

Anlage

A

**237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerling-
hauser / Detmolder Straße“ und
Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmol-
der Straße“**

- A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- A.2 Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- A.3 Änderungs- / Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Planungsstand: Satzung Oktober 2015

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 Umweltsrelevanz der Planung wurde zum Entwurfsbeschluss ein Verfahrenswechsel zum regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB angestrebt. Dies hat u. a. die 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.

Über die eingegangenen Stellungnahmen ist in den Sitzungen der Bezirksvertretung Stieghorst am 19.03.2015 bzw. im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 14.04.2015 beraten sowie die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 22.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 06.05.2015 bis 17.06.2015 um Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 und zur 237. FNP-Änderung erfolgte in diesem Planungsschritt parallel. Die Stellungnahmen sind entsprechend i. W. zu beiden Planverfahren vorgetragen worden. Eine „Trennung“ der Stellungnahmen zu den einzelnen Planverfahren ist daher nur unzureichend möglich. Es wird somit soweit erforderlich in den einzelnen Stellungnahmen der Verwaltung bzw. bei der Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen in der Planung auf ihre Bedeutung für das jeweilige Planverfahren eingegangen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB vorgetragenen Stellungnahmen sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst worden. Um die Nachvollziehbarkeit in der Beschlussvorlage zu erleichtern, erfolgt die Nummerierung der Stellungnahmen in den Tabellen unter den Punkten A.1 und A.2 fortlaufend. Die Auswertung der Anregungen und Hinweise erfolgt insgesamt unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

A.1

Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten 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 und ausgewertet worden. 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.

A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
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 zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Fragen werden im Planentwurf aufgegriffen. Das Planverfahren soll fortgesetzt werden.</p>
2	<p>Anwohner/in, Schreiben vom 20.06.2014</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Es wird angeregt, einen Durchgang zum benachbarten Einzelhandelsstandort an der Detmolder Straße zu schaffen. 3. Es wird gefragt, wie mit den zu erwartenden gelegentlichen Verunreinigungen von Nachbargrundstücken umgegangen werden soll und gefordert, dass die Märkte 	<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 dargelegt, dass die vorliegende Planung unter</p>

	<p>diese regelmäßig beseitigen sollen.</p>	<p>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 nicht gefolgt 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 zur Kenntnis 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 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>
--	--	---

A.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 237. FNP-Änderung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
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>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der konkretisierenden Planungsebene zu beachten. Ein Abwägungserfordernis auf Ebene des Flächennutzungsplans leitet sich hieraus nicht ab.</p>
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>	<p>siehe Stellungnahme der Verwaltung unter A.1.3 lfd. Nr. 12</p>
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>	<p>siehe Stellungnahme der Verwaltung unter A.1.3 lfd. Nr. 13</p>

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 zur Kenntnis 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>
--	--	---

A.1.3 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
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 zur Kenntnis 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 zur Kenntnis 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 Anregungen wird gefolgt. 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>Bushaltestelle: 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>Beleuchtung: 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>Stadtbahn: 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 teilweise gefolgt 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 zur Kenntnis 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 zur Kenntnis 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 wird gefolgt, 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)

A.2**Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB**

Die im Rahmen der **Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB** eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind in Tabelle A.2.1 zusammengefasst und ausgewertet. Darüber hinaus wurden seitens der Bürgerschaft weitere Stellungnahmen mit Bezug zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 vorgetragen. Angesichts der Versandfristen für diese Beratungsvorlage wurden alle entsprechenden Stellungnahmen, die bis zum 01.10.2015 bei Stadt vorgelegen haben, im Sinne der Vollständigkeit in die Tabelle A.2.1 aufgenommen und behandelt.

Die Anregungen und Hinweise der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sind gemäß § 4 (2) BauGB werden in Tabelle A.2.2 behandelt.

A.2.1 Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
16	<p>Anwohner/in der Oerlinghauser Straße südlich des Plangebiets im Bereich zwischen geplanter Zufahrt und Lipper Hellweg, Schreiben vom 02.06.2015</p> <p>Es werden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verkehrssituation vorgetragen. Es wird kritisiert, dass historisch gewachsene, uralte Wege/Pfade auf dem Gelände abgeschnitten werden. Die Wege vom Fadenweg oder Lipper Hellweg werden z. T. seit über 50 Jahren zum Einkaufen sowie als Verbindung zu Freibad, Schule, Besuch etc. genutzt und wären in alten Plänen eingezeichnet. Der B-Plan wird als abgeschottete „Insellösung“ ohne Durchlässigkeit zum benachbarten Einkaufszentrum bezeichnet. Ein kurzes von einem zum anderen Geschäft Gehen ist nicht möglich. Alle Anwohner wären gezwungen, das Auto zu benutzen und den viel weiteren Weg über das Nadelöhr Oerlinghauser Straße zu wählen.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist es, dass die Anwohner des Fadenwegs keinen Fußweg zulassen wollen, der um wenige Prozent verkehrsentlastend wirken würde.</p> <p>In den Hauptverkehrszeiten spitzt sich die Verkehrslage in diesem Bereich der Oerlinghauser Straße extrem zu. Morgens verkehren die Busse fast im Minutentakt in alle Richtungen.</p> <p>Es bestehen (v. a. im Dunkeln) Schwierigkeiten hinsichtlich der Verkehrssicherheit beim Ausfahren auf die Oerlinghauser Straße (Radfahrer von rechts, Kinderwagen von links, Busse und Lkws von beiden Seiten). Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrssituation schon in gewöhnlichen Spitzenzei-</p>	<p>Die Stellungnahmen beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15.</p> <p>1.a) Verkehr - Wegeverbindungen: Der heute bestehende schmale Trampelpfad in Richtung Aldi ist weder als öffentliche Wegeverbindung noch durch sonstige Regelungen im Grundbuch gesichert. Die Nutzung wird insofern vom derzeitigen Flächeneigentümer allenfalls geduldet. Eine Verbindung zum Lipper Hellweg besteht in der Örtlichkeit nicht (mehr), da die zwischenliegende Weihnachtsbaumkultur vollständig eingezäunt ist. Es ist mit Blick auf Lage von Schule, Freibad etc. auch nicht erkennbar, dass die Nutzung öffentlicher Wege anstelle des heutigen Trampelpfads unzumutbare Umwege bedeuten würde. Vorteile würden sich hier am ehesten für die Anwohner des Fadenwegs ergeben. Diese haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung jedoch 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> <p>Angesichts der beschränkten Flächengröße und der sich aus der Örtlichkeit ergebenden Erschließungssituation über eine einzige Zu-/ Abfahrt kommt es auf der Stellplatzanlage bereits zu einer Vermischung von Kunden- und Lieferverkehren. Die Planung soll hier aber keine zusätzlichen Konflikte zwischen den nutzungsbezogenen Verkehren und sonstigen Fußgängern wie Schulkindern, Freibadbesuchern etc. auslösen. Zudem wird die Gefahr gesehen, dass auch motorisierte Kunden bewusst die Öffnung zum Fadenweg nutzen könnten und dort somit zusätzlicher (Park-)Verkehr entsteht. Der als Sackgasse ausgebaute Fadenweg dient heute der Erschließung der Anwohner</p>

<p>ten schwer hinnehmbar ist. Dies verschärft sich zudem bei Sperrungen der A 2, da der Ausweichverkehr über die Oerlinghauser Straße geht.</p> <p>Vermisst wird eine bessere Vernetzung des Gesamtkonzepts durch die Verbindung zum bestehenden Zentrum um Lidl, DM etc. sowie die mindestens fußläufige Öffnung des Fadenwegs oder zum Lipper Hellweg. Die vorgelegte Darstellung mit Flaschenhalszufahrt wird unüberschaubar und zu gefährlich sein. Konkret gefürchtet wird um eine gefahrlose Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken.</p> <p>Kritisiert wird, dass das zu erwartende, übergroße Kfz-Aufkommen an der Oerlinghauser Straße mit einseitigem Radweg in beide Richtungen und Fußgängern noch unerträglich sein wird als es jetzt schon ist und unüberschaubare Gefahrensituationen in sich birgt. Nötigenfalls müsste ganz auf die Unwägbarkeit und mithin auf die Umsetzung des gesamten Projekts verzichtet werden.</p> <p>Bemängelt wird, dass das Gebäude wegen der geplanten Höhe von ca. 7 m viel zu nah an das Grundstück der Einwender gebaut werden soll. Die Lärmschutzmauer von 5,5 m ist ebenfalls zu hoch. Die Lage zum Grundstück wird als nicht eindeutig erkennbar bewertet, hierzu werden Details erwartet.</p> <p>Es wird kritisiert, dass ein Vorschlag der Einwender aus dem letzten Jahr zu lärmreduzierten Rädern der Einkaufswagen nicht erwähnt wird.</p> <p><i>Zusätzliche Aufnahme: Zweites Schreiben der Einwender nach Abschluss der Beteiligungsfrist mit Bezug zum Planverfahren, Schreiben vom 26.06.2015:</i></p> <p>Im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Plans wird befürchtet, dass im Bereich der Tannenbaumkultur der Boden durch das Unkrautvernichtungsmittel Glyphosat hochgradig verseucht ist. Gefragt wird, ob bei Umsetzung der Planung der ganze Boden abgetragen werden müsste. Es wird um fach- und sachgerechte Prüfung und Nachweis gebeten.</p> <p><i>Zusätzliche Aufnahme: Drittes Schreiben der Einwender nach Abschluss der Beteiligungsfrist mit Bezug zum Planverfahren, Schreiben vom 13.08.2015:</i></p>	<p>und ist hierfür dimensioniert. Diese Funktion soll er auch künftig ausschließlich erfüllen, Anreize für zusätzlichen Verkehr sollen ausdrücklich nicht geschaffen werden. Festzuhalten ist weiterhin, dass eine verkehrsentlastende Wirkung auch bei einer fußläufigen Durchlässigkeit des Fadenwegs mit Blick auf die vergleichsweise geringe Zahl möglicher Nutzer nicht erreicht werden kann. Im Ergebnis der Abwägung soll aus den genannten Gründen am Ausschluss der Durchlässigkeit des Fadenwegs für nichtmotorisierte Nutzer festgehalten werden.</p> <p>Möglichkeiten für fußläufige Verbindungen vom bisherigen Standort zum benachbarten Einzelhandelsstandort sind bereits heute angesichts der Grundstückszuschnitte und bestehender angrenzender Nutzungen (private Gärten, Bestandsgebäude) nicht gegeben. Diese örtlichen Rahmenbedingungen und Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planung nicht – sie lassen somit auch künftig keine Durchgänge zum benachbarten Einkaufszentrum zu. Die Kritik der Insellösung wird aus den genannten Gründen zurückgewiesen.</p> <p>1.b) Verkehr – Verkehrsentwicklung, Zu-/ Abfahrten, Grundstückszufahrten:</p> <p>Aufgrund der erweiterten Einzelhandelsnutzung und der damit verbundenen Verkehrszunahme wurde die derzeitige und künftige Situation auf der Oerlinghauser Straße im Bereich der Ausfahrt und mit Blick auf die Ampel am Knotenpunkt Detmolder Straße durch einen Verkehrsgutachter untersucht. Dieser stellt für das derzeitige Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde an der Zufahrt im Bestand eine leistungsfähige Abwicklung (Qualitätsstufe B, d. h. die mittlere Wartezeit der Kfz ist gering) fest.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung werden für den Ziel- und Quellverkehr in der Spitzenstunde 173 Kfz pro Stunde und Richtung prognostiziert. Dabei werden sich gemäß Hochrechnung der Bestandsituation diese Verkehre so verteilen, dass 40 % in Richtung Süden und 60 % in Richtung Norden / Detmolder Straße abfließen werden. Der Gutachter hat für diese prognostizierte Verkehrsbelastung an der Zufahrt ebenfalls eine leistungsfähige Abwicklung nachgewiesen. Aufgrund des höheren Ziel-/ Quellverkehrs ist in der Spitzenstunde allerdings mit längeren Wartezeiten an der Zu-/ Ausfahrt zu rechnen (Qualitätsstufe D).</p> <p>Für den Knotenpunkt Detmolder Straße / Oerlinghauser Straße wurde die Leistungsfähigkeit vom Amt für Verkehr auf Grundlage einer ergänzenden Verkehrszählung geprüft und hinsichtlich der hinzukommenden Verkehre bewertet. Im Ergebnis wird sich die derzeitige Qualitätsstufe B auf Stufe C verschlechtern (Wartezeiten spürbar, geringe</p>
---	--

<p>Hinsichtlich der Gutachtenerstellung wird kritisiert, dass diese ausschließlich durch den Investor erfolgt. Die Stadt müsste sich um ein neutrales Gutachten bemühen.</p> <p>Weiterhin wird kritisiert, dass die Grundlage für die Verkehrszahleenerhebung nicht ersichtlich ist. Erwartet wird ein formales Verfahren, nach dem vorgegangen werden muss.</p>	<p>Staubildung).</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung hat somit gezeigt, dass die infolge der Planung zusätzlich zu erwartenden Verkehre sowohl im Bereich der geplanten Zufahrt als auch im Zuge der Oerlinghauser Straße (noch) verträglich abgeleitet werden können. In der geplanten Ein-/ Ausfahrt ist in den Spitzenstunden mit Wartezeiten zu rechnen, eine ausreichende Qualität der Verkehre bleibt aber gewahrt. Das gilt in gleichem Maße für die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße. In Spitzenstunden ist hier (weiterhin) mit kurzfristigen Rückstauerscheinungen zu rechnen, der Verkehrszustand bleibt aber insgesamt stabil. Diese Aussagen lassen sich demnach auch auf die geringer belasteten Grundstückzufahrten übertragen – auch hier ist zeitweise beim (Links-)Einbiegen auf die Oerlinghauser Straße mit höheren Wartezeiten zu rechnen. Nach Rücksprache mit dem Gutachter stellen diese Wartezeiten aus verkehrlicher Sicht aber keine starken Beeinträchtigungen dar.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Oerlinghauser Straße als klassifizierte Landesstraße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße darstellt. Ihr kommt demzufolge die Aufgabe der Verkehrsbündelung und -ableitung zu. Temporäre Stauerscheinungen in den Spitzenzeiten des Verkehrsanfalls sind auf derartigen Hauptverkehrsachsen möglich und häufig unvermeidbar, über den gesamten Tagesverlauf ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit aber gegeben.</p> <p>Die direkte Anbindung an die Landesstraße vermeidet zudem eine zusätzliche Verkehrsbelastung umliegender Wohnstraßen/ -gebiete, der Verkehr kann direkt über das bestehende Hauptverkehrsnetz abgeführt werden.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung aus den genannten Gründen sowie dem angestrebten städtebaulichen Ziel, den vorhandenen Nahversorgungsstandort und den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen zu sichern und zu stärken, auch mit Blick auf die betroffenen Belange der Anlieger für vertretbar bewertet.</p> <p>Zur Verbesserung des Verkehrsflusses in Richtung Detmolder Straße wird zudem ein zusätzlicher Aufstellbereich für linksabbiegende Fahrzeuge aus Richtung Süden errichtet. Diesbezügliche Planungen sind nicht Teil des vorliegenden Planverfahrens. In Bezug auf den Ausbau der Oerlinghauser Straße wird auf die entsprechenden Beratungen in der Bezirksvertretung Stieghorst verwiesen. In der Sitzung am 24.09.2015 wird im Ergebnis der 2. Lesung dem Stadtentwicklungsausschuss empfohlen, der Ausbauplanung Oerlinghauser Straße in Höhe des geplanten Einzelhandelszentrums zuzustimmen. Daraufhin folgt ein Mehrkostenvertrag mit dem Investor zur Regelung</p>
--	---

		<p>der Kostenübernahme des Ausbaus nach § 16 Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NRW).</p> <p>1.c) Verkehr – Verkehrssicherheit: Die derzeitige einseitige Führung der Fußgänger und Radfahrer erfordert ein besonderes Maß an Rücksichtnahme und vorausschauendem Verhalten. Das gilt im gleichen Maße für die Bestandszufahrten wie für die geplante Zufahrt zu den Märkten. Die erforderlichen Sichtbeziehungen sind in jedem Fall gewährleistet. Im Rahmen der Umsetzung werden im Bereich der geplanten Zufahrt zusätzliche Markierungen / Beschilderungen erforderlich, dies ist auf der Genehmigungs-/ Umsetzungsebene zu regeln. Zudem soll zur Verbesserung der Sichtverhältnisse auf Fußgänger und Radfahrer der Gehweg entlang der Oerlinghauser Straße im Bereich des Plangebiets verbreitert werden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche freigehalten, eine Übernahme durch die Stadt wird im Erschließungsvertrag geregelt. Ergänzend verwiesen wird auf weitere Maßnahmen im Zuge der Ausbauplanung Oerlinghauser Straße. So wird mit der Anlage einer Querungshilfe im Norden der geplanten Zufahrt für Fußgänger- und Radfahrerverkehre ergänzend eine erhöhte Sicherheit im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen geschaffen. Entsprechend der Beschlusslage in der Bezirksvertretung Stieghorst am 24.09.2015 wird zudem der Herstellung einer Fahrbahnmarkierung als Schutzstreifen für Radfahrer auf der Ostseite der Oerlinghauser Straße zugestimmt. Ausdrücklich wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen nicht Teil des vorliegenden Planverfahrens sind.</p> <p>2. Gebäudehöhe, Lärmschutzwand: Das Grundstück der Einwender grenzt südöstlich an das Plangebiet. Es liegt aufgrund des nach Süden hin ansteigenden Geländes ca. 1 m höher als das Plangebiet und ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. Die Wohn- und Außenbereiche sind i. W. nach Westen / Südwesten ausgerichtet. Der hier gemäß B-Plan ermöglichte Baukörper des Einzelhandelsmarkts kann etwa bis zur Höhe der Nordfassade des betroffenen Wohnhauses errichtet werden und hat einen Abstand von ca. 13 m zu diesem. Die Gebäudehöhe ist auf 153 m ü. NHN beschränkt, was einer Höhe von ca. 7 m über heutigem Gelände entspricht. Dagegen erreichen das Wohnhaus der Einwender ebenso wie die ihm westlich am nächsten gelegenen Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und ggf. genutztem Dachgeschoss Gebäudehöhen von ca. 12 m</p>
--	--	--

	<p>über Gelände (Firsthöhe ca. 158,5 m ü. NHN). Gemäß Bauakten sieht der genehmigte Bestand an den nach Norden bzw. Nordwesten ausgerichteten Fassaden auch keine Fensteröffnungen vor. Die Lärmschutzwand liegt mindestens 30 m entfernt zum Wohnhaus des Einwenders in nordwestlicher Richtung. Gutachterlich wurde eine Mindesthöhe von 5,50 m ermittelt, um gesunde Wohnverhältnisse für die nächstgelegenen Nachbarn sicher zu gewährleisten. Diese Höhe entspricht einer Höhenlage von etwa 150,5 / 151 m ü. NHN. Nicht verkannt wird, dass durch den B-Plan die Bebauung näher an das betroffene Wohnhaus heranrückt. Der vollständig von Bebauung umgebene Bereich dient derzeit der Aufzucht von Weihnachtsbäumen, ist aber vom Grundsatz her auch heute schon nach den Maßstäben des § 34 BauGB bebaubar. Die nunmehr ermöglichte Bebauung ist deutlich niedriger als die südlich und südwestlich benachbarten Wohngebäude. Die an die bestehende Wohnbebauung heranrückende Einzelhandelsnutzung im geplanten Umfang bewegt sich aus Sicht der Stadt Bielefeld in dieser zentralen Lage mit Blick auf die Planungsziele und die privaten Belange der Anlieger angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen (nach Süden hin ansteigendes Gelände, Gebäudehöhen, Abstände, Lage zum Vorhaben) in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen. Die getroffenen Regelungen zu Gebäudehöhe und Lärmschutz sind angemessen.</p> <p>3. Lärm: Vorgaben zu lärmreduzierten Rädern der Einkaufswagen, wie angeregt, können nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden. Sofern erforderlich können sie Gegenstand der nachgelagerten Genehmigungsebene sein. Ein Handlungsbedarf für die vorliegende Bauleitplanung leitet sich insofern nicht ab. Verwiesen wird ergänzend auf das schalltechnische Gutachten für den Einzelhandelsstandort und die dort dargestellten schalltechnischen Anforderungen. Eine besondere Beschaffenheit der Einkaufswagen wird auch in diesem Zusammenhang nicht angeführt.</p> <p>4. Glyphosat: Glyphosat lagert sich vorwiegend an Bodenpartikeln an und hat nur eine geringe Lebensdauer – die Halbwertszeit im Boden beträgt im Mittel 32 Tage. In Abstimmung mit dem Fachamt ist eine Untersuchung des Bodens im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben daher nicht erforderlich und wird auch nicht vorgesehen. Es kann ausgeschlossen werden, dass Glyphosat-Restpartikel aus dem Oberboden des Baugebiets die menschliche Gesundheit gefährden.</p>
--	--

		<p>Unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren hat eine Baugrunduntersuchung stattgefunden. Hierbei wurden auch Proben aus dem Bereich der Weihnachtsbaumkultur entnommen. Hinweise auf umweltrelevant erhöhte Schadstoffgehalte des Bodens (Wirkungspfad Boden-Mensch) wurden nicht festgestellt.</p> <p>5.a) Gutachten – allgemein: Die im Rahmen der vorliegenden Planung erstellten Gutachten wurden von anerkannten, unabhängigen Fachbüros in enger Abstimmung mit den jeweiligen städtischen Fachämtern erarbeitet. In diesem Rahmen sind die Gutachten insbesondere im Hinblick auf die Wahl geeigneter fachspezifischer Methoden, die zutreffende Ermittlung der jeweils zugrunde liegenden Sachverhalte sowie die Nachvollziehbarkeit der Begründung der Ergebnisse von den Fachämtern geprüft worden. Die gutachterlichen Einschätzungen / Prognosen sind hier jeweils als plausibel bewertet und infolge dessen der Erarbeitung des Bebauungsplans zugrunde gelegt worden.</p> <p>5.b) Gutachten – Grundlage Verkehrszahlerhebung: Es ist nicht erkennbar, auf welche nicht ersichtliche Grundlage für die Verkehrszahlerhebung sich die Einwendung bezieht. Gemäß Verkehrsgutachten erfolgte die Erfassung der Verkehrssituation an zwei Donnerstagen im Juni 2014 jeweils zwischen 15-19 Uhr auf der Oerlinghauser Straße in Höhe der Bestandszufahrt des ansässigen Discounters. Erfasst wurden verschiedene Knotenpunktströme, Fahrzeugtypen sowie Quell-/ Zielverkehre. Das Gutachten hat im Verfahren öffentlich ausgelegen, Erfassungsmethodik und Zählergebnisse sind hier nachvollziehbar dargelegt worden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich der Erfassung im Vorfeld Abstimmungen mit dem Amt für Verkehr erfolgten. Für einen sicheren Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen wurden seitens der Stadt zudem ergänzende Zählungen gefordert – auf die hierfür erforderlichen Voraussetzungen (Abschluss von Kanalbauarbeiten und Wiedereinstellung der Verkehrsverhältnisse) ist in der Entwurfsbegründung hingewiesen worden. Die Zählungen sind nunmehr erfolgt, im Ergebnis wurden die früheren Verkehrszahlen bestätigt, der von der Stadt Bielefeld geforderte Nachweis ist erbracht worden.</p> <p>Kritik und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Kritik wird aus den genannten Gründen aber insgesamt zurückgewiesen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---

17	<p>Anwohner/in der Oerlinghauser Straße südlich des Plangebiets im Bereich zwischen geplanter Zufahrt und Lipper Hellweg, Stellungnahme zur Niederschrift vom 16.06.2015</p> <p>Befürchtet wird, dass sich die verkehrliche Situation an der Oerlinghauser Straße durch die anstehende Planung weiter zuspitzt. Besonders kritisch wird die Bushaltestelle in stadtauswärtige Richtung in Nähe des eigenen Grundstücks gesehen, deren Betrieb schon heute zum Rückstau bis zur Aldi-Einfahrt führt.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15.</p> <p>Aufgrund der erweiterten Einzelhandelsnutzung und der damit verbundenen Verkehrszunahme wurde die derzeitige und künftige Situation auf der Oerlinghauser Straße im Bereich der Ausfahrt und mit Blick auf die Ampel am Knotenpunkt Detmolder Straße durch einen Verkehrsgutachter untersucht. Dieser stellt für das derzeitige Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde an der Zufahrt im Bestand eine leistungsfähige Abwicklung (Qualitätsstufe B, d. h. die mittlere Wartezeit der Kfz ist gering) fest.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung werden für den Ziel- und Quellverkehr in der Spitzenstunde 173 Kfz pro Stunde und Richtung prognostiziert. Dabei werden sich gemäß Hochrechnung der Bestandsituation diese Verkehre so verteilen, dass 40 % in Richtung Süden und 60 % in Richtung Norden / Detmolder Straße abfließen werden. Der Gutachter hat für diese prognostizierte Verkehrsbelastung an der Zufahrt ebenfalls eine leistungsfähige Abwicklung nachgewiesen. Aufgrund des höheren Ziel-/ Quellverkehrs ist in der Spitzenstunde allerdings mit längeren Wartezeiten an der Zu-/ Ausfahrt zu rechnen (Qualitätsstufe D).</p> <p>Für den Knotenpunkt Detmolder Straße / Oerlinghauser Straße wurde die Leistungsfähigkeit vom Amt für Verkehr auf Grundlage einer ergänzenden Verkehrszählung geprüft und hinsichtlich der hinzukommenden Verkehre bewertet. Im Ergebnis wird sich die derzeitige Qualitätsstufe B auf Stufe C verschlechtern (Wartezeiten spürbar, geringe Staubildung).</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung hat somit gezeigt, dass die infolge der Planung zusätzlich zu erwartenden Verkehre sowohl im Bereich der geplanten Zufahrt als auch im Zuge der Oerlinghauser Straße (noch) verträglich abgeleitet werden können. In der geplanten Ein-/ Ausfahrt ist in den Spitzenstunden mit Wartezeiten zu rechnen, eine ausreichende Qualität der Verkehre bleibt aber gewahrt. Das gilt in gleichem Maße für die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße. In Spitzenstunden ist hier (weiterhin) mit kurzfristigen Rückstauerscheinungen zu rechnen, der Verkehrszustand bleibt aber insgesamt stabil.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Oerlinghauser Straße als klassifizierte Landesstraße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße darstellt. Ihr kommt demzufolge die Aufgabe der Verkehrsbündelung und -ableitung zu. Temporäre Stauerscheinungen in den Spitzenzeiten des Verkehrsanfalls sind auf derartigen Hauptverkehrsachsen möglich und häufig unvermeidbar, über den gesamten Tagesverlauf ist eine ausreichende Leistungsfähig-</p>
----	---	---

		<p>keit aber gegeben.</p> <p>Die direkte Anbindung an die Landesstraße vermeidet zudem eine zusätzliche Verkehrsbelastung umliegender Wohnstraßen/ -gebiete, der Verkehr kann direkt über das bestehende Hauptverkehrsnetz abgeführt werden.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung aus den genannten Gründen sowie dem angestrebten städtebaulichen Ziel, den vorhandenen Nahversorgungsstandort und den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen zu sichern und zu stärken, auch mit Blick auf die betroffenen Belange der Anlieger für vertretbar bewertet.</p> <p>Zur Verbesserung des Verkehrsflusses in Richtung Detmolder Straße wird zudem ein zusätzlicher Aufstellbereich für linksabbiegende Fahrzeuge aus Richtung Süden errichtet werden. Diesbezügliche Planungen sind nicht Teil des vorliegenden Planverfahrens. In Bezug auf den Ausbau der Oerlinghauser Straße wird auf die entsprechenden Beratungen in der Bezirksvertretung Stieghorst verwiesen. In der Sitzung am 24.09.2015 wird im Ergebnis der 2. Lesung dem Stadtentwicklungsausschuss empfohlen, der Ausbauplanung Oerlinghauser Straße in Höhe des geplanten Einzelhandelszentrums zuzustimmen. Daraufhin folgt ein Mehrkostenvertrag mit dem Investor zur Regelung der Kostenübernahme des Ausbaus nach § 16 Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NRW).</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird jedoch nicht gefolgt. Die Planung wird beibehalten.</p>
18	<p>Anwohner/in im Bereich Fadenweg, Schreiben vom 16.06.2015</p> <p>Bezug genommen wird auf die Stellungnahme der Firma „Exxon Mobil“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, in der auf Schürf- und Förderrechten hingewiesen wird. In diesem Zusammenhang wird gefragt, ob damit „Exxon Mobil“ hier Probebohrungen durchführt und ob ein Bohrturm im Wohngebiet anstelle von den Einkaufsmärkten gebaut werden kann. Kritisiert wird in diesem Zusammenhang auch, dass die Firma diese Rechte in einem Wohn- bzw. Mischgebiet bekommt und kaum ein Anwohner/in Kenntnis davon hat. Gefragt wird nach der Zuständigkeit für solche Entscheidungen.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15.</p> <p>Der rechtliche Rahmen für die Aufsuchung von Bodenschätzen ist das Bundesberggesetz. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Bergbauberechtigungen liegt bei der Bezirksregierung Arnberg. Die Übersichtskarte der Bezirksregierung zu erteilten und beantragten Erlaubnisfeldern in NRW zeigt, dass diese insgesamt flächenhaft aufgeteilt sind, d. h. bebaute Siedlungsbereiche etc. werden hierbei nicht ausgespart. Bergbauberechtigungen räumen einem Bergbauunternehmer lediglich prinzipiell das Recht ein, Bodenschätze aufzusuchen bzw. zu gewinnen (= Konkurrenzschutz). Konkrete Maßnahmen wie z. B. Untersuchungsbohrungen sind auf dieser Grundlage nicht gestattet.</p>

		<p>Im Zusammenhang mit den hier vorliegenden Bauleitplanverfahren wird klarstellend darauf hingewiesen, dass das betroffene Unternehmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB auf bestehende Berechtigungen hingewiesen hat. Dieser Hinweis wurde zu Kenntnis genommen. Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb eines vollständig bebauten Siedlungsbereichs leiten sich hieraus aber keine weitergehenden Maßnahmen ab. Im geplanten Sondergebiet kann gemäß Festsetzung ausschließlich Lebensmitteleinzelhandel umgesetzt werden.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Ein Handlungsbedarf im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird nicht gesehen.</p>
19	<p>Anwohner/in der Oerlinghauser Straße südlich des Plangebiets im Bereich zwischen geplanter Zufahrt und Lipper Hellweg, Schreiben vom 22.06.2015</p> <p>Die geplante Bebauung mit Einzelhandel an der Oerlinghauser Straße wird abgelehnt. Die Einwender führen an, dass die Planung nicht voll durchdacht ist – die Gebäude werden immer größer und grenzen nah an das eigene Grundstück, die Verkehrssituation würde völlig außer Acht gelassen.</p> <p>Eine einzige Ein- und Ausfahrt an der Oerlinghauser Straße wird nicht für funktional gehalten, da es dort schon jetzt zur Hauptverkehrszeit ein großes Verkehrsaufkommen gibt. Zudem weicht der Verkehr bei Unfällen auf der A 2 oder der Sperrung der Tunnelstraße über die Oerlinghauser Straße aus. Die Ein-/ Ausfahrtsituation des eigenen Grundstücks ist aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens schon jetzt schwierig. Befürchtet wird eine weitere Verschlechterung dieser Situation, wenn der Verkehr des Einzelhandels hinzukommt. Daher wird die im Entwurf enthaltene Lösung der Ein-/ Ausfahrt so nicht akzeptiert. Befürchtet wird in diesem Zusammenhang auch eine Gefahrenzunahme für Fußgänger (v. a. Schulkinder, ältere Menschen).</p> <p>Hingewiesen wird weiterhin darauf, dass es aufgrund des derzeit hohen Verkehrsaufkommens zu Stoßzeiten auf der Detmolder Straße zu einem erheblichen Rückstau kommt. Kritisiert wird, dass historische, uralte Wege auf dem Gelände abgeschnitten werden. Angeführt wird der Verbindungsweg vom Fadenweg zum Lipper Hellweg, der seit über 50 Jahren für Einkäufe, Schulwege etc. genutzt</p>	<p>Die Stellungnahmen beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 und auf die 237. FNP-Änderung.</p> <p>1.a) Verkehr – Verkehrsentwicklung, Zu-/ Abfahrten, Grundstückszufahrten:</p> <p>Aufgrund der erweiterten Einzelhandelsnutzung und der damit verbundenen Verkehrszunahme wurde die derzeitige und künftige Situation auf der Oerlinghauser Straße im Bereich der Ausfahrt und mit Blick auf die Ampel am Knotenpunkt Detmolder Straße durch einen Verkehrsgutachter untersucht. Dieser stellt für das derzeitige Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde an der Zufahrt im Bestand eine leistungsfähige Abwicklung (Qualitätsstufe B, d. h. die mittlere Wartezeit der Kfz ist gering) fest.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung werden für den Ziel- und Quellverkehr in der Spitzenstunde 173 Kfz pro Stunde und Richtung prognostiziert. Dabei werden sich gemäß Hochrechnung der Bestandsituation diese Verkehre so verteilen, dass 40 % in Richtung Süden und 60 % in Richtung Norden / Detmolder Straße abfließen werden. Der Gutachter hat für diese prognostizierte Verkehrsbelastung an der Zufahrt ebenfalls eine leistungsfähige Abwicklung nachgewiesen. Aufgrund des höheren Ziel-/ Quellverkehrs ist in der Spitzenstunde allerdings mit längeren Wartezeiten an der Zu-/ Ausfahrt zu rechnen (Qualitätsstufe D).</p> <p>Für den Knotenpunkt Detmolder Straße / Oerlinghauser Straße wurde die Leistungsfähigkeit vom Amt für Verkehr auf Grundlage einer ergänzenden Verkehrszählung geprüft und hinsichtlich der hinzukommenden Verkehre bewertet. Im Ergebnis wird sich die derzeitige Qualitätsstufe B auf Stufe C verschlechtern (Wartezeiten spürbar, geringe Staubbildung).</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung hat somit gezeigt, dass</p>

<p>wird. Dieser würde sich in uralten Plänen wiederfinden. Als Schwachpunkt werden die fehlenden fußläufigen Verbindungswege zum bestehenden Einkaufszentrum (LIDL, DM, etc.) kritisiert („Insellösung“). Hierdurch würde das Verkehrsaufkommen steigen. Angeregt wird daher, über eine Öffnung zum Fadenweg oder zum Lipper Hellweg nachzudenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Einwendergrundstück direkt an das Plangebiet grenzt und hier eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,50 m geplant ist. Hierzu wird gefragt, ob die Lärmschutzwand Lichtausschnitte erhält, damit eine Beschattung der Fensterfront des eigenen Wohnhauses ausgeschlossen wird und ob die Einwender neue Fenster bekommen, wenn gewisse Lärmpegel überschritten werden.</p> <p>Gefragt wird nach einem Luftgutachten und nach einer Begrünung der Dachfläche.</p> <p><i>Zusätzliche Aufnahme: Zweites Schreiben der Einwender nach Abschluss der Beteiligungsfrist mit Bezug zum Planverfahren, Schreiben vom 01.10.2015:</i></p> <p>Das Gutachten des Investors wird in Frage gestellt. Die geplante Verkaufsfläche hat sich nach dem Gutachten wesentlich vergrößert, so dass das Verkehrsaufkommen und die Lärmemissionen steigen werden.</p> <p>Hingewiesen wird darauf, dass in der Planung § 1 (5, 6) BauGB nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>die infolge der Planung zusätzlich zu erwartenden Verkehre sowohl im Bereich der geplanten Zufahrt als auch im Zuge der Oerlinghauser Straße (noch) verträglich abgeleitet werden können. In der geplanten Ein-/ Ausfahrt ist in den Spitzenstunden mit Wartezeiten zu rechnen, eine ausreichende Qualität der Verkehre bleibt aber gewahrt. Das gilt in gleichem Maße für die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße. In Spitzenstunden ist hier (weiterhin) mit kurzfristigen Rückstauerscheinungen zu rechnen, der Verkehrszustand bleibt aber insgesamt stabil. Diese Aussagen lassen sich demnach auch auf die geringer belasteten Grundstückzufahrten übertragen – auch hier ist zeitweise beim (Links-)Einbiegen auf die Oerlinghauser Straße mit höheren Wartezeiten zu rechnen. Nach Rücksprache mit dem Gutachter stellen diese Wartezeiten aus verkehrlicher Sicht aber keine starken Beeinträchtigungen dar.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Oerlinghauser Straße als klassifizierte Landesstraße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße darstellt. Ihr kommt demzufolge die Aufgabe der Verkehrs Bündelung und -ableitung zu. Temporäre Stauerscheinungen in den Spitzenzeiten des Verkehrsanfalls sind auf derartigen Hauptverkehrsachsen möglich und häufig unvermeidbar, über den gesamten Tagesverlauf ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit aber gegeben.</p> <p>Die direkte Anbindung an die Landesstraße vermeidet zudem eine zusätzliche Verkehrsbelastung umliegender Wohnstraßen/ -gebiete, der Verkehr kann direkt über das bestehende Hauptverkehrsnetz abgeführt werden.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung aus den genannten Gründen sowie dem angestrebten städtebaulichen Ziel, den vorhandenen Nahversorgungsstandort und den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen zu sichern und zu stärken, auch mit Blick auf die betroffenen Belange der Anlieger für vertretbar bewertet.</p> <p>Zur Verbesserung des Verkehrsflusses in Richtung Detmolder Straße wird zudem ein zusätzlicher Aufstellbereich für linksabbiegende Fahrzeuge aus Richtung Süden errichtet. Diesbezügliche Planungen sind nicht Teil des vorliegenden Planverfahrens. In Bezug auf den Ausbau der Oerlinghauser Straße wird auf die entsprechenden Beratungen in der Bezirksvertretung Stieghorst verwiesen. In der Sitzung am 24.09.2015 wird im Ergebnis der 2. Lesung dem Stadtentwicklungsausschuss empfohlen, der Ausbauplanung Oerlinghauser Straße in Höhe des geplanten Einzelhandelszentrums zuzustimmen. Daraufhin folgt ein Mehrkostenvertrag mit dem Investor zur Regelung der Kostenübernahme des Ausbaus nach § 16 Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW</p>
--	---

	<p>(StrWG NRW) auf Grundlage noch zu konkretisierender Detailplanungen zum Ausbau.</p> <p>1.b) Verkehr – Verkehrssicherheit: Die derzeitige einseitige Führung der Fußgänger und Radfahrer erfordert naturgemäß ein besonderes Maß an Rücksichtnahme und vorausschauendem Verhalten. Das gilt im gleichen Maße für die Bestandszufahrten wie für die geplante Zufahrt zu den Märkten. Die erforderlichen Sichtbeziehungen sind in jedem Fall gewährleistet. Im Rahmen der Umsetzung werden im Bereich der geplanten Zufahrt zusätzliche Markierungen / Beschilderungen erforderlich, dies ist auf der Genehmigungs-/ Umsetzungsebene zu regeln. Zudem soll zur Verbesserung der Sichtverhältnisse auf Fußgänger und Radfahrer der Gehweg entlang der Oerlinghauser Straße im Bereich des Plangebiets verbreitert werden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche freigehalten, eine Übernahme durch die Stadt wird im Erschließungsvertrag geregelt. Ergänzend verwiesen wird auf weitere Maßnahmen im Zuge der Ausbauplanung Oerlinghauser Straße. So wird mit der Anlage einer Querungshilfe im Norden der geplanten Zufahrt für Fußgänger- und Radfahrerverkehre ergänzend eine erhöhte Sicherheit im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen geschaffen. Entsprechend der Beschlusslage in der Bezirksvertretung Stieghorst am 24.09.2015 wird zudem der Herstellung einer Fahrbahnmarkierung als Schutzstreifen für Radfahrer auf der Ostseite der Oerlinghauser Straße zugestimmt. Ausdrücklich wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen nicht Teil des vorliegenden Planverfahrens sind.</p> <p>1.c) Verkehr - Wegeverbindungen: Der heute bestehende schmale Trampelpfad in Richtung Aldi ist weder als öffentliche Wegeverbindung noch durch sonstige Regelungen im Grundbuch gesichert. Die Nutzung wird insofern vom derzeitigen Flächeneigentümer allenfalls geduldet. Eine Verbindung zum Lipper Hellweg besteht in der Örtlichkeit nicht (mehr), da die zwischenliegende Weihnachtsbaumkultur vollständig eingezäunt ist. Es ist mit Blick auf die Lage der Schule auch nicht erkennbar, dass die Nutzung öffentlicher Wege anstelle des heutigen Trampelpfads unzumutbare Umwege bedeuten würde. Der Schulwegeplan sieht sichere Wegeverbindungen auf den Fußwegen entlang von Wappenstraße, Oerlinghauser Straße und Detmolder Straße vor. Auf der Stellplatzanlage mit gemischtem Kunden- und Lieferverkehren sollen durch die Planung zudem keine zusätzlichen Konflikte aufgrund querender Schulkinder etc. ausgelöst werden.</p>
--	--

		<p>Vorteile einer fußläufigen Querung des Plangebiets würden sich am ehesten für die Anwohner des Fadenwegs ergeben. Diese haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aber 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. Zudem wird die Gefahr gesehen, dass auch motorisierte Kunden bewusst die Öffnung zum Fadenweg nutzen könnten und dort somit zusätzlicher (Park-)Verkehr entsteht. Der als Sackgasse ausgebaute Fadenweg dient heute der Erschließung der Anwohner und ist hierfür dimensioniert. Diese Funktion soll er auch künftig ausschließlich erfüllen, Anreize für zusätzlichen Verkehr sollen ausdrücklich nicht geschaffen werden. Festzuhalten ist weiterhin, dass eine verkehrsentlastende Wirkung auch bei einer fußläufigen Durchlässigkeit des Fadenwegs mit Blick auf die vergleichsweise geringe Zahl möglicher Nutzer nicht erreicht werden kann. Im Ergebnis der Abwägung soll aus den genannten Gründen am Ausschluss der Durchlässigkeit des Fadenwegs für nichtmotorisierte Nutzer festgehalten werden.</p> <p>Möglichkeiten für fußläufige Verbindungen vom bisherigen Standort zum benachbarten Einzelhandelsstandort sind bereits heute angesichts der Grundstückszuschnitte und bestehender angrenzender Nutzungen (private Gärten, Bestandsgebäude) nicht gegeben. Diese örtlichen Rahmenbedingungen und Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planung nicht – sie lassen somit auch künftig keine Durchgänge zum benachbarten Einkaufszentrum zu. Die Kritik der Insellösung wird aus den genannten Gründen zurückgewiesen.</p> <p>2. Gebäudehöhe, Lärmschutzwand: Das Grundstück der Einwender grenzt östlich an das Plangebiet und ist mit einem sog. 1½-geschossigen Wohnhaus bebaut. Die Firsthöhe des Gebäudes liegt bei knapp 154 m ü. NHN, was einer Höhe von ca. 7,5 - 8 m über Gelände entspricht.</p> <p>Der hier gemäß B-Plan ermöglichte Baukörper des Einzelhandelsmarkts hat einen Abstand von ca. 14 m zum Wohnhaus der Einwender, seine maximal zulässige Höhe liegt knapp 1 m unter der Firsthöhe des betroffenen Wohnhauses. Die Wohn- und Außenwohnbereiche auf dem Einwendergrundstück sind in Erd- und Dachgeschoss gemäß Bauakte in Richtung Süden und teilweise Westen ausgerichtet.</p> <p>Die Lärmschutzwand liegt nördlich und nordwestlich des Wohnhauses und weist im Westen einen Abstand von ca. 8 m zum betroffenen Wohnhaus</p>
--	--	--

		<p>auf. Im Norden ist angesichts der hier zunächst angeordneten Garage ein Abstand zum Wohngebäude von ca. 14 m gegeben. Gutachterlich wurde eine Mindesthöhe von 5,50 m ermittelt, um gesunde Wohnverhältnisse für die Nachbarn – hier insbesondere für die Einwander selbst – sicher zu gewährleisten. Diese Höhe entspricht einer Höhenlage von etwa 150,5 / 151 m ü. NHN und ist somit ca. 3 m niedriger als das betroffene Wohngebäude. Angesichts der Lage der Wand im Norden / Nordwesten und des Abstands ist die Gefahr einer ggf. maßgeblichen Verschattung hier nicht gegeben.</p> <p>Nicht verkannt wird, dass durch den B-Plan die Bebauung näher an das betroffene Wohnhaus heranrückt. Der vollständig von Bebauung umgebene Bereich dient derzeit der Aufzucht von Weihnachtsbäumen, ist aber vom Grundsatz her auch heute schon nach den Maßstäben des § 34 BauGB bebaubar. Die nunmehr ermöglichte Bebauung ist deutlich niedriger als die südlich benachbarten Wohngebäude. Angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen (Gebäudehöhen, Abstände, Lage zum Vorhaben) und mit Blick auf die Planungsziele wird das Vorhaben aus Sicht der Stadt Bielefeld in dieser zentralen Lage für die Anlieger als zumutbar bewertet.</p> <p>Die Abstände der Baulinie im Westen bzw. zur Lärmschutzwand im Nordwesten / Norden sind ausreichend groß gewählt, um die erforderlichen Abstandflächen im Rahmen der Baugenehmigung nachweisen zu können. Insofern ist die nachbarschützende Funktion des Abstandflächenrechts durch hinreichend große Abstände zur Nachbargrenze grundsätzlich gewahrt. Insgesamt werden die getroffenen Regelungen zu Höhe und Lage von Gebäude und Lärmschutz in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange als angemessen und vertretbar gewertet.</p> <p>Festgesetzt sind zudem eine Eingrünung der Lärmschutzwand sowie Strauchpflanzungen auf einer Breite von 3-8 m im Übergang zum Marktgebäude, um die hinzukommenden baulichen Anlagen im Übergang zu den Nachbarn visuell besser einzubinden.</p> <p>3. Lärmschutz – Fenster: Mit der Planung wird die Weiterentwicklung eines Einzelhandelsstandorts ermöglicht. Der hierbei auf dem Baugrundstück entstehende Lärm ist als gewerbliche Geräuschemission einzustufen. Als maßgebliches Regelwerk zur Beurteilung von Gewerbelärm dient im Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen die Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm). Gemäß TA Lärm sind für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Lärm außerhalb betroffener Gebäude geeignete Immissionsorte maßgeblich. Diese sind defi-</p>
--	--	---

		<p>niert als ein Punkt in 0,5 m Entfernung vor dem der Schallquelle nächstgelegenen geöffneten Fenster eines dem dauerhaften Aufenthalt dienenden Raums. Da die schalltechnischen Immissionsrichtwerte bereits dort einzuhalten sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von neuen Fenstern bei derartigen Planungsfällen keine Möglichkeit der Konfliktlösung.</p> <p>Die Regelungen im Bebauungsplan werden daher so getroffen, dass nachbarschafts- bzw. wohnverträgliche Lösungen gemäß TA Lärm umgesetzt werden müssen. Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Weitergehende Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.</p> <p>4. Dachbegrünung: Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen lassen Dachbegrünungen grundsätzlich zu und werden als ökologisch sinnvolle Maßnahme in dieser überwiegend versiegelten Innenstadtlage auch empfohlen, sie werden jedoch nicht zwingend festgesetzt. Bei der vorliegenden Angebotsplanung bleiben so sinnvolle Spielräume, zusätzlich wirkende Begrünungen vorzunehmen, ohne künftige Vorhaben zu stark einzugrenzen. Die bisherigen Regelungen werden auch angesichts des Gebots der planerischen Zurückhaltung insgesamt für angemessen angesehen.</p> <p>5. Luftgutachten: Durch die das Plangebiet begrenzenden, stark frequentierten Hauptstraßen liegen Vorbelastungen der Luftqualität bereits im Bestand vor. Das Umweltamt hat unter Berücksichtigung aktueller und prognostizierter Verkehrsbelastungszahlen des gesamtstädtischen Verkehrsmodells (Analyse 2013, Prognose 2025) eine überschlägige Immissionsberechnung durchgeführt. Diese zeigen im Nahbereich der das Plangebiet begrenzenden Straßenzüge heute einen NO₂-Jahresmittelwert von bis zu 33 µg/m³. Gemäß Bielefelder Verkehrsmodell ist künftig mit rückläufigen Verkehrszahlen zu rechnen. Hinsichtlich der NO₂-Belastung ist in folgedessen eine Konzentrationsabnahme von ca. 3-4 µg/m³ möglich. Die gemäß 39. BImSchV zulässigen Immissionsgrenzwerte von im Jahresmittelwert 40 µg/m³ werden sicher eingehalten. Auch unter Berücksichtigung des planbedingt hinzukommenden Verkehrs sind aus lufthygienischer Sicht keine Anhaltspunkte erkennbar, die diesbezüglich weitergehende Untersuchungen erfordern könnten.</p> <p>6. Vereinbarkeit Gutachten mit Verkaufsflächen: Es ist nicht ersichtlich, auf welches Gutachten sich</p>
--	--	---

		<p>die Einwendung bezieht. Die geplante Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m² / 1.700 m² hat sich während des gesamten Planverfahrens nicht geändert und ist eindeutig im Rahmen der Sondergebietsfestungen definiert worden. Sowohl Verkehrsgutachter als auch Schallgutachter haben diese Größenordnungen bei ihren Ermittlungen zugrunde gelegt. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen ist nachgewiesen worden (s. Ausführungen zu Punkt 1.a).</p> <p>Ebenfalls wurde hinsichtlich des schalltechnischen Gutachtens für den Einzelhandelsstandort die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Umsetzung der gutachterlich ermittelten Anforderungen / Maßnahmen bestätigt. Soweit bereits auf Ebene des Bebauungsplans regelbar, wurden diese Lärminderungsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Berücksichtigung beider Gutachten im Planverfahren wird umfassend in der Begründung aufgezeigt, darüber hinaus wird auf die öffentlich einsehbaren Gutachten verwiesen. Die diesbezüglich vorgetragene Kritik wird insofern zurückgewiesen.</p> <p>7. Planungsaufgaben und zu berücksichtigende Belange (§ 1 (5, 6) BauGB): Die in § 1 (5) BauGB geregelten Aufgaben und Zielsetzungen der Bauleitplanung sowie die gemäß § 1 (6) BauGB im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden abwägungsbeachtlichen Belange sind umfassend in den Begründungen zur 237. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 dargelegt (siehe dort). Die hierzu vorgetragene Kritik wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Kritik und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Kritik wird aus den genannten Gründen aber insgesamt zurückgewiesen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
20	<p><i>Zusätzliche Aufnahme: Schreiben von Anwohnern der Oerlinghauser Straße südlich des Plangebiets im Bereich zwischen geplanter Zufahrt und Lipper Hellweg nach Abschluss der Beteiligungsfrist mit Bezug zum Planverfahren, Schreiben vom 04.08.2015:</i></p> <p>Hinsichtlich der einzigen Zu-/ Abfahrt zum Einzelhandelsstandort wird gefragt, ob nicht ein zweiter Flucht-Notweg zwingend vorgeschrieben ist. Vorgeschlagen wird dafür die Öffnung des Fadenwegs.</p> <p>Nach Einschätzung der Einwender wird ein</p>	<p><i>Das Schreiben wurde an das Bezirksamt gerichtet und bezieht sich (in Teilen) auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/Hi 15. Die im Schreiben formulierten Anregungen werden im Sinne der Vollständigkeit auch im Rahmen der vorliegenden Beratungsvorlage aufgenommen.</i></p> <p>1. Rettungswege: Das Erfordernis eines zweiten Rettungswegs ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant, sondern bezieht sich auf die Anzahl der Fluchtwege für Gebäude – nachzuweisen im Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist das Feuerwehramt be-</p>

<p>Ausfahrten nach links zur Detmolder Straße nicht reibungslos funktionieren. Erwartet wird daher, dass v. a. in Spitzenzeiten nach rechts (Richtung Süden) ausgefahren wird, um lange Wartezeiten zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird befürchtet, dass die Kfz anschließend entweder über Lipper Hellweg / Wappenstraße fahren oder auf der Oerlinghauser Straße selbst unter Inanspruchnahme der Hofflächen auf dem Einwendergrundstück wenden, um wieder die Detmolder Straße zu erreichen. Darauf hingewiesen wird, dass ein Absperrern des Grundstücks nur mit erheblichem Finanz- und Materialaufwand erfolgen kann.</p> <p>Bezug genommen wird zudem auf die Ausbaumaßnahmen Oerlinghauser Straße (Linksabbiegespur und Bushaltestelle), die hinsichtlich der Höhengestaltung die bisherige Ölanliefersituation berücksichtigen muss.</p> <p>Hingewiesen wird darauf, dass auch Schüler die Wartezeiten an der Haltestelle auf dem Privatgelände verbringen. Hier wird nach der Haftung gefragt.</p> <p>Gefordert wird eine Erklärung, dass der Ausbau der Oerlinghauser Straße kostenfrei für die Anwohner ist.</p>	<p>teilt worden und hat mitgeteilt, dass die Erreichbarkeit mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen über die Stellplatzanlage gesichert ist. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan Zu-/ Abfahrten für Rettungsfahrzeuge über den Fadenweg ausdrücklich zu. Ein weitergehender Handlungsbedarf ist nicht erkennbar.</p> <p>2. Verkehr – Verkehrsentwicklung, Zu-/ Abfahrten, Grundstückszufahrten: Aufgrund der erweiterten Einzelhandelsnutzung und der damit verbundenen Verkehrszunahme wurde die derzeitige und künftige Situation auf der Oerlinghauser Straße durch einen Verkehrsgutachter untersucht. Dieser stellt für das derzeitige Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde an der Zufahrt im Bestand eine leistungsfähige Abwicklung (Qualitätsstufe B, d. h. die mittlere Wartezeit der Kfz ist gering) fest. Bei Umsetzung der Planung werden für den Ziel- und Quellverkehr in der Spitzenstunde 173 Kfz pro Stunde und Richtung prognostiziert. Dabei werden sich gemäß Hochrechnung der Bestandsituation diese Verkehre so verteilen, dass 40 % in Richtung Süden und 60 % in Richtung Norden / Detmolder Straße abfließen werden. Der Gutachter hat für diese prognostizierte Verkehrsbelastung an der Zufahrt ebenfalls eine leistungsfähige Abwicklung nachgewiesen. Aufgrund des höheren Ziel-/ Quellverkehrs ist in der Spitzenstunde aber mit längeren Wartezeiten an der Zu-/ Ausfahrt zu rechnen (Qualitätsstufe D). Für den Knotenpunkt Detmolder Straße / Oerlinghauser Straße wurde die Leistungsfähigkeit vom Amt für Verkehr auf Grundlage einer ergänzenden Verkehrszählung geprüft und hinsichtlich der hinzukommenden Verkehre bewertet. Im Ergebnis wird sich die derzeitige Qualitätsstufe B auf Stufe C verschlechtern (Wartezeiten spürbar, geringe Staubildung). Die Verkehrsuntersuchung hat somit gezeigt, dass die infolge der Planung zusätzlich zu erwartenden Verkehre sowohl im Bereich der geplanten Zufahrt als auch im Zuge der Oerlinghauser Straße (noch) verträglich abgeleitet werden können. In der geplanten Ein-/ Ausfahrt ist in den Spitzenstunden mit Wartezeiten zu rechnen, eine ausreichende Qualität der Verkehre bleibt aber gewahrt. Das gilt in gleichem Maße für die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße. In Spitzenstunden ist hier (weiterhin) mit kurzfristigen Rückstauerscheinungen zu rechnen, der Verkehrszustand bleibt aber insgesamt stabil. Die höheren Wartezeiten in der Spitzenstunde stellen nach Rücksprache mit dem Gutachter aus verkehrlicher Sicht keine starken Beeinträchtigungen dar. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Oerling-</p>
--	--

		<p>hauser Straße als klassifizierte Landesstraße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße darstellt. Ihr kommt demzufolge die Aufgabe der Verkehrs Bündelung und -ableitung zu. Temporäre Stauerscheinungen in den Spitzenzeiten des Verkehrsanfalls sind auf derartigen Hauptverkehrsachsen möglich und häufig unvermeidbar, über den gesamten Tagesverlauf ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit aber gegeben.</p> <p>Die direkte Anbindung an die Landesstraße vermeidet zudem eine zusätzliche Verkehrsbelastung umliegender Wohnstraßen/ -gebiete, der Verkehr kann direkt über das bestehende Hauptverkehrsnetz abgeführt werden.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung aus den genannten Gründen sowie dem angestrebten städtebaulichen Ziel, den vorhandenen Nahversorgungsstandort und den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen zu sichern und zu stärken, auch mit Blick auf die betroffenen Belange der Anlieger für vertretbar bewertet.</p> <p>3. Ausbau Oerlinghauser Straße: Zur Verbesserung des Verkehrsflusses in Richtung Detmolder Straße wird ein zusätzlicher Aufstellbereich für linksabbiegende Fahrzeuge aus Richtung Süden errichtet, die Bushaltestelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist infolgedessen zu verschieben. Diesbezügliche Planungen sind nicht Teil des vorliegenden Planverfahrens. In Bezug auf den Ausbau der Oerlinghauser Straße wird auf die entsprechenden Beratungen in der Bezirksvertretung Stieghorst verwiesen. In der Sitzung am 24.09.2015 wird im Ergebnis der 2. Lesung dem Stadtentwicklungsausschuss empfohlen, der Ausbauplanung Oerlinghauser Straße in Höhe des geplanten Einzelhandelszentrums zuzustimmen. Daraufhin folgt ein Mehrkostenvertrag mit dem Investor zur Regelung der Kostenübernahme des Ausbaus nach § 16 Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NRW) auf Grundlage noch zu konkretisierender Detailplanungen zum Ausbau.</p> <p>Unabhängig davon erfasst der von den im Zusammenhang mit der geplanten Einzelhandelsnutzung vorgesehene Umbau der Oerlinghauser Straße lediglich einen Bereich zwischen dem heute bestehenden Discountmarkt und dem Grundstück Oerlinghauser Straße 12. Das Grundstück der Einwender befindet sich weiter südlich hiervon (ca. 40 m) – weder der Straßenabschnitt hier noch die dort befindliche Bushaltestelle in stadtauswärtiger Richtung sind von diesen Umbaumaßnahmen betroffen.</p> <p>Maßnahmen zur Einfriedung des Einwendergrundstücks oder die sonstige Unterbindung der Nutzung privater Hofflächen können grundsätzlich</p>
--	--	---

		<p>nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens sein. Klarstellend wird nochmals darauf hingewiesen, dass mit dem Investor der Einzelhandelsvorhaben ein Mehrkostenvertrag zur Kostenübernahme für alle Ausbaumaßnahmen der Oerlinghauser Straße, die unmittelbar durch das geplante Einzelhandelsvorhaben erforderlich werden, geschlossen wird. Unabhängig davon ist der Einwander Anlieger einer Landestraße und kann daher nicht grundsätzlich von den Anliegerbeiträgen – zu ermitteln nach dem kommunalem Abgaberecht für Landesstraßen – entbunden werden.</p> <p>Kritik und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Kritik wird aus den genannten Gründen aber insgesamt zurückgewiesen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---

A.2.2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
21	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.05.2015</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme PTI 15, R-ID 50140271 vom 24.06.2014 (s. Tabelle A.1.3, lfd. Nr. 9) hingewiesen, die weiterhin gilt.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB behandelt (s. Tabelle A.1.2, lfd. Nr. 5). Die Begründung wurde bereits zum Entwurf um die mitgeteilten Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen Tk-Linien ergänzt. Ein darüber hinausgehender Abwägungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht weiterhin nicht.</p>
22	<p>Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 01.06.2015</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 06.06.2014 (s. Tabelle A.1.3, lfd. Nr. 10) hingewiesen, die weiterhin gilt.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 und wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis leitet sich hieraus nicht ab.</p>
23	<p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 05.06.2015</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die Belange der Stadtwerke Bielefeld GmbH durch die getroffenen Darstellungen / Festsetzungen in ausreichendem Maß berücksichtigt worden sind.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 und wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis leitet sich hieraus nicht ab.</p>

24	<p>moBiel GmbH, Schreiben vom 08.06.2015</p> <p>Prinzipiell wird die Umnutzung brachliegender oder untergenutzter Flächen im Innenbereich begrüßt. Die vorliegende Planung weist nach Einschätzung von moBiel aber unangemessene Dimensionen im Kontext einer sehr gut erschlossenen Ortslage auf, hierzu wird auf die Schreiben vom 13.06.2014 und 14.01.2015 (s. Tabelle A.1.3, lfd. Nr. 12 und A.1.2, lfd. Nr. 5) verwiesen. Gewünscht wird eine engere Abstimmung zwischen Bauleitplanung und Verkehrsplanung in Bielefeld.</p> <p>Es wird darum gebeten, folgende Aspekte im Kapitel 5.5.2 Belange des Verkehrs mit aufzunehmen:</p> <p><i>„Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen: An der in ca. 150 m Luftlinienentfernung gelegenen Haltestelle Oerlinghauser Straße der Buslinie 38/138 besteht werktags ein Fahrtenangebot im 10-Minuten-Takt in Richtung Stieghorst (Anschluss an die Stadtbahnlinie 3 in Richtung Innenstadt) und Ubbedissen sowie stündlich weiter nach Oerlinghausen Bahnhof und Oerlinghausen Marktplatz. Weitere Fahrtmöglichkeiten bestehen ab der im direkten Umfeld gelegenen Haltestelle Hillegossen Freibad mit den Linien 32 und 34 nach Sieker (alle 20 Minuten) sowie nach Oerlinghausen (2x/Stunde), Stukenbrock und Stieghorst (jeweils alle 60 Minuten). Die Linie 30 bedient werktags alle 30 Minuten die Verbindung Heideblümchen - Sennestadt - Stieghorst - Oldentrup - Heepen - Altenhagen - Milse. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen bietet die Nachtbuslinie N5 an der Haltestelle Oerlinghauser Straße ein Verkehrsangebot rund um die Uhr an.</i></p> <p><i>Entlang der heutigen Buslinie 138 ist die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 bis Hillegossen geplant. Damit wird die bereits gute ÖPNV-Erschließung des Ortsteils Hillegossen deutlich aufgewertet. Im Bereich des Versorgungszentrums könnte etwa auf Höhe der heutigen Haltestelle Oerlinghauser Straße ein Verknüpfungspunkt zwischen Bus und Stadtbahn entstehen.“</i></p> <p>Bezug genommen wird auf die Verlegung der Haltestelle Hillegossen Freibad, die parallel zum B-Planverfahren abzustimmen ist. Mit Blick auf die Erschließung der Einzelhandelsmärkte über die Oerlinghauser Straße ist zur störungsarmen Bewältigung der zusätzlichen Pkw-Verkehre eine Linksabbiegespur in der Oerlinghauser Straße in Richtung Plangebiet</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 und auf die 237. FNP-Änderung.</p> <p>Die generelle Kritik hinsichtlich der Erweiterung des Einzelhandelsstandorts im geplanten Umfang anstelle von hochwertigem Wohnen sowie der Verkehrserzeugung und -abwicklung wurde bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vorgetragen und behandelt (s. Tabelle A.1.2, lfd. Nr. 6). Aus siedlungsstrukturellen Gründen (Aufwertung / Erweiterung der Nahversorgungsfunktion, Sicherung / Stärkung des Hillegossener Zentrums, Innenentwicklung, Unterstützung einer weniger lärmempfindlichen Nutzung an diesem lärmvorbeklasteten Standort) wird die Planung ausdrücklich für sinnvoll und wünschenswert angesehen. Die Planungen sind hinsichtlich der künftigen Verkehrserzeugung und -abwicklung gutachterlich untersucht und insgesamt intensiv mit dem Amt für Verkehr abgestimmt worden. Im Ergebnis können die infolge der Planung zusätzlich zu erwartenden Verkehre sowohl im Bereich der geplanten Zufahrt als auch im Zuge der Oerlinghauser Straße (noch) verträglich abgeleitet werden. Die sehr gute Einbindung in das Nahverkehrsnetz spricht im Sinne der Reduzierung der Verkehrsmengen für eine entsprechende Standortentwicklung. Die vorgetragene Kritik wird insofern (wiederholt) zurückgewiesen.</p> <p>Die Begründung wurde bereits zum Entwurf um die mitgeteilten Hinweise zur derzeitigen ÖPNV-Versorgung des Siedlungsbereichs ergänzt. Ein darüber hinausgehender Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird (weiterhin) nicht gesehen. Diese Aussagen werden vor dem Hintergrund der Gewährleistung eines sehr guten ÖPNV-Anschlusses des Plangebiets im Rahmen der Bauleitplanung als ausreichend bewertet.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Amt für Verkehr bietet sich ein Verknüpfungspunkt Bus / Stadtbahn in Höhe der Haltestelle Oerlinghauser Straße aufgrund verschiedener Zwangspunkte nicht an. Als nächstgelegene Möglichkeiten zum Plangebiet werden angesichts der verfügbaren Platzverhältnisse Stadtbahnhaltestellen in Höhe von Wappenstraße sowie östlich des Knotenpunkts Oerlinghauser / Detmolder Straße gesehen. Die vorliegenden Bauleitplanungen werden von diesen Verkehrsplanungen nicht berührt. Ein weitergehender Handlungsbedarf auf Ebene der 237. FNP-Änderung sowie auf Ebene des B-Plans Nr. III/Hi 15 ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Haltestelle „Freibad Hillegossen“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
----	--	--

	<p>vorzusehen. Dazu ist die Lage der heutigen Haltestelle Hillegossen Freibad anzupassen. Vorgeschlagen wird als Ziel, den Gehweg auf der Ostseite der Oerlinghauser Straße nach Süden zu verlängern und die Haltestelle Hillegossen Freibad in Richtung Lipper Hellweg zu verschieben. Damit verbessert sich der Umstieg zwischen den Linien 30 und 32/34. Die Verlegung der Bushaltestelle inkl. Querungshilfe in Richtung Lipper Hellweg ermöglicht perspektivisch die Erhöhung der Leistungsfähigkeit für den links abbiegenden Verkehr von der Oerlinghauser in die Detmolder Straße durch eine Verlängerung der Linksabbiegespur in der Oerlinghauser Straße. Dies betrifft insbesondere die Linie 30 in Richtung Stieghorst - Heepen - Brake.</p> <p>Als Übergangslösung bis zum Straßenausbau stimmt moBiel einer Verlegung der Bushaltestelle gemäß der Variante 1 zu. Die Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p>	<p>Ihre Umlegung ist Teil der Ausbauplanung i. V. m. mit der Einrichtung einer Linksabbiegespur zur Verbesserung des Verkehrsflusses in Richtung Detmolder Straße. Die Umsetzung wird im Rahmen eines Mehrkostenvertrags mit dem Investor festgeschrieben. Detailfragen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu klären. Für den Bebauungsplan leitet sich kein Handlungsbedarf ab.</p> <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanverfahren wird nicht gesehen.</p>
25	<p>Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 18.05.2015</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 21.07.2014 (s. Tabelle A.1.3, lfd. Nr. 14) hingewiesen Anregungen und Bedenken bestehen nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 und wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis leitet sich hieraus nicht ab.</p>
26	<p>Stadt Oerlinghausen, Schreiben vom 16.06.2015</p> <p>Bezug genommen wird auf das Schreiben vom 11.12.2014 sowie die entsprechende Abwägung der Stellungnahme (s. Tabelle A.1.2, lfd. Nr. 8). Die im Rahmen der Abwägung getroffenen Aussagen zu möglichen Umlenkwirkungen und absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen der Planung auf Lebensmitteleinzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Oerlinghausen werden als nicht ausreichend angesehen.</p> <p>Der flächenmäßige Umfang des Planentwurfs übersteigt aus Sicht der Stadt Oerlinghausen durch die rechnerische Kaufkraftbindung und Flächenausstattung pro Einwohner die Werte, mit denen die Stadt Oerlinghausen auf Grundlage des Entwurfs zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 und der Einstufung des Bereichs rechnen konnte. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass wesentliche Teile der vorliegenden Planung westlich und südwestlich des jetzigen Standorts „Aldi-Markt“ außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen, so dass diese zum damaligen Zeitpunkt (2009)</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 und auf die 237. FNP-Änderung.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme waren bereits Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und wurden dort behandelt (s. Tabelle A.1.2, lfd. Nr. 8). Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kann grundsätzlich von einer räumlich ausgewogenen Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen sowie einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung ausgegangen werden. Die Standortstruktur des Konzepts nimmt eine Zuordnung des Zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen als Zentrum des Typs C vor. Zentren des Typs C sollen einen teilstädtischen, stadtbezirks- oder stadtteilbezogenen Einzugsbereich aufweisen.</p> <p>Angesichts der wiederholt vorgetragenen Bedenken hinsichtlich befürchteter absatzwirtschaftlicher Beeinträchtigungen der Planung auf Lebensmittel-einzelhandelsstandorte in Oerlinghausen wurde nunmehr ergänzend eine gutachterliche Untersuchung eingeholt. Unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets des Vorhabenstand-</p>

<p>in eine Bewertung nicht mit einbezogen werden konnten. Es bestehen daher erhebliche Bedenken gegen die Ausweitung des Flächenangebots in diesem Umfang. Gefordert wird ein Nachweis im Zuge des derzeitigen Planverfahrens, dass die Umlenkungswirkungen und die absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen der vorgelegten Planung auf die Lebensmitteleinzelhandelsstandorte für das Stadtgebiet Oerlinghausen keine erheblichen Auswirkungen haben.</p>	<p>orts und darüber hinausgehender Einkaufsverflechtungen wurden hierbei u. a. Teile des Oerlinghauser Stadtgebiets betrachtet – hier v. a. auch die ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in der Oerlinghauser Innenstadt und der Südstadt.</p> <p>Ab welcher Größenordnung absatzwirtschaftliche Umlenkungseffekte abwägungsrelevante Auswirkungen bedingen, ist nicht eindeutig definiert, als Orientierung wird ein sog. 10 %-Schwellenwert angenommen. In der Rechtsprechung werden hiervon abweichend jedoch sehr unterschiedliche Größenordnungen der Umsatzverteilungseffekte für abwägungsrelevant eingeordnet (zwischen 7 % und über 20 %). Um mögliche städtebauliche Folgewirkungen sicher ausschließen zu können, haben die Gutachter im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise bei ihrer Bewertung ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Würdigung möglicher Auswirkungen als abwägungsrelevant vorgenommen. Als weitere Anhaltspunkte für die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zudem mögliche Funktionsstörungen und Vorschädigungen betroffener Einkaufslagen sowie die Betroffenheit von Magnetbetrieben berücksichtigt worden.</p> <p>Absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch Umlenkungseffekte gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Oerlinghausen“ und „Nahversorgungszentrum Oerlinghausen-Südstadt“ beziffern die Gutachter auf maximal 5,2 % bzw. 5,3 % der Bestandsumsätze. Weiterhin führen sie für das Hauptzentrum aus, dass die ermittelten Umlenkungseffekte weder für den strukturprägenden Vollsortimenter noch für weitere dort ansässige Anbieter eine nachhaltige städtebauliche Betroffenheit erwarten lassen. Auch für die in der Südstadt ansässigen Lebensmitteldiscounter mit weitestgehend marktgerechten Betriebsanlagen lassen sich keine Anhaltspunkte für Betriebsaufgaben oder für eine negative Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen herleiten. Hinsichtlich der für die Oerlinghauser Südstadt bestehenden Planungen zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters wird ausgeführt, dass diese planungsrechtlich noch nicht abgesichert seien.</p> <p>Im Ergebnis sind gemäß Ausführungen des Gutachters städtebauliche Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten der Zentren in den Nachbarkommunen nicht abzuleiten, da die Umlenkungseffekte unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 % liegen. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen ist somit nicht abzuleiten.</p>
--	--

		<p>Zugleich führt der Gutachter aus, dass sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen am Verlauf der Detmolder und Oerlinghauser Straße als zentrale Erschließungsachsen und den hier angrenzenden Einzelhandelslagen orientiert. Der infolge der geplanten Umstrukturierung künftig großflächige Einzelhandelsstandort entspreche damit in Bezug auf Lage und Ausrichtung den im gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen.</p> <p>Angesichts der städtebaulich nachgewiesenen Verträglichkeit wird die bisher geplante Dimensionierung für die beiden Lebensmittelmärkte (maximale Verkaufsflächen von 1.200 m² bzw. 1.700 m²) beibehalten.</p> <p>Die Kritik wird aus den genannten Gründen insgesamt zurückgewiesen. Den Anregungen wird nicht gefolgt. An der Planung wird aus den dargelegten Gründen festgehalten.</p>
--	--	--

A.3

Änderungs-/ Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

(Änderungen und redaktionelle Ergänzungen in den Planunterlagen nach der Offenlage)

- A.3.1** Ergänzende Empfehlung unter den **textlichen Festsetzung 9.4.1** (Passiver Schallschutz) zur Grundrissgestaltung als Hinweis für die Umsetzung in Abstimmung mit dem Umweltamt
- A.3.2** Ergänzende Empfehlung unter den **örtlichen Bauvorschriften Nr. 10.2.1** (Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen) zur Gestaltung der Stellplatzanlage im Rahmen der Umsetzung in Abstimmung mit dem Umweltamt
- A.3.3** Zur umfassenden Information wird die **Begründung** wie folgt ergänzt bzw. konkretisiert:
- Aussagen zum Verfahren
 - Ergebnisse der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse und Umgang mit diesen im Zuge der Bauleitplanung
 - Hinweis der Feuerwehr zur Löschwasserversorgung
 - Prüfungsergebnisse und Hinweise des Amtes für Verkehr zur äußeren Erschließung sowie Erörterung einer möglichen Öffnung des Fadenwegs
 - Hinweis auf erfolgte Lärmsanierung im Bestand gemäß Mitteilung des Umweltamts
 - Hinweise zu Durchlüftungsbahn und Mikroklima gemäß Mitteilung des Umweltamts
 - ergänzende Empfehlung zur Gestaltung der Stellplatzanlage (s. A.3.2)
- A.3.4** Zur umfassenden Information wird der **Umweltbericht** wie folgt redaktionell angepasst bzw. konkretisiert, eine inhaltliche Änderung zum offengelegten Entwurf leitet sich hieraus nicht ab:
- Konkretisierung zur Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange von Fachgesetzen
 - redaktionelle Anpassung hinsichtlich der Merkmale verwendeter technischer Verfahren in Anlehnung an die Aussagen der Begründung zum Planentwurf
 - Hinweis auf erfolgte Lärmsanierung gemäß Mitteilung des Umweltamts (Schutzgut Mensch/Bestand)
 - Konkretisierung der Ausprägung von Durchlüftungsbahn und Mikroklima gemäß Mitteilung des Umweltamts (Schutzgut Klima/Bestand)
 - redaktionelle Anpassung in Bezug auf prognostizierte Verkehrsmengen des Verkehrsgutachtens (Schutzgut Mensch/Auswirkungen)
 - redaktionelle Anpassung in Bezug auf Mikroklima und Energieeffizienz gemäß Mitteilung des Umweltamts (Schutzgut Klima/Auswirkungen)
 - Nachtrag zum Satzungsbeschluss