

Anlage

Ergänzung der Anlage A.2.1: Äußerung der Öffentlichkeit sowie Stellungnahme der Verwaltung

Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
27	<p><i>Zusätzliche Aufnahme: Schreiben eines Anwalts, beauftragt von Eigentümern mit Flächen im Plangebiet nördlich des Einzelhandelsstandorts nach Abschluss der Beteiligungsfrist mit Bezug zum Planverfahren, Schreiben vom 03.11.2015:</i></p> <p>Zunächst wird vorgetragen, dass krankheitsbedingt eine Beschäftigung mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich war.</p> <p>Es werden Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben. Die Mandanten sind Eigentümer der direkt nördlich an die geplante Stellplatzanlage angrenzenden Flurstücke Nr. 748 und 1197. Diese sind im Bebauungsplan-Entwurf mit Ausnahme des Bestandswohnhauses als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hiergegen wenden sich die Mandanten, da sie in dieser Regelung einen unzumutbaren Eingriff in ihre Eigentumsrechte sehen – eine Hinterbebauung wird so künftig nicht mehr möglich sein. In diesem Zusammenhang wird ein erheblicher Wertverlust des Grundstücks erwartet.</p> <p>Darüber hinaus werden durch die Parkplatznutzung erhebliche Beeinträchtigungen erwartet hinsichtlich Autoverkehr, Luftverunreinigung, Lärm etc. Es wird daher die Gefahr der Gesundheitsgefährdung gesehen.</p>	<p><i>Das Schreiben bezieht sich auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/Hi 15. Die im Schreiben formulierten Bedenken werden im Sinne der Vollständigkeit im Rahmen der vorliegenden Beratungsvorlage behandelt.</i></p> <p>1. Planverfahren: Die Einleitung des Planverfahrens wurde bereits am 31.05.2014 öffentlich bekanntgemacht. Anschließend im Juni 2014 wurde die Öffentlichkeit erstmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte zur vorliegenden Planung beteiligt – sowohl im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins als auch durch Möglichkeiten zur Einsichtnahme der Planunterlagen. Die Einbeziehung der betroffenen Grundstücke in das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans sowie die angestrebten Planungsziele waren bereits zu diesem Zeitpunkt öffentlich bekannt. Die Bekanntmachung und Durchführung der Entwurfsoffenlage erfolgte erst ein knappes Jahr später (Mai/Juni 2015). Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf die zahlreichen, sehr kritischen Berichterstattungen in der örtlichen Presse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung in den letzten Monaten.</p> <p>Zusammenfassend ist somit das Planverfahren umfassend in der Öffentlichkeit erörtert worden, entsprechende Beteiligungsmöglichkeiten sind gegeben gewesen.</p> <p>2. Bauliche Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Flurstücke: Die betroffenen Flurstücke der Einwender befinden sich in rückwärtiger Lage zu den Erschließungsstraßen Detmolder Straße und Oerlinghauser Straße. Sie grenzen nördlich direkt an den geplanten Einzelhandelsstandort. In der Örtlichkeit befinden sich dort derzeit neben dem Marktgebäude an der Oerlinghauser Straße, zwei Wohnhäuser sowie ein Gewerbebetrieb mit Anschluss an den Fadenweg. Nördlich schließt die Bestandsbebauung entlang der Detmolder Straße mit rückwärtig angelegten Gartenbereichen, Hofflächen und Garagen anderer Eigentümer an. Westlich grenzt ein weiteres zweigeschossiges Wohnhaus in zweiter Reihe mit Anbindung an die</p>

	<p>Detmolder Straße und einem kleinen Gartenbereich in Richtung Westen an die betroffenen Flurstücke, östlich das zweigeschossige Gebäude eines Friseurgeschäfts an der Oerlinghauser Straße einschließlich rückwärtiger Anbauten. Zur Bestandssituation wird darüber hinaus auf den Bestandsplan mit Nutzungsübersicht und Luftbildausschnitt verwiesen, der Teil der Planunterlagen zum Bebauungsplan ist.</p> <p>In der Örtlichkeit ist das Flurstück Nr. 748 im Osten mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut, westlich hieran ist die zugehörige Gartenfläche, umrandet mit größeren Gehölzen und einer Tiefe von rund 45 m angeordnet. Das hier befindliche Wohnhaus liegt in zweiter Baureihe rund 50 m von der Oerlinghauser Straße entfernt und ist über einen ca. 45 m langen und ca. 4 m breiten Weg an diese überörtlich bedeutsame Straße angebunden. Da eine Erschließung in dieser rückwärtigen Lage nicht über eigene Flächen realisiert werden konnte, ist die Erschließung über diesen in der Örtlichkeit bestehenden Weg zwischen den Bestandsgebäuden des Friseurgeschäfts und des Lebensmittelmarkts mittels einer Grunddienstbarkeit privatrechtlich gesichert worden (Geh- und Fahrweg zur Oerlinghauser Straße über den tatsächlich vorhandenen Weg). Eine eingetragene Baulast (öffentlich-rechtliche Sicherung) existiert hierfür nicht. Anschlussmöglichkeiten an die Detmolder Straße über die Flurstücke Nr. 1431, 1432, 1402 und 1745 anderer Eigentümer sind in der Örtlichkeit im Bestand nicht erkennbar.</p> <p>Die betroffenen Flurstücke werden bislang nicht von einem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst und sind demnach nach § 34 BauGB zu bewerten. Festzuhalten ist, dass bereits heute angesichts der nicht gesicherten Erschließung eine weitergehende bauliche Nutzung der rückwärtigen Gartenflächen kaum realisierbar wäre. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang, dass mit einer zusätzlichen Bebauung nutzungsbedingt auch mit hinzu-kommendem Kfz-Verkehr zu rechnen ist und bisherige Nutzer nur über bedarfsentsprechend dimensionierte Grundstückszufahrten verfügen. Zudem sind in dieser rückwärtigen Lage Erschließungswege von mehr als 50 m Länge zu erwarten, demnach sind entsprechende Anforderungen an Rettungswege etc. (u. a. ausreichend breit dimensionierte Zuwegung und Aufstellmöglichkeiten für Rettungsdienste, Feuerwehr etc.) nachzuweisen.</p> <p>Entsprechende Voraussetzungen werden angesichts der örtlichen Gegebenheiten heute nicht gesehen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für eine bauliche Nutzung in dieser rückwärtigen Lage nach Auffassung der Bauordnung mindestens eine öffentlich-rechtliche Sicherung mittels</p>
--	--

	<p>einer Baulast im Genehmigungsverfahren gefordert wird. Dieses entspricht den grundsätzlichen Anforderungen der Stadt Bielefeld in vergleichbaren Situationen (Bebauung von in zweiter Reihe gelegenen Grundstücken).</p> <p>Nach Rücksprache mit dem hiervon betroffenen Eigentümer im Bereich der überplanten SO-Flächen ist ein entsprechendes Einverständnis für eine Baulast-Eintragung ausgeschlossen. Somit können aus Sicht der Stadt Bielefeld die Voraussetzungen für Baurechte im Rahmen des § 34 BauGB nicht erfüllt werden.</p> <p>Die Erschließung der Gebäude entlang der beiden Hauptstraßen ist über einzelne Grundstückszufahrten im Bestand realisiert. Die bestehende Erschließungssituation der rückwärtig vorhandenen Bebauung über privatrechtliche Regelungen wurde im Rahmen der vorliegenden Planung durch Aufnahme entsprechender Geh,- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger berücksichtigt.</p> <p>Für eine Erweiterung der Baumöglichkeiten im Inneren des Mischgebiets wäre ein Erschließungskonzept abweichend von der Bestandssituation erforderlich – dies würde in jedem Fall Beeinträchtigungen bei mehreren Eigentümern / Nutzern durch Inanspruchnahme privater Garten- oder Hofflächen etc. verursachen. Diese werden im Rahmen der Gesamtabwägung aller betroffenen Belange nicht als verhältnismäßig und erforderlich bewertet und entsprechen auch nicht dem angestrebten städtebaulichen Ziel der bestandsorientierten Sicherung bestehender Strukturen mit Schwerpunkt Mischnutzungen im Ortskern.</p> <p>Hinzuweisen ist u. a. auf die Stellungnahme des Amtes für Verkehr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung – hier wird erläutert, dass jede zusätzliche Zufahrt von und zur Detmolder Straße zu veränderten Rahmenbedingungen führt, die die Realisierung der geplanten Stadtbahnverlängerung erschweren und zu Mehrkosten führen würden.</p> <p>Auch grundsätzlich sind angesichts der hohen Verkehrsbelastung auf der Detmolder Straße und der Oerlinghauser Straße (L 787) veränderte bzw. stärker belastete Zufahrten allgemein kritisch zu bewerten. Dies trifft auch auf die heutige Zufahrt mit Wegerecht zu, die etwa 45 m entfernt zum Knotenpunkt Detmolder / Oerlinghauser Straße entfernt liegt und angesichts der Bestandsbebauung auf dem Flurstück Nr. 1746 auch schwer einsehbar ist. Zudem befindet sich südlich in unmittelbarer Nähe die Zu-/ Ausfahrt zum Einzelhandelsstandort, die künftig infolge der angestrebten Standorterweiterung deutlich mehr belastet wird. Eine (noch) vertretbare Abwicklung der Verkehre ist hier gutachterlich nachgewiesen worden. Zusätzlicher Verkehr – z. B. ausgelöst durch eine ergänzende kleingewerbliche Nutzung im Rahmen</p>
--	--

	<p>eines Mischgebiets – wäre zwischen den beiden nahegelegenen belasteten Knotenpunkten über die bestehende ca. 4 m breite Zufahrt schwierig (kein Begegnungsverkehr möglich) und hinsichtlich der Verkehrssicherheit kritisch zu bewerten.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden die betroffenen Flächen erstmals überplant. Entsprechend der örtlichen Situation (gemischte Nutzungen, Lage im zentralen Versorgungsbereich) soll diese Nutzungsmischung im Bestand aufrechterhalten werden, um die Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs „Hillegossen“ zu sichern und zu stärken. Eine Verfestigung bzw. ein Umschlagen der Nutzungsprägung in Richtung Wohnen ist in dieser zentralen Lage sowie auch angesichts der von Verkehrslärm sehr stark vorbelasteten Situation ausdrücklich nicht gewollt. Auch das Umweltamt empfiehlt aufgrund der konfliktreichen Belastungssituation von der Ansiedlung lärmempfindlicher Nutzungen abzusehen, um die bestehenden Lärmkonflikte nicht weiter zu verschärfen.</p> <p>Ziel ist somit ausschließlich eine bestandsorientierte Überplanung der Flächen zwischen Detmolder Straße und dem ebenfalls überplanten Einzelhandelsstandort. Mit der Fassung der Baugrenzen wird insbesondere den über die Detmolder Straße direkt erschlossenen Bestandsgebäuden ein gewisser Erweiterungs-/ Veränderungsspielraum für die bestehenden Baukörper ermöglicht. Die Festsetzung der Baugrenzen wurde dort insbesondere mit Blick auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzungsarten in dieser zentralen Lage getroffen (z. B. Unterbringung Kleingewerbe in Ergänzung der bestehenden Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen, Schaffung von lärmabgeschirmten Außenwohnbereichen durch An-/ Zwischenbauten o. ä.).</p> <p>Erweiterte Baumöglichkeiten der rückwärtigen Bestandsgebäude sollen angesichts der stark vorbelasteten Situation nur ermöglicht werden, wenn grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können und hiermit keine neuen Lärmkonflikte ausgelöst werden.</p> <p>Bei einer alleinigen Überplanung und Entwicklung des Einzelhandelsstandorts wäre die Fläche der Einwender gemäß § 34 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des Gebots der nachbarlichen Rücksichtnahme wäre in diesem Fall die tatsächlich vorhandene Bebauung bzw. die tatsächlich vorhandene Nutzung entscheidend, nicht aber künftige Entwicklungen, die im baulichen Bestand noch keinen Niederschlag gefunden haben (vgl. u. a. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.01.1993, Az. 4 C 19/90).</p> <p>Angesichts der in diesem Fall zu bewertenden Gemengelage wäre für das Wohnhaus Oerling-</p>
--	--

	<p>hauser Straße 6 die Schutzwürdigkeit im Rahmen eines Mischgebiets zugrunde zu legen. Das Lärmschutzkonzept für den Einzelhandelsstandort im Rahmen der vorliegenden Planung ist grundsätzlich so entwickelt worden, dass für die bestehenden Nutzungen an den relevanten Immissionsorten die Einhaltung von Mischgebietswerten gemäß TA Lärm gegeben ist (zur Bewertung des Gewerbelärms siehe nachfolgende Ausführungen unter Punkt 3). Eine nachbarschaftsverträgliche Umsetzung der Einzelhandelsplanung ist unter Berücksichtigung der Bestandssituation somit gewährleistet.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Gutachter betrifft dies ausdrücklich nur die vorhandenen Nutzungen. Unabhängig von der Frage der Erschließung wäre eine später hinzutretende Bebauung auf den derzeit freien rückwärtigen Flächen dann aus immissionsschutzrechtlichen Gründen allenfalls mit Einschränkungen realisierbar. Neue Immissionsorte an der nach Süden in Richtung Parkplatz ausgerichteten Fassadenseite könnten in diesem Fall nicht zugelassen werden. Dies steht nicht im Einklang mit einer an die Verkehrslärmsituation angepassten Bauweise und empfehlenswerten Grundrisslösung. Zudem würde ein hinzukommender Baukörper Schallreflexionen begünstigen, die insbesondere an den Immissionsorten des Wohnhauses Oerlinghauser Straße Nr. 6 auf dem Flurstück Nr. 748 eine Erhöhung der Lärmeinwirkungen verursachen. Damit wären dann dort keine gesunden Wohn-/ Arbeitsverhältnisse mehr gewährleistet.</p> <p>Somit hätte im Ergebnis auch eine Nichtüberplanung der zwischen Einzelhandelsstandort und Detmolder Straße liegenden Nutzungen die Folge, dass eine später hinzutretende Bebauung auf der noch unbebauten Gartenfläche – ungeachtet der nachzuweisenden Erschließung – mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs „Hillegossen“ aufrechterhalten und gestärkt werden. Zum Erreichen dieses Planungsziels wird zum einen die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts an der Oerlinghauser Straße unterstützt, zum anderen erfolgt die Einbeziehung der zwischen Einzelhandelsstandort und Detmolder Straße verbleibenden gemischten Flächen / Strukturen in den Geltungsbereich mit den bereits o. g. Zielen (Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bestand unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen, nachbarschaftsverträgliche Einzelhandelsentwicklung).</p> <p>Neue Nutzungskonflikte sollen in dieser innerörtlichen (Gemenge-)Lage vermieden werden, dies</p>
--	---

	<p>kann u. a. mit Blick auf die südlich angrenzende Stellplatzanlage und die gutachterlich nachgewiesene Einhaltung von Mischgebietswerten gemäß TA Lärm im Bestand durch Freihaltung des hier betroffenen Teilbereichs von Bebauung erreicht werden.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange wird daher an der Festsetzung der nichtüberbaubaren Flächen im Bereich des rückwärtigen Gartens festgehalten. Angesichts der weder im Bestand noch bei Umsetzung der angestrebten bestandsorientierten Überplanung erkennbar gesicherten Erschließbarkeit drängt sich eine sinnvolle bauliche Wohn- oder Gewerbenutzung auf der betroffenen Teilfläche insgesamt nicht auf. Die Belange des hiervon alleinig betroffenen Eigentümers werden mit Blick auf die angestrebten Planungsziele sowie der grundsätzlichen Erschließungssituation in diesem Fall begründet zurückgestellt, eine zusätzliche bisher heute nicht genehmigungsfähige Baumöglichkeit wird somit nicht aufgenommen. Ein erheblicher Wertverlust wird aus den genannten Gründen ebenfalls nicht gesehen.</p> <p>3. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen des Grundstücks:</p> <p>Gewerbelärm: Mit der Planung wird die Weiterentwicklung eines Einzelhandelsstandorts im zentralen Versorgungsbereich „Hillegossen“ 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 Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm). Gemäß TA Lärm sind für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Lärm außerhalb betroffener Gebäude gelegene Immissionsorte maßgeblich. Das betroffene Wohnhaus wurde daher im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung als Immissionsort I11 untersucht und im Zuge der vorliegenden Planung berücksichtigt. Ermittelt wurden für den betroffenen Immissionsort tags 60 dB(A). Eine Nachnutzung des Einzelhandelsstandorts wird im Bebauungsplan zum Schutz der Anwohner ausgeschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für die betroffene Fläche die Festsetzung eines Mischgebiets vor. Für die Beurteilung der Schutzbedürftigkeit des betroffenen Wohnhauses sind im Rahmen der vorliegenden Planung somit die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm für Mischgebiete zugrunde gelegt worden. Die gutachterlich ermittelten Werte zeigen, dass die maßgeblichen (IRW) für Misch-</p>
--	---

	<p>gebiete (= 60/45 dB(A) tags/nachts) am betroffenen Wohnhaus tags eingehalten und in der Nachtzeit aufgrund des Nutzungsausschlusses deutlich unterschritten werden. Damit ist hier gesundes Wohnen insgesamt sichergestellt, eine nachbarschaftsverträgliche Umsetzung im Sinne der Regelwerke ist auf Grundlage des Bebauungsplans möglich. Die Einzelhandelsnutzung wird daher auch mit Blick auf die örtlichen Ausgangssituation im Ergebnis der Abwägung an diesem Wohnhaus als verträglich bewertet.</p> <p>Luft: 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. Aufgrund vorgelagerter Gebäude sowie der zunehmenden Entfernung von den Straßen nimmt die Immissionsbelastung im rückwärtigen Geltungsbereich ab.</p> <p>Gemäß Bielefelder Verkehrsmodell ist künftig mit rückläufigen Verkehrszahlen zu rechnen. Hinsichtlich der NO₂-Belastung ist infolgedessen eine Konzentrationsabnahme von ca. 3-4 µg/m³ möglich. Auch unter Berücksichtigung des planbedingt hinzukommenden Verkehrs sind aus lufthygienischer Sicht keine Anhaltspunkte erkennbar, die diesbezüglich weitergehende Untersuchungen erfordern könnten.</p> <p>Günstig auf die Belüftungssituation im Bereich des Plangebiets wirken auch der geplante Abriss des alten Marktgebäudes und die künftig zurückgesetzten Einzelhandelsmärkte mit vorgelagerter Stellplatzanlage i. V. m. der größeren nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Inneren des Mischgebiets, so dass die Planung in diesem Bereich keine Verschlechterung der Luftaustauschbedingungen mit der Folge einer zusätzlichen Erhöhung der Schadstoffbelastung verursacht. Ein ausreichender Luftaustausch ist sichergestellt, die zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß 39. BImSchV (Jahresmittelwert 40 µg/m³) werden auch weiterhin sicher eingehalten.</p> <p>Licht: Zur nachbarschaftsverträglichen Einbindung sieht der Bebauungsplan u. a. entlang der nördlichen Grenze des Einzelhandelsstandorts zudem einen Pflanzbereich mit Tiefen von 3 m bis 5 m für eine</p>
--	---

		<p>geschlossene Hecken-/ Strauchbepflanzung vor. Angesichts der begrenzten Flächengröße können zudem nicht alle gemäß festgesetztem Stellplatzschlüssel erforderlichen Bäume auf der Stellplatzanlage selbst untergebracht werden. Das mit der Verwaltung abgestimmte Begrünungskonzept sieht daher vor, einzelne Bäume als Überhälter in die vorgegebene Heckenstruktur zu integrieren (i. S. von Ersatzstandorten). Neben der gestalterischen Einbindung kann hierdurch auch eine gewisse Pufferfunktion und Abschirmwirkung mit Blick auf mögliche Lichtimmissionen durch ein-/ausparkende Pkws bewirkt werden. Zudem können auch mit der im Bebauungsplan getroffenen Reglementierung des Leuchtverhaltens von Werbeanlagen nachbarschaftsstörende Wirkungen vermieden werden. Durch die Planung ausgelöste negative Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lichtimmissionen werden daher im Ergebnis insgesamt nicht erwartet.</p> <p>Kritik und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Kritik wird aus den genannten Gründen aber insgesamt zurückgewiesen.</p>
--	--	--