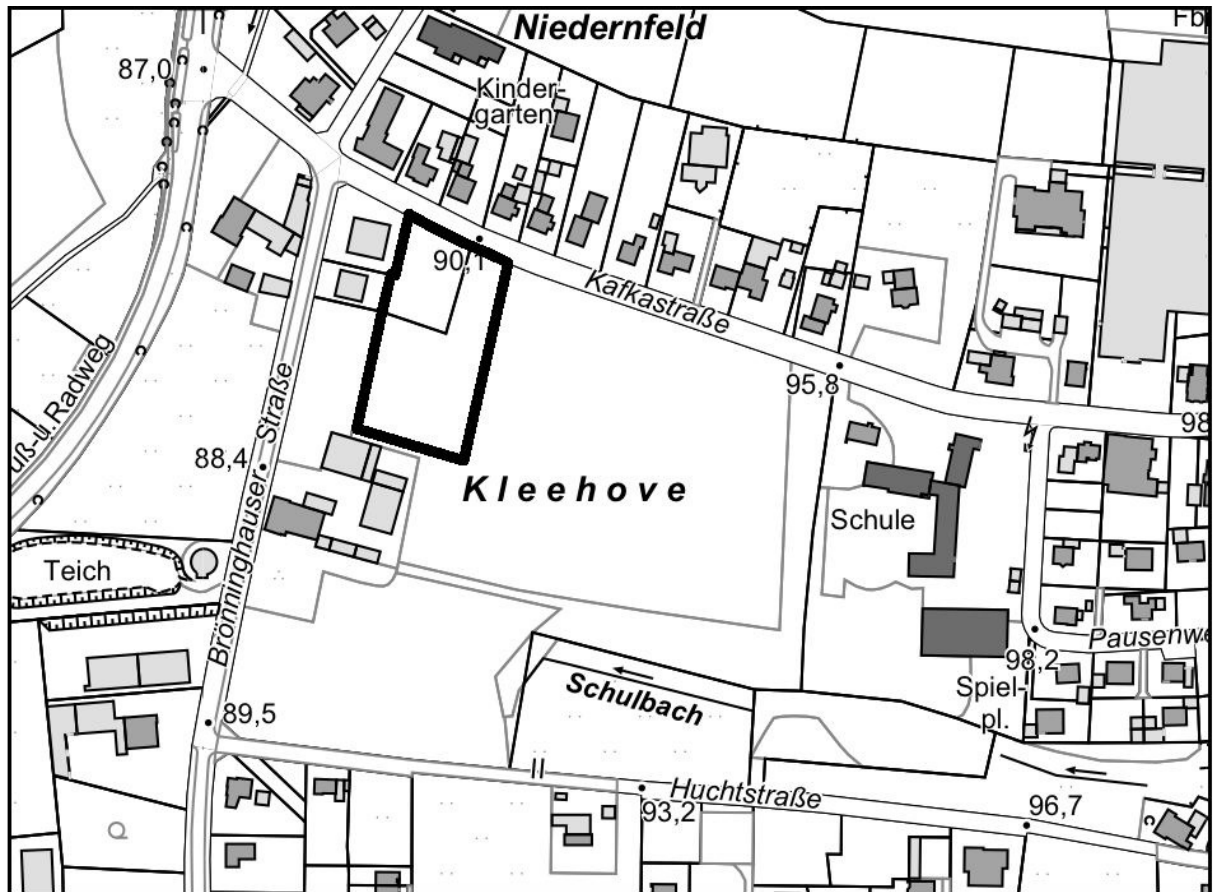
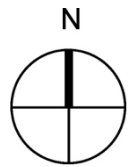
A

Auswertung des ersten Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung

- **Pläne zum Vorentwurf**
- **Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- **Äußerungen der städtischen Fachdienststellen**

Lageplan der Umgebung

- ohne Maßstab

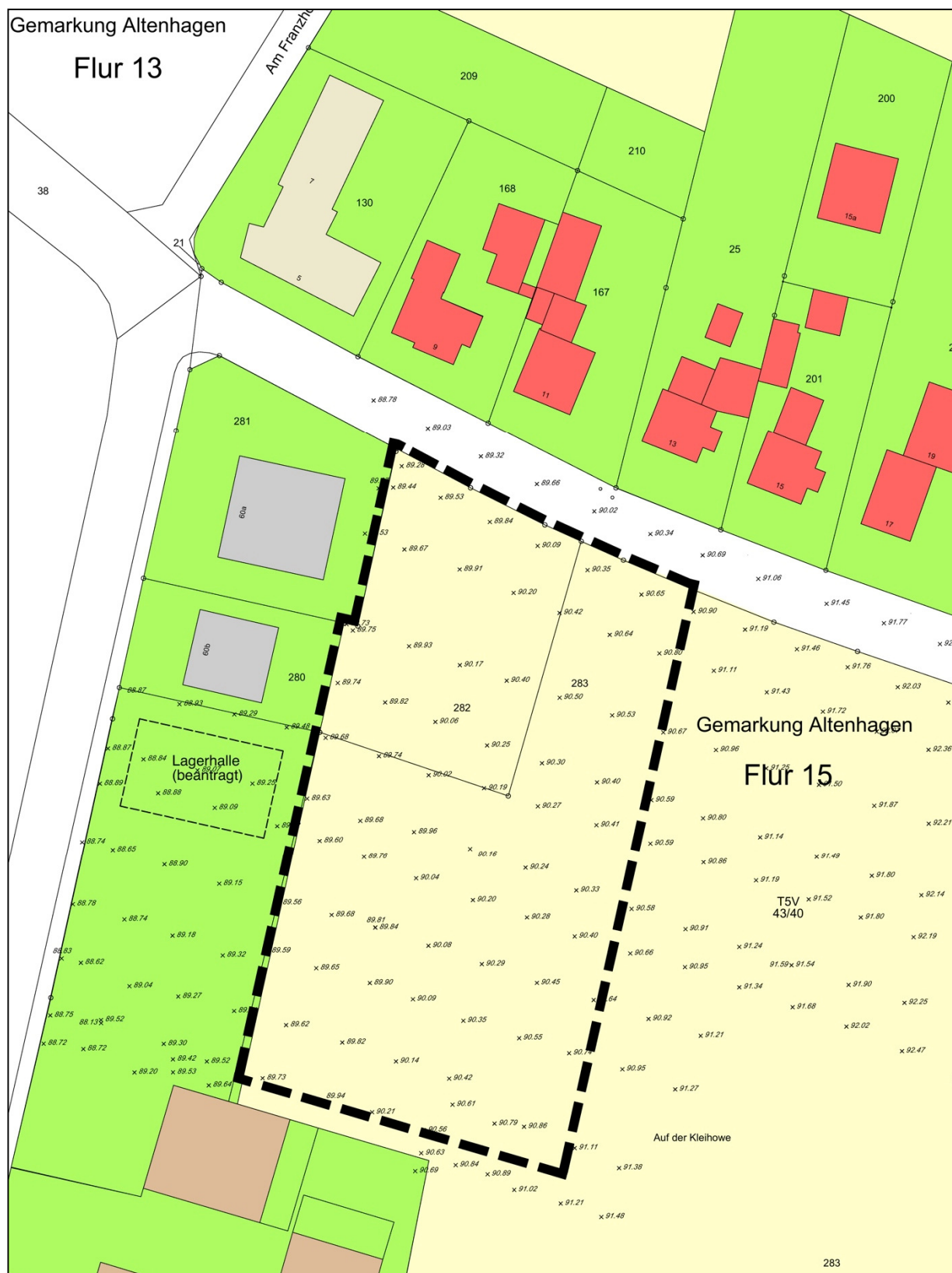


Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs

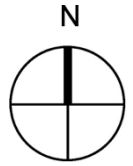
- Maßstab 1 : 1.000 -



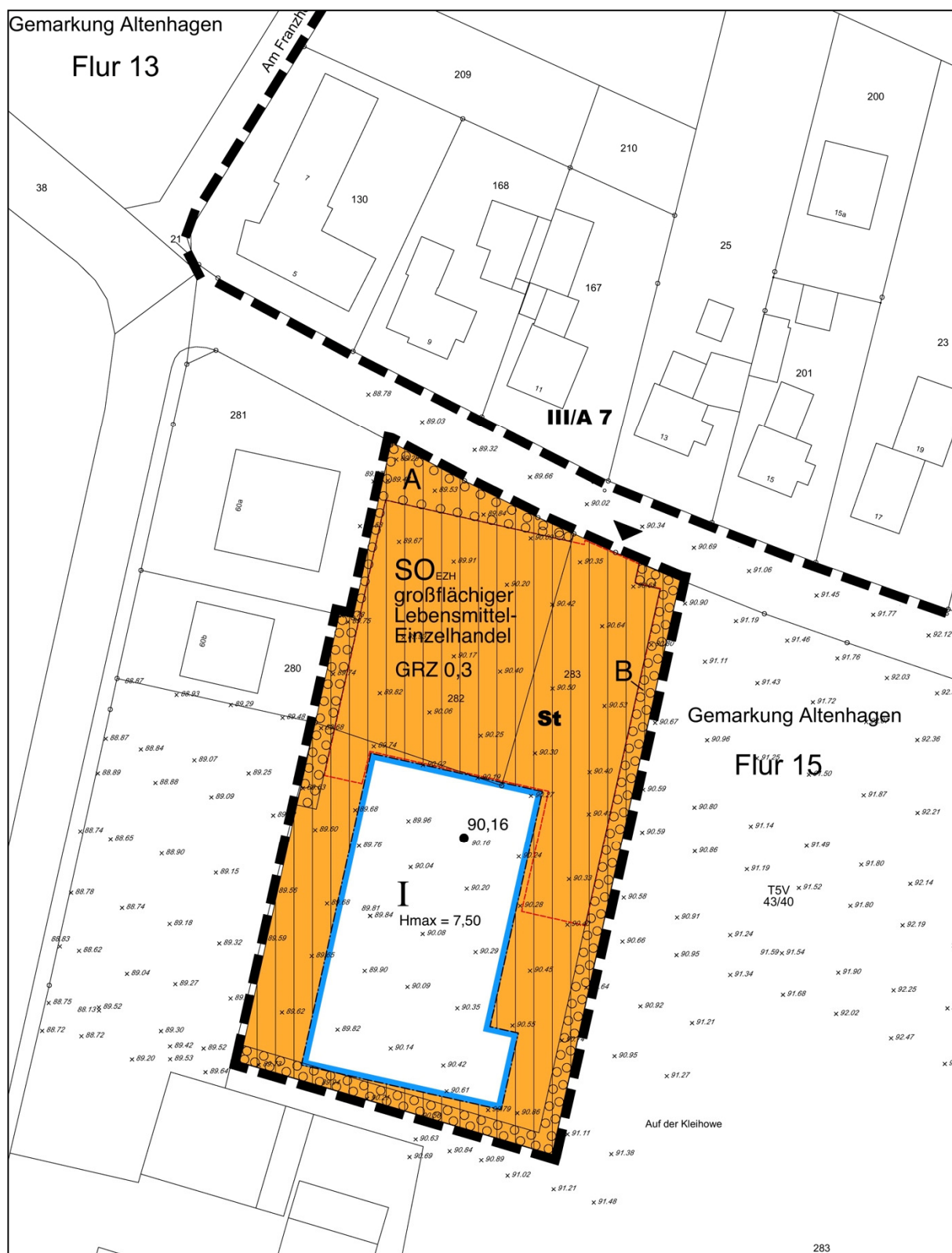
- Maßstab 1 : 1.000 -

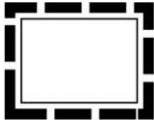


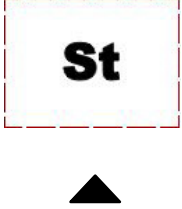
- Maßstab 1 : 1.000 -

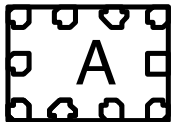


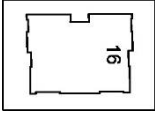
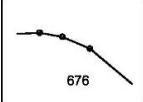
- Maßstab 1 : 1.000 -



	Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	1.1 <u>Sonstiges Sondergebiet</u> gemäß § 11 (3) BauNVO Zweckbestimmung und Art der Nutzung: Sonstiges Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m ² . Es sind folgende Sortimente zulässig (nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend dem am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld): • Nahrungs- und Genussmittel • Getränke • Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel • Pharmazeutika, Reformwaren • Zeitungen und Zeitschriften • Schnittblumen Auf bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche sind auch andere Sortimente zulässig. Im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche ist ein Verkauf einzelner Sortimente (Brot und Backwaren, Fleischwaren) in separaten Verkaufseinheiten zulässig.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
0,3	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche als Höchstmaß

I H_{max}=7,50	Die GRZ darf für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden. 2.2 <u>Anzahl der Vollgeschosse</u> gemäß §§ 16 und 20 BauNVO zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.3 <u>zulässige Gebäudehöhe in Metern</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Bezugspunkt ist der eingetragene Geländehöhenpunkt in Metern über NN.
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
	3.1 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze
4	Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB
	4.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen</u> gemäß § 12 und 21a BauNVO Zweckbestimmung: Stellplätze 4.2 Ein- und Ausfahrt
5	zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

	5.1 Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder mit einem eng verlegten, ungefasten Pflaster zu versehen. 5.2 Liefertätigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig, ausgenommen einmalige Anlieferung des Backshops mit einem Lkw nachts. 5.3 Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf 6.30 – 21.30 Uhr begrenzt.
6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB
	<u>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Bezeichnung, z.B. „A“ 6.1 Innerhalb der mit „A“ bezeichneten Fläche sind mindestens sieben Bäume zu pflanzen, davon mindestens drei entlang der Kafka-straße. 6.2 Innerhalb der mit „B“ bezeichneten Fläche entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind insgesamt mindestens zehn Bäume zu pflanzen, davon mindestens fünf in unmittelbarer Nähe der Stellplatzfläche. 6.3 Innerhalb der Stellplatzfläche sind mindestens vier Bäume zu pflanzen. 6.4 Je anzupflanzender Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12,5 m² anzulegen.
	Sonstige Hinweise
	1. <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

	2. <u>Boden- und Grundwasserschutz</u> Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
 	<u>Nutzungsplan und Gestaltungsplan</u> <i>Signaturen der Katastergrundlage</i> vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
• 90,16  III/A 7	<u>Nutzungsplan</u> Höhenpunkt mit Angabe der Geländehöhe in Meter über NN Grenze benachbarter Bebauungspläne Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne

I. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 19.01.2015 bis einschließlich 06.02.2015 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand nach Bekanntmachung vom 17.01.2015 am 27.01.2015 in der Turnhalle der Grundschule Altenhagen statt. Ein Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu den beiden Bauleitplänen sind im Rahmen der Erörterungsveranstaltung bzw. der Einsichtnahme im Bauamt zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

1. Eingriff / Ausgleich

- *Es wurde angeregt, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Altenhagen durchzuführen. Genannt werden Flächen am Tröpfkerteich. Gefragt wird, ob auch Maßnahmen wie die Herstellung eines Wanderweges möglich seien, von denen die Öffentlichkeit profitiere.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf welchen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, hängt vor allem von zwei Kriterien ab:

1. Die Flächen müssen fachlich geeignet sein. Sie müssen in einem geeigneten Naturraum liegen und die Möglichkeit bieten, Maßnahmen zugunsten des Naturhaushalts durchzuführen.
2. Sie müssen eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zwar wünschenswert ist, dass Ausgleichsmaßnahmen auch der Allgemeinheit zugutekommen und beispielsweise eine Erholungsfunktion übernehmen können. Im Vordergrund steht jedoch, dass die Maßnahmen dem Naturhaushalt zugutekommen müssen. Die Anlage eines Wanderwegs stellt daher keine Ausgleichsmaßnahme dar.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich auf Flächen in Altenhagen südwestlich des Tröpfkerteichs durchgeführt. Der dortige Grundstückseigentümer ist grundsätzlich bereit, die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen, derzeit finden weitere Abstimmungen zwischen ihm und dem Vorhabenträger statt. Eine abschließende Festlegung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

2. Verkehr

- *Eine alleinige Zufahrt von der Kafkastraße sei nicht durchführbar, da der Bereich ab Schule bis Kreuzung Altenhagener Straße sowieso schon stark überlastet sei und kurz vor dem Kollaps stehe. Außerdem sei die betroffene Seite der Kafkastraße Hauptschulweg zur Grundschule, auf dem die Kinder zum Verkehrsunterricht auch mit ihren Fahrrädern fahren würden. Statt noch einer großen Einmündung wäre eine Verkehrsberuhigung sinnvoller.*

Anmerkung: In der Sitzung der Bezirksvertretung Heepen vom 27.11.2014 wurde von zwei Einwohnern jeweils die Frage gestellt, ob das zusätzliche Verkehrsaufkommen, mit dem bei Realisierung der Planung zu rechnen sei, berücksichtigt werde, u.a. im

Hinblick auf den zunehmenden Rückstau an der Ampelanlage vor der Einmündung in die Altenhagener Straße. Die Stellungnahme der Verwaltung bezieht sich auch auf diese Einwohnerfragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Verkehrszunahme um etwa 3.000 Fahrten täglich angenommen. Diese Anzahl beruht auf Angaben aus der Fachliteratur für vergleichbare Vorhaben (hier bayerische Parkplatzlärmstudie 2007). Die 3.000 Fahrzeuge kommen teilweise aus westlicher und teilweise aus östlicher Richtung. Die derzeitige Belastung der Kafkastraße beträgt 4.800 Fahrzeuge. Geht man davon aus, dass je die Hälfte der 3.000 zusätzlichen Fahrten aus Richtung Osten und Westen kommt, ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.500 Fahrten auf dann insgesamt 6.300 Fahrten. Im Lärmgutachten wurde ein Verhältnis von 57% in östlicher Richtung zu 43% in westlicher Richtung angenommen, dies entspräche einer Belastung von 6.500 bzw. 6.100 Fahrzeugen täglich.

In einer Ersteinschätzung wurde davon ausgegangen, dass dieses Verkehrsaufkommen von den bestehenden Straßen in ihrem derzeitigen Ausbauzustand aufgenommen werden kann. Es erfolgte, entsprechend der Beschlusslage, eine Überprüfung durch das Amt für Verkehr. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die durch den Discounter prognostizierte Verkehrserzeugung ist plausibel und nachvollziehbar, wenn sie auch nach unserer Einschätzung an der oberen Grenze liegt. Ob sich die Verkehrsverteilung nach Osten wie nach Westen gleichmäßig verteilt bleibt abzuwarten. Des Weiteren wird man beobachten müssen, ob sich durch die ortsnahe Lage des Discounters nicht weniger Einkaufsverkehre in Richtung Heepen ergeben.“

Erst wenn diese Ergebnisse vorliegen, kann evtl. über Maßnahmen an der Lichtsignaltechnik oder bauliche Maßnahmen im Knotenpunkt Altenhagener Straße/ Kafkastraße entschieden werden.“

Das bedeutet, gegen die Eröffnung des Marktes ohne Ausbaumaßnahmen bestehen seitens des Amtes für Verkehr keine Bedenken, zumal das Verkehrsaufkommen möglicherweise nicht in der prognostizierten Höhe eintritt. Sofern sich nach Inbetriebnahme zeigt, dass Maßnahmen an der Lichtsignalanlage oder Ausbaumaßnahmen erforderlich werden, kann dies nachträglich erfolgen.

Zur Bushaltestelle und zum Schülerverkehr vgl. Ausführungen zu der nachfolgenden Stellungnahme.

- *Im Zufahrtsbereich sei auf beiden Seiten eine stark genutzte Bushaltestelle. Der Bürgersteig werde stark von Schulkindern genutzt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Kafkastraße verkehrt im Wesentlichen die Buslinie 33 im 30-Minutentakt. Von einer generell starken Frequentierung kann vor diesem Hintergrund nicht gesprochen werden. Allerdings ist es zutreffend, dass Schul Kinder auf dem Weg von der Bushaltestelle zur Grundschule Altenhagen die Stellplatzzufahrt überqueren müssen.

Im Bereich der Stellplatzzufahrt sind verschiedene Maßnahmen möglich, um eine Gefährdung von Schülern zu vermeiden:

- Niedrige Bepflanzung rechts- und linksseitig der Ein-/ Ausfahrt zum Discounter (Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke). Dies wird im Bebauungsplan für die entsprechenden Flächen zum Anpflanzen (A bzw. B1) festgesetzt.
- Beschilderung bzw. Markierungen, die beim Verlassen des Parkplatzes auf kreuzende Personen hinweisen, Halteverbot links und rechts der Einfahrt zwecks Freihaltung von Sichtdreiecken. Diese Maßnahmen werden im weiteren Bauleitplanverfahren insbesondere in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde geprüft und soweit notwendig ggfs. vertraglich geregelt. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht möglich.
- Ausreichende Beleuchtung im Bereich der Ein-/ Ausfahrt während der Dunkelheit: Eine Beleuchtung des Stellplatzes und seiner Zufahrt ist seitens des späteren Marktbetreibers vorgesehen. Es werden 8 m hohe Kofferleuchten aufgestellt.

Zu bedenken ist, dass Einkaufsverkehr und Schülerverkehr schwerpunktmäßig zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden. Zu Schulbeginn (in der Regel 8 Uhr) ist die Kundenfrequenz gering. Um die Mittagszeit/ früher Nachmittag ist die Kundenfrequenz zwar höher, am höchsten ist sie jedoch erfahrungsgemäß am späteren Nachmittag/ frühen Abend. Dann findet kein Schulbetrieb mehr statt.

- *Es wird angeregt, eine zweite Grundstückszufahrt von der Brönnighauser Straße anzulegen, um die Kafkastraße zu entlasten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Für ein Vorhaben in der geplanten Größenordnung ist eine Zufahrt ausreichend. Vgl. hierzu auch die vorangegangenen Ausführungen.

Das für eine zweite Zufahrt erforderliche Grundstück an der Brönnighauser Straße gehört einem Dritteigentümer. Dort ist die Errichtung einer Lagerhalle genehmigt. Daher wäre eine Zufahrt von dort selbst bei Zustimmung des Eigentümers, die nicht zu erwarten ist, nur unter enormen Schwierigkeiten möglich.

- *Es wird befürchtet, dass aufgrund der Parkplatzzufahrt Halteverbote auf der gegenüberliegenden Straßenseite erforderlich werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein solches Halteverbot wird aufgrund der Schleppkurven der Anlieferfahrzeuge möglicherweise erforderlich. Es ist allerdings nicht unmittelbarer Gegenstand des Bebauungsplans, sondern wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sein.

- *Zum Parkplatz wird angeregt, diesen außerhalb der Öffnungszeiten für Anlieger zu öffnen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Öffnung des Parkplatzes für Anlieger ist nicht vorgesehen, zumal dies auch potentiell zu Störungen vor allem in der Nachtzeit führen kann.

3. Lärmbelastung

- *Es wird befürchtet, dass der zusätzliche Liefer- und Kundenverkehr auch eine Zunahme von Lärmbelastungen zur Folge habe. Gefordert wird, dass die Zufahrt zur Laderampe geändert wird, da rückwärtsfahrenden LKW stark piepen würden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Gewerbelärm: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete bezogen auf die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen eingehalten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den Verkehrslärm bereits im Bestand überschritten. Das Vorhaben wirkt sich jedoch rechnerisch nur geringfügig aus (Zunahme 0,2 bis 0,4 dB(A)).

Zur Anlieferung ist zu berücksichtigen, dass an der weit von der Wohnbebauung entfernt angeordneten Anlieferrampe täglich maximal vier LKW zu erwarten sind, das Zurücksetzen dauert jeweils nur wenige Sekunden.

- *Es wird auf die generell hohe Lärmbelastung verwiesen und nach Lärmschutzmaßnahmen gefragt, beispielsweise den Einbau von Lärmschutzfenstern.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zunahme der Lärmbelastungen ist gutachterlich untersucht worden. Sie ist nur geringfügig (0,2 bis 0,4 dB(A)), Lärmschutzfenster werden hierdurch nicht erforderlich.

Es werden verschiedene Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt, u.a. ein Verbot von Nachtanlieferungen. Nur der Backshop darf in der Nacht einmalig beliefert werden.

4. Nutzung

- *Es wird gefragt, ob ein Backshop entstehe und welches Unternehmen den Nahversorger betreiben werde.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Backshop ist vorgesehen.

Zum Betreiber können noch keine Angaben gemacht werden.

- *Es wird befürchtet, dass der Nahversorger sich wirtschaftlich nicht trage und der Bebauungsplan anschließend zugunsten einer anderen Einzelhandelsnutzung geändert werde.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit den Betreibern von Nahversorgungsmärkten werden in der Regel längerfristig laufende Verträge abgeschlossen, z.B. über zehn Jahre.

Sollte der Vertrag dann nicht verlängert werden bzw. sich kein Nachfolger finden, müsste bei einer entsprechenden Bebauungsplanänderung wiederum die Öffentlichkeit beteiligt werden.

- *Es wird gefragt, ob Wohnbebauung auf den freien Flächen südlich und östlich des Vorhabens vorgesehen sei. Es wird angeregt, diese Flächen in das Plangebiet einzubeziehen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Für diese Flächen gibt es derzeit keine konkreten Planungen. Daher ist eine Erweiterung des Plangebiets nicht sinnvoll.

5. Artenschutz

- *Es sei anzumerken, dass im gesamten Gebiet Fledermäuse und Eisvögel vorkommen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Umweltbericht wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurden alle im Bereich des Plangebiets potentiell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten untersucht.

Zu den Fledermäusen: Betrachtet wurden zehn Arten. Das Plangebiet selber bietet keine Quartiersstandorte, es kann nur als Nahrungsgebiet dienen. Acht der zehn betrachteten Arten können im östlich gelegenen Eichenwald Quartiere haben. Alle diese Arten haben jedoch einen so großen Aktionsradius, dass das Plangebiet für die Nahrungsbeschaffung keine entscheidende Bedeutung hat.

Die Wasserfledermaus jagt nur über Gewässern, die es im Plangebiet nicht gibt. Die Zweifarbfledermaus kommt nur vereinzelt in NRW vor, auch für diese hat das Plangebiet keine relevante Bedeutung.

Unter den untersuchten Vogelarten ist auch der Eisvogel. Eisvögel leben im Bereich von Gewässern und benutzen diese als Nahrungsquelle. Da es im Plangebiet keine Gewässer gibt, ist der Eisvogel von der Planung nicht betroffen.

- *Kiebitz und Feldlerche seien im Bereich des Plangebiets seit vielen Jahren nicht mehr gesehen worden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aussagen zu Kiebitz und Feldlerche im Vortrag des Planers beruhten auf einer überholten Fassung des Umweltberichts. Beide Arten sind von der Planung nicht betroffen, dies ist in der zur frühzeitigen Beteiligung veröffentlichten Fassung des Umweltberichts zum Vorentwurf vom 02.10.2014 korrekt dargestellt (S. 25 und 26).

6. Gestaltung

- *Es wird gefragt, ob die Dachform festgesetzt werden könne. Ein Satteldach werde als ortstypischer empfunden und daher bevorzugt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Dachform ist nach dem derzeitigen Stand der Planung ein Satteldach vorgesehen, das Gebäude ist dementsprechend im Gestaltungsplan dargestellt. Bei dem hier vorgesehenen Gebäudetypus (Lebensmittelmart) haben Satteldächer im Regelfall eine Neigung von 20°. Die maximal zulässige Dachneigung wird daher mit 20° festgesetzt. Dies bedeutet gleichzeitig, dass auch geringer geneigte Dächer errichtet werden können, etwa Pult- oder Flachdächer. Diese sollen auch zulässig sein, um spezifischen Wünschen von Marktbetreibern ggf. Rechnung tragen zu können.

7. Weitere Themen

- *Wertminderung Grundstück. Alle genannten Punkte würden eine unzumutbare Belastung und eine starke Wertminderung der Grundstücke darstellen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Das Vorhaben hat weder unzumutbare Lärm- noch Verkehrsbelastungen zur Folge. Die Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten, das zusätzliche Verkehrsaufkommen hat eine Erhöhung der Lärmbelastung von maximal lediglich 0,2 – 0,4 dB(A) zur Folge. Nachts ist das Vorhaben nicht in Betrieb, daher kommt es zu keinen Veränderungen der Verkehrslärmbelastung.

Zwar werden im Bereich des Grundstücks des Einwenders die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tagsüber überschritten. Diese betragen für das betreffen-

de Grundstück 60 dB(A), die Belastung vor Ort liegt zwischen 64,8 dB(A) und 66 dB(A). Daran wird sich durch das Vorhaben jedoch nichts Entscheidendes ändern. Die prognostizierten Erhöhungen um 0,2 – 0,4 dB(A) tagsüber sind in der Gesamtabwägung vertretbar.

Der Wert eines Grundstücks hängt von diversen Faktoren ab. Ob in diesem Fall eine Wertminderung eintritt, kann nicht abschließend beurteilt werden. Die deutliche Verbesserung der Versorgungsmöglichkeit kann den Wert eines Grundstücks auch erhöhen. Dessen ungeachtet stellt sich die Frage einer Entschädigung nur dann, wenn das betreffende Grundstück infolge der Planung nicht mehr wie bisher genutzt werden kann. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

- *Verfahrensablauf. Es wird gefragt, wann mit dem Baubeginn zu rechnen sei.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Entwurfsbeschluss wird vor der Sommerpause angestrebt, der Satzungsbeschluss wäre dann im Herbst möglich. Nach Genehmigung der FNP-Änderung könnte der Bebauungsplan Anfang des kommenden Jahres in Kraft treten.

Ein Bauantrag könnte bei Vorliegen des Satzungsbeschlusses gestellt werden und evtl. nach § 33 BauGB vor Inkrafttreten des B-Plans genehmigt werden.

- *Das Vorhaben werde begrüßt. Wenn man in Altenhagen kein Auto habe, sei man einkaufsmäßig „aufgeschmissen“.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme

Ergänzender Hinweis:

Aufgrund einer Anregung der westlich benachbarten Sparkasse, die außerhalb des formellen Beteiligungsverfahrens geäußert wurde, ist der Gestaltungsplan so überarbeitet worden, dass eine direkte fußläufige Verbindung zwischen der Stellplatzfläche des geplanten Marktes und der Stellplatzfläche der Sparkasse hergestellt wird (siehe Gestaltungsplan Stand Entwurf).

II. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

- *Der Heimat- und Geschichtsverein Altenhagen nimmt Bezug auf die Anlage B: Auswirkungen auf die Umwelt – Punkt 5.8.2, ebenso zu Anlage C: Punkt 7: Die konkreten Kompensationsmaßnahmen... hier: Eingriffsregelung/ Kompensationsflächen – Vollausgleich in Altenhagen!!“*

Er fordert, dass schon in der Entwurfsplanung berücksichtigt wird, dass der Einsatz für die Kompensations-Ausgleichsmaßnahmen in Altenhagen umgesetzt wird. Der Verein begründet dies wie folgt:

Gemäß dem Zielkonzept Naturschutz 2013 des Umweltamts der Stadt Bielefeld sind gem. S. 28 und 29 die Ortsteile Altenhagen und Brönnighausen als Entwicklungsschwerpunkte genannt.

Dabei sollte über den Arten- und Biotopschutz hinaus die Erholungsfunktion der zu entwickelnden Freiräume insbesondere im Bielefelder Osten (Altenhagen) Berücksichtigung finden.

Somit wird die Forderung gestellt, dass diese Gelder nicht zweckentfremdet eingesetzt werden, sondern in diesem Falle einer Umsetzung von Maßnahmen zum Wohle des Ortsteils Altenhagen zufließen sollten. Einsatzbereiche hierfür gibt es genug.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf welchen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, hängt vor allem von zwei Kriterien ab:

1. Die Flächen müssen fachlich geeignet sein. Sie müssen in einem geeigneten Naturraum liegen und die Möglichkeit bieten, Maßnahmen zugunsten des Naturhaushalts durchzuführen.
2. Sie müssen eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zwar wünschenswert ist, dass Ausgleichsmaßnahmen auch der Allgemeinheit zugutekommen und beispielsweise eine Erholungsfunktion übernehmen können. Im Vordergrund steht jedoch, dass die Maßnahmen dem Naturhaushalt zugutekommen müssen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich auf Flächen in Altenhagen südwestlich des Töpferteichs durchgeführt. Der dortige Grundstückseigentümer ist grundsätzlich bereit, die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen, derzeit finden weitere Abstimmungen zwischen ihm und dem Vorhabenträger statt. Eine abschließende Festlegung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

- *Das Polizeipräsidium Bielefeld, Kriminalprävention sagt aus, dass gegen die Erstaufstellung des Bebauungsplans aus kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken bestehen würden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich

- *Die Verkehrsinspektion 1 des Polizeipräsidiums Bielefeld macht darauf aufmerksam, dass das Verkehrsaufkommen nach der Realisierung des Bauvorhabens erhöht werde.*

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass zu Verkehrsspitzen es schon jetzt einen Rückstau sowohl auf der Kafkastraße/Brönnighauser Straße wie auch auf der Altenhagener Straße gebe.

Stellungnahme der Verwaltung:

In einer Ersteinschätzung wurde davon ausgegangen, dass dieses Verkehrsaufkommen von den bestehenden Straßen in ihrem derzeitigen Ausbauzustand aufgenommen werden kann und keine wesentlichen Konflikte zu erwarten sind. Es erfolgte aber, entsprechend einer Beschlussfassung der Bezirksvertretung Heepen sowie aufgrund einer entsprechenden Frage zweier Anwohner, eine Überprüfung der Situation durch das Amt für Verkehr. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die durch den Discounter prognostizierte Verkehrserzeugung ist plausibel und nachvollziehbar, wenn sie auch nach unserer Einschätzung an der oberen Grenze liegt. Ob sich die Verkehrsverteilung nach Osten wie nach Westen gleichmäßig verteilt bleibt abzuwarten. Des Weiteren wird man beobachten müssen, ob sich durch die ortsnahe Lage des Discounters nicht weniger Einkaufsverkehre in Richtung Heepen ergeben.

Erst wenn diese Ergebnisse vorliegen kann evtl. über Maßnahmen an der Lichtsignaltechnik oder bauliche Maßnahmen im Knotenpunkt Altenhagener Straße/ Kafkastraße entschieden werden.

Das bedeutet, gegen die Eröffnung des Markts ohne Ausbaumaßnahmen bestehen seitens des Amts für Verkehr keine Bedenken, zumal das Verkehrsaufkommen möglicherweise nicht in der prognostizierten Höhe eintritt. Sofern sich nach Inbetriebnahme zeigt, dass Maßnahmen an der Lichtsignalanlage oder Ausbaumaßnahmen erforderlich werden, kann dies nachträglich erfolgen.

- *Die Verkehrsinspektion 1 des Polizeipräsidiums Bielefeld stellt fest, dass die Grundschule Altenhagen sich in ca. 200 m Entfernung zum geplanten Discounter befindet. Die Ein-/ Ausfahrt des zukünftigen Markts würde direkt an dem Schulweg der sechs- bis zehnjährigen Kinder liegen und aus hiesiger Sicht damit einen Gefahrenpunkt darstellen.*

Nach Angaben des zuständigen Bezirksdienstbeamten würden sich viele Kinder zwischen 07.00 und 08.00 Uhr vor der Sparkassenfiliale an der Kafkastraße sammeln, um den Schulweg anschließend gemeinsam fortzusetzen. Hierbei würden sie den Gehweg auf der Seite der Sparkasse (auf dieser Seite befindet sich auch die Schule) benutzen und zukünftig die Zufahrt des Discounters passieren. Nach Schulschluss würden sie ebenfalls den dortigen Gehweg für ihren Heimweg benutzen.

Bei der Planung/Ausführung des Vorhabens sollten folgende Punkte aus verkehrlicher Sicht berücksichtigt werden:

- *Die Bepflanzung rechts- und linksseitig der Ein-/ Ausfahrt zum Discounter müsse niedrig gehalten werden, damit Kfz-Führer Personen auf dem Gehweg wahrnehmen können.*
- *Beschilderung bzw. Markierungen, die beim Verlassen des Parkplatzes auf kreuzende Personen hinweisen.*
- *Ausreichende Beleuchtung im Bereich der Ein-/ Ausfahrt während der Dunkelheit zur besseren Erkennbarkeit von Personen.*
- *Halteverbot links und rechts der Einfahrt, um die Sicht auf Fußgänger für einbiegende Fz auf den Parkplatz gewährleisten zu können.*

Obwohl zu erwarten sei, dass sich das Verkehrsaufkommen erhöht, sei eine ausreichend lange Grünphase für Fußgänger an der LSA der Einmündung Altenhagener Straße/ Kafkastraße zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise des Polizeipräsidiums werden wie folgt berücksichtigt

- Niedrige Bepflanzung rechts- und linksseitig der Ein-/ Ausfahrt zum Discounter (Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke). Dies wird im Bebauungsplan für die entsprechenden Flächen zum Anpflanzen (A bzw. B1) festgesetzt.
 - Beschilderung bzw. Markierungen, die beim Verlassen des Parkplatzes auf kreuzende Personen hinweisen, Halteverbot links und rechts der Einfahrt zwecks Freihaltung von Sichtdreiecken. Diese Maßnahmen werden im weiteren Bauleitplanverfahren insbesondere in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde geprüft und soweit notwendig ggfs. vertraglich geregelt. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht möglich.
 - Ausreichende Beleuchtung im Bereich der Ein-/ Ausfahrt während der Dunkelheit: Eine Beleuchtung des Stellplatzes und seiner Zufahrt ist seitens des späteren Marktbetreibers vorgesehen. Es werden 8 m hohe Kofferleuchten aufgestellt.
- *Die Bezirksregierung Detmold bestätigt, die vorliegenden Unterlagen seien im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft worden.*

Bedenken oder Anregungen zu der Planung werden nicht vorgebracht.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB könnten von hier keine Angaben gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich

- *Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen bestätigt, solange der landwirtschaftliche Betrieb Ramsbrock mit seinem Hofladen in Bestand und derzeit noch vorhandenen Entwicklungsspielräumen sowie bei der Durchführung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten (z.B. Maschinenverkehr) durch den unmittelbar benachbarten Discounter nicht beeinträchtigt werde, könnten Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 15 aus landwirtschaftlicher Sicht zurückgestellt werden.*

Es wird um Beteiligung bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen gebeten, bei denen eine weitere Zerstückelung der landwirtschaftlichen Flächen unbedingt zu vermeiden sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

Hinweis: Durch die Planung gehen etwa 0,5 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Der landwirtschaftliche Betrieb Ramsbrock wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich auf Flächen in Altenhagen südwestlich des Töpkerteichs durchgeführt. Der dortige Grundstückseigentümer ist grundsätzlich bereit, die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen, derzeit finden weitere Abstimmungen zwischen ihm und dem Vorhabenträger statt. Eine abschließende Festlegung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

- *Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin dass am Rande des Plangebiets Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden seien, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich seien. Es sei nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet seien. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering*

wie möglich gehalten werden. Deshalb wird gebeten, die Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssten weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird deshalb gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden könne.

Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich sei. Es sei deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführungen vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sei zu beachten.

Für eine ggfs. zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes seien in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.

Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sei die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird festgesetzt, dass die entlang der Kafkastraße anzupflanzenden Bäume einen Mindestabstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kafkastraße einzuhalten haben. Sollten Leitungen der Telekom in der öffentlichen Verkehrsfläche dichter als 0,5 m an der Grundstücksgrenze verlaufen, besteht die Möglichkeit, die Bäume ggf. noch weiter zu verschieben oder Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Hinweise zu neu zu verlegende Telefonleitungen auf dem Grundstück betreffen nicht unmittelbar den Bebauungsplan. Sie sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Die Richtlinie GW 125 (Abstände zwischen Leitungen und Bäumen) ist von den bauausführenden Firmen zu beachten, ggf. sind Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen. Ein Hinweis auf das DGWV-Regelwerk wird in die textlichen B-Plan-Festsetzungen unter „Sonstige Hinweise“ aufgenommen. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt, vgl. Anl. C2, Kap. 5.6.5 auf S. 18.

- Die Unitymedia NRW GmbH merkt an, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen würden. Eigene Arbeiten oder Mitverlegung seien nicht geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

- Die Stadtwerke Bielefeld (Netzinformation und Geodaten) regen bezüglich der Versorgungsleitungen in der Kafkastraße und der gem. § 9 (1) 25a BauGB dargestellten Bepflanzung an, das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten und sinngemäß in der textlichen Festsetzung zu übernehmen:

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sei bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus sei abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich seien. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m sei der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m sei eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre sei auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werde (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien, würden sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen gelten.

Ferner wird mitgeteilt, dass die Stadtwerke Bielefeld GmbH von der Festlegung des Umfangs- und Detaillierungsgrads für die Ermittlung der Belange der Umwelt bezüglich ihrer vorhandenen Versorgungsleitungen nur mittelbar betroffen werden und sich daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die von den Planverfassern genannten Schutzgüter ergeben würden.

Seitens der Stadtwerke Bielefeld würden daher keine Anregungen zu den vorgenannten Festlegungen bestehen.

Abschließend behalten die Einwender sich vor, im weiteren Verfahren gem. § 4 (2) BauGB ggf. über die bereits genannten Anregungen hinaus Ergänzungen und Bedenken zu äußern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird festgesetzt, dass die entlang der Kafkastraße anzupflanzenden Bäume einen Mindestabstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kafkastraße einzuhalten haben. Sollten Versorgungsleitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche dichter als 0,5 m an der Grundstücksgrenze verlaufen, besteht die Möglichkeit, die Bäume ggf. noch weiter zu verschieben oder Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebiets wird im Zuge der Bebauung neu hergestellt. Dies erfolgt nach dem Stand der Technik, die Richtlinie GW 125 (Abstände zwischen Leitungen und im Plangebiet anzupflanzenden Bäumen) ist von den bauausführenden Firmen zu beachten. Ein Hinweis auf das DGWV-Regelwerk wird in die textlichen B-Plan-Festsetzungen unter „Sonstige Hinweise“ aufgenommen. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt, vgl. Anl. C2, Kap. 5.6.5 auf S. 18.

- *Die Westnetz GmbH teilt mit, dass sie zu dem Entwurf keine Bedenken und Anregungen vorzubringen habe.*

Diese Stellungnahme betreffe nur die im Eigentum der RWE Deutschland AG befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

- *Die Pledoc GmbH habe im Rahmen der Prüfung der Anfrage den räumlichen Ausdehnungsbereich der Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für ihre Auskunft sei der im Übersichtsplan markierte Bereich. Es werde gebeten, diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit zu überprüfen und bei Unstimmigkeiten umgehend mit den Einwendern Kontakt aufzunehmen.*

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berühre keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig)
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft beziehe sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber seien bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so werde um unverzügliche Benachrichtigung gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

Hinweis: Der Geltungsbereich ist in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan der Pledoc korrekt dargestellt.

- Die Gascade Gastransport GmbH und im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG teilt mit, dass nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung ihrer Anlagen, ihre Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen seien. Dies schließe die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Sie möchten darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber seien gesondert von den Planverfassern zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE könne **nur** für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt habe (s. o.).

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

- Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der **BEB** Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften) teilt im Auftrag der **BEB** Erdgas und Erdöl GmbH & Co.

*KG mit, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) **Erlaubnisfeld Herford** der **BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG** betroffen sei.*

Hierbei handele es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld seien die Einwender außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb weisen sie darauf hin, diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nicht erforderlich.

Hinweis: Das hier angesprochene Erlaubnisfeld Herford der BEB ist großräumig. Es umfasst u.a. das gesamte nördliche Stadtgebiet von Bielefeld und den überwiegenden Teil des Kreises Herford. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der hier verliehenen Berechtigung zum Aufsuchen von Rohstoffen nicht entgegen. Umgekehrt werden mit dem Bebauungsplan auch keine Nutzungen zugelassen, die empfindlich gegen etwaige Bohrtätigkeiten in der Umgebung wären (Bohrgeräusche, Zufahrtsverkehr etc.).

- *Die Gasunie Deutschland Services GmbH teilt mit, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland Services GmbH vertretenen Unternehmen von dem Planungsvorhaben **nicht betroffen** seien.*

Zur Information teilt sie mit, dass die Gasunie Deutschland Services GmbH mit Wirkung 01.07.2008 Plananfragen für die im Eigentum der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (ehemals BEB Transport GmbH) und der Cupa Transport Services GmbH (ehemals ExxonMobil Fernleitungsnetz GmbH) befindlichen Anlagen prüfe und beantworte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

- *Die Avacon AG teilt mit, dass die Planung keine von der Avacon wahrzunehmenden Belange berühre. Es sei keine Planung von ihr eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand werde gebeten, sie an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.*

Hinweis: Die E.ON Netz GmbH, Teilbereich Mitte, ist am 01.07.2014 in die Avacon übergegangen und ist zuständig für Gashochdruck sowie 110-kV-Leitungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

- *Die TenneT TSO GmbH teilt mit, dass die Planung keine von der TenneT wahrzunehmenden Belange berühre. Es sei keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt.*

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand werde gebeten, sie an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

- *Die Amprion GmbH informiert, dass im Bereich der Maßnahme keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens verlaufen würden.*

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich würden aus heutiger Sicht nicht vorliegen.

Diese Stellungnahme betreffe nur die von der Amprion betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Die Einwender gehen davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt worden seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

- *Die Netz Veltheim GmbH teilt mir, dass der Bebauungsplan sowie die 236. Änderung des Flächennutzungsplans außerhalb der Leitungstrassen der Netz Veltheim GmbH liegen würden. Zu ihrer Entlastung geben sie die Planungsunterlagen zurück.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

- *Die Industrie- und Handelskammer unterstützt die Umsetzung des geplanten Vorhabens, da dieses in Zukunft zu einer Verbesserung und Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils Altenhagen beitragen würde.*

Die Planung entspreche den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Stadtteil Altenhagen und die Folgen des Vorhabens seien anhand einer Standortanalyse geprüft worden. Sie würden das Vorhaben als handelswirtschaftlich vertretbar bewerten und dieses unterstützen, auch wenn sich der Standort nach der aktuellen Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld nicht in einem definierten zentralen Versorgungsbereich befinde.

Sie begrüßen zudem die geplante Festsetzung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Für Rückfragen stünden sie gern zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Abwägung nicht erforderlich.

III. Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der städtischen Fachdienststellen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind soweit es die Abwägung gestattet in der Planzeichnung bzw. bei den Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße/ Brönninghauser Straße“ berücksichtigt worden. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fanden hierdurch ihre notwendige Konkretisierung.

Im Einzelnen:

- Es wurde die Festsetzung eingefügt, dass die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Dach installierte Solaranlagen überschritten werden darf (Ergänzung Ziffer 2.3), siehe Begründung Teil I Kap. 5.2 S. 13.
- Eine Festsetzung zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume wurde in den Plan eingefügt (Ziffer 5.4), es erfolgte eine Überarbeitung des Kap. 5.7.1 der Begründung Teil I (S. 18). Die Ausführungen zur verkehrlichen Lärmbelastung (Kap. 5.7.1 S. 20) wurden entsprechend dem zwischenzeitlich ergänzten Lärmgutachten überarbeitet.
- Die Festsetzungen zur Begrünung des Grundstücks wurden überarbeitet und konkretisiert, vgl. die zeichnerischen Festsetzungen über die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ziffern 6.1 bis 6.5). Kap. 5.4 der Begründung Teil I (S. 15/16) wurde entsprechend überarbeitet.
- Es wurden örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen und zu der maximal zulässigen Dachneigung getroffen (zeichnerische Festsetzung sowie Ziffern 7.1 und 7.2), Kap. 5.5 der Begründung Teil I (S. 16) wurde vollständig überarbeitet.
- Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet (Begründung Teil I Kap. 5.8.2 S. 24, Begründung Teil II Umweltbericht Kap. 6 S. 33 ff). Auf Vorschlag des Umweltamts befindet sich der Vorhabenträger derzeit in Abstimmung mit einem Grundstückseigentümer, der über Flächen in Altenhagen südwestlich des Tröpferteichs verfügt. Diese Flächen stehen für Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich zur Verfügung. Eine abschließende Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.
- Das Kap. 5.6 der Begründung Teil I wurde aufgrund der Stellungnahme des Umweltbetriebs grundlegend überarbeitet und neu gegliedert (S. 16 ff). Dies betrifft insbesondere die Themen Oberflächenentwässerung, Überschwemmungsereignisse und Löschwasser.

Anlage:

Bauamt, 02.02.2015, 3208
600.12

Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes N . III/A 15 „Discounter Kafkastraße/ Bröninghauser Straße“ und 236. Änderung des Flächennutzungsplanes am 27.01.2015 in der Turnhalle der Grundschule Altenhagen, Kafkastraße 38

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.15 Uhr

Teilnehmer:

Herr Sternbacher, Bezirksbürgermeister
Herr Pogoda, Planungsbüro Claussen-Seggelka Stadtplaner
Herr Skarabis, Bezirksamt Heepen
Herr Diekmann, Bauamt
Herr Pfeiffer, Bauamt
ca. 60 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Sternbacher eröffnet den Unterrichts- und Erörterungstermin.

Herr Pogoda stellt sich vor und erläutert mittels einer Beamer-Präsentation die Planung. Hierbei erklärt er die Bedeutung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, zeigt die Lage und Umgebung des Plangebietes sowie die bestehenden planerischen Rahmenbedingungen (Flächennutzungsplan einschließlich vorgesehener Änderung, umgebende Bebauungspläne und Entwicklungskonzept Altenhagen). Er weist auf dem Bestand im Plangebiet hin und erläutert die wesentlichen Planinhalte. Hierzu zeigt und erläutert er die Vorentwürfe des Nutzungs- und des Gestaltungsplanes. Herr Pogoda spricht die Auswirkungen der Planung in Bezug auf Verkehr, Verkehrs- und Gewerbelärm sowie auf Natur und Landschaft an. Er geht auf den Ausgleichsbedarf sowie die Artenschutzprüfung potentiell betroffener Vogelarten und die vorgesehenen Grünfestsetzungen ein. Herr Pogoda beschreibt den weiteren Ablauf des Bauleitplanverfahrens.

Zu der Planung werden die nachstehend aufgeführten Fragen und Anregungen vorgebracht:

- Es wird vorgeschlagen, eine zweite Zufahrt von der Bröninghauser Straße vorzusehen, dadurch werden Zu- und Abfahrten erleichtert.
Herr Diekmann legt dar, dass erfahrungsgemäß für Vorhaben dieser Art eine Zufahrt ausreichend sei. Das Grundstück ist bereits parzelliert und westlich die Errichtung einer Lagerhalle genehmigt worden, dadurch ist eine Zufahrt von hier erschwert. Herr Sternbacher ergänzt, dass insbesondere die Anlieferung störend sei.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine mögliche Zufahrt von der Bröninghauser Straße eine Entlastung bringen würde. Bereits jetzt ist die Kafkastraße mit rd. 4.800 Fahrzeugen am Tag belastet und am Kindergarten ist morgens ein Verkehrschaos zu finden.

Herr Sternbacher weist darauf hin, dass der zusätzliche Verkehr und die Zufahrtsmöglichkeiten zu betrachten sind.

Herr Diekmann führt aus, dass es dort heute bereits sehr laut ist. Zusätzlicher Verkehr wird kaum messbare Lärmerhöhungen verursachen. Er vermutet, dass mehr Autos aus Richtung Osten den Markt anfahren werden als in der Lärmuntersuchung prognostiziert.

Darauf wird von einem Bürger entgegnet, dass er erwarte, dass deutlich mehr Fahrzeuge von der Altenhagener Straße aus kommen werden. Der Standort sei für Altenhagen allein völlig uninteressant, daher sei der Betreiber auf Kunden des bestehenden Durchgangsverkehrs angewiesen. Weiterhin wird das Gewerbegebiet Hellfeld, welches derzeit geplant wird, zusätzlichen Verkehr erzeugen.

Bei nur einer Aus- und Einfahrt wird eine Staugefahr für die Kafkastraße vorhergesehen, daher wird erneut eine zweite Ein- und Ausfahrt angeregt.

- Es wird auf die Bushaltestellen neben der Fläche für den Discounter hingewiesen. Herr Sternbacher erklärt, dass zu untersuchen sein wird, ob diese zu verlegen sind. Ggfs. sind Querungshilfen vorzusehen, er verweist auf die durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Von einem Bürger wird darauf hingewiesen, dass der Zulieferverkehr die Gegenfahrbahn nutzen müsse, um auf das Gelände zu kommen. Daher werden in Zukunft Halteverbote an der Straße und damit einhergehende Beschränkungen für die Anwohner und Besucher erwartet. Herr Sternbacher legt dar, dass die Nutzung der Gegenfahrbahn abhängig von der Breite der Einfahrt sein wird. Es wird vorgeschlagen, den Anliegern ein Parken auf dem Parkplatz zu ermöglichen. Herr Sternbacher entgegnet, dass aus der Erfahrung mit anderen Parkplätzen die Anwohner eher daran interessiert sind, dass der Parkplatz außerhalb der Betriebszeiten mit einer Schranke versperrt wird. Darauf entgegnet ein Bürger, dass eine Zufahrtsbeschränkung auch mittels einer Magnetkarte gelöst werden könne. Herr Sternbacher legt dar, dass hierzu mit dem Betreiber, der noch nicht feststeht, Gespräche geführt werden müssten.
- Es wird nachgefragt, ob die Errichtung eines Backshops gesichert sei. Herr Sternbacher erläutert, dass dieses geplant sei. Der Bebauungsplan regelt, welche Güter dort verkauft werden dürfen. Auf Nachfrage erklärt Herr Sternbacher, dass die Handelsmarke, die sich dort niederlassen wolle, noch nicht feststehe.
- Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Laden, wenn er denn nicht wirtschaftlich zu betreiben sei, nach drei Jahren geschlossen wird und dann eine Planänderung z. B. für die Ansiedlung eines Novum-Marktes erfolge. Herr Sternbacher teilt die Sorge, dass der Markt nicht wirtschaftlich laufen könne. Herr Diekmann erklärt, dass in der Regel Verträge mit den Betreibern für mehr als drei Jahre abgeschlossen werden. Was nach der fraglichen Zeit, die lt. Herrn Sternbacher meist 10 oder 15 Jahre betrage, dann geschehe, wenn kein Nachfolger zu finden wäre, ist derzeit nicht vorauszusagen. Ggfs. würde dann eine Planänderung (mit erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit) durchgeführt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Bürgersteig stark von Schulkindern genutzt wird. Es handelt sich hierbei offiziell um einen sicheren Schulweg. Herr Sternbacher erklärt, dass dieser Umstand im weiteren Verfahren genau zu betrachten sein wird.

- Es wird angeregt, bei der Festlegung der Kompensations- und Ausgleichsflächen diese bei der Entwurfsplanung in Heepen im Stadtteil Altenhagen vorzusehen. Herr Diekmann beschreibt, dass hierfür Voraussetzung ist, dass zeitnah eine Fläche hierfür zur Verfügung steht. Es wird nachgefragt, ob eine Kompensation nur durch eine Fläche oder auch die Anlage eines Wanderweges oder Spielfläche möglich sei. Herr Sternbacher legt dar, dass Flächen im Sinne der Natur aufzuwerten sind. Weiterhin verweist er auf die schwierige Suche geeigneter Gelände. Es wird angeregt, hierzu Flächen am Töpferteich auszuwählen.
- Auf eine Frage zum möglichen Baubeginn für das Vorhaben erläutert Herr Diekmann, dass für den Bebauungsplan ein Entwurfsbeschluss vor der Sommerpause angestrebt wird. Evtl. erfolgt dann im Herbst der Satzungsbeschluss und nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung kann im nächsten Frühjahr der Plan in Kraft treten. Ein Baubeginn ist mit dem Satzungsbeschluss grundsätzlich möglich. Erfahrungsgemäß wollen die Investoren möglichst frühzeitig bauen. Zur Frage des möglichen Betreibers erklärt Herr Diekmann, dass die Fläche von einem Investor gekauft wurde und ein Betreiber von diesem noch nicht genannt wurde. Herr Sternbacher ergänzt, dass üblicherweise ein Investor ein Grundstück kauft, bebaut und das Gebäude dann vermietet. Der Betreiber könnte auch noch wechseln. Wichtig ist, dass sich der Nutzer an die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten muss. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gelände bereits verkauft wurde, daher wird danach gefragt, ob im Bürgerbeteiligungsverfahren noch das ob oder nur noch das wie zu regeln sei. Herr Sternbacher verweist auf das Investorenrisiko sowie das häufig in solchen Grundstücksverträgen enthaltene Rücktrittsrecht.
- Es wird nach einer weiteren möglichen Wohnbebauung auch im Hintergelände der bestehenden Gebäude gefragt. Herr Sternbacher führt aus, dass hierzu jemand auf die Stadt mit einem entsprechenden Antrag und der Bereitschaft, die notwendigen Kosten zu tragen, zukommen müsse. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke verkaufen. Es wird angeregt, mit dieser Planung auch eine Hinterlandbebauung an der Kafkastraße zu ermöglichen. Herr Sternbach legt dar, dass der Investor für den Nahversorger nur bereit sei, dieses Grundstück zu entwickeln. Er weist erneut auf die Kosten für die Bauleitplanung und Gutachten hin.
- Es wird nach Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern, gefragt. Herr Diekmann weist darauf hin, dass es sich nur um eine unwesentliche Lärmpegelerhöhung handele. Auf eine Nachfrage zum Parkplatzlärm führt Herr Diekmann aus, dass ein Fachgutachter Empfehlungen dafür treffe, ob und ggfs. welche Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) zu treffen sind. Von einem Bürger wird festgestellt, dass die Nachtruhe dort demnächst ab 05.00 Uhr beendet sei, weil dann die Anlieferung des Bäckers erfolgt. Herr Diekmann entgegnet, dass im Bebauungsplan geregelt wird, dass nur eine Nachtanlieferung erfolgen darf. Ein Bürger verweist auf die bereits hohe Belastung durch LKW-Verkehr. Es wird moniert, dass alles von Politik und Verwaltung „flachgeredet“ wird. Die verkehrliche Situation wird sich durch das neue Gewerbegebiet Hellfeld weiter verschlechtern. Die Kreuzung Altenhagener Straße/ Kafkastraße ist bereits heute überlastet. Es wird vorgeschlagen, die Verkehrssituation vor Ort morgens für zwei Stunden zu betrachten. Weiterhin wird auf dem Verkehr zum Kindergarten hingewiesen.

Bezüglich der Umweltgutachten wird darauf hingewiesen, dass Kiebitz und Feldlerche dort seit vielen Jahren nicht mehr zu finden seien. Dafür sollen andere schützenswerte Tiere dort leben.

- Herr Pogoda erklärt auf Nachfrage, dass die Möglichkeit besteht, im Bebauungsplan ein Satteldach festzusetzen. Zurzeit ist für das Gebäude ein Pultdach vorgesehen.
- Auf dem Einwand, dass Prozedere dauere zu lange, und die Politik sei zu langsam, entgegnet Herr Sternbacher, dass im Bauleitplanverfahren alle Interessen zu berücksichtigen seien. Er bietet den Bürgern an, sich selbst in der Politik zu engagieren und macht deutlich, dass die Stadt auf die Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit angewiesen ist.

Herr Diekmann weist auf die Möglichkeit hin, bis zum Ende der folgenden Woche Stellung zu nehmen.

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

I.A.

Pfeiffer