

## **Bebauungsplan Nr. 005 „Hellendoorner Straße“ und 151. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Protokoll der öffentlichen Versammlung am 15. März 2018**

**Ort:** Ratssaal des Rathauses

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ende:** 19.05 Uhr

**Teilnehmer:** **Vom Planungsbüro Hahm GmbH:**  
Herr Reimann

**Von der Verwaltung:**

Herr Manteuffel, FDL 61  
Herr Steggemann, FD 61/611  
Herr Tietmeyer, FD 61/611

**Von der Öffentlichkeit:**

siehe Teilnehmerliste

1. Herr Manteuffel eröffnet die Versammlung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Teilnehmer des Podiums vor. Danach erläutert er kurz die einzelnen Verfahrensschritte und den geplanten zeitlichen Ablauf der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes. Bei der heutigen Versammlung handelt es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB).
2. Im Anschluss daran stellt Herr Reimann vom mit der Begleitung des Bauleitplanverfahrens beauftragten Planungsbüro Hahm GmbH die wesentlichen Inhalte der beabsichtigten Planung vor und erläutert den Planungsanlass. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 005 „Hellendoorner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Kreuzungsbereich Rheiner Straße/ Hellendoorner Straße geschaffen werden.

Herr Reimann weist darauf hin, dass der in Rede stehende Bereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der Grundzüge der Planung enthält, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist und zur Schaffung von Planungsrecht für den Lebensmittelmarkt die Änderung dieser Darstellung in „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ erforderlich sei. Hierzu bedürfe es der Zustimmung der Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde, mit der die Angelegenheit aber bereits vorabgestimmt sei. Der Bebauungsplan werde, parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, von der Stadt selber ins Recht gestellt (Festsetzung als Sondergebiet).

Lt. Herrn Reimann stellt der südlich an das Plangebiet angrenzende Wald eine gewisse Einschränkung für das geplante Vorhaben dar, da Bäume umstürzen oder Brände ausbrechen könnten. Aus diesem Grunde sei vorgesehen, den „Wald“ in „Waldsaum“ (Breite ca 10-15 m) umzuwandeln. Hierzu seien einige Eichen zu fällen bzw. aufgrund der Jahreszeit bereits gefällt worden.

Die im Plan gelb dargestellte öffentliche Verkehrsfläche soll mit verbreiterten Gehwegen und Bürgersteigen versehen werden, wobei die Fläche nach Norden hin aufgeweitet wird und insofern die Anlegung eines Kreisverkehrs, die mit den Baulastträgern abzustimmen wäre, zuläßt. Es sind von der Hellendoorner Straße aus zwei je 12 m breite Zufahrten zu dem Gelände vorgesehen, die Verkaufsfläche wird auf 1.100 qm begrenzt. Die vorgesehenen Stellplätze sind zu begrünen, die zulässige Überbauung beträgt 80 % (GRZ 0,8), wobei diese Fläche evtl. bei Realisierung von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Material noch geringfügig erhöht werden kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen Bebauungsplanentwurf handelt, der aufgrund entsprechender Anregungen noch jederzeit verändert werden kann.

3. Anschließend besteht für die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es werden folgende Fragen gestellt/ Anregungen gegeben:

<b>Nr.</b>	<b>Fragen/Anregungen der Öffentlichkeit</b>	<b>Beantwortung durch Herrn Reimann/ Herrn Manteuffel/ Herrn Steggemann</b>
1	Wer baut den Kreisverkehr ?	Die Stadt ist hier nicht allein handlungsfähig (Abstimmung mit Baulastträgern erforderlich, finanzielle Mittel müssen zur Verfügung stehen), aber verkehrlich sinnvoll
2	Sollte nicht an der Einmündung der „Hopstener Straße“ in die „Rheiner Straße“ auch ein Kreisverkehr errichtet werden ?	Die Idee dazu gibt es seit längerem, ist auch verkehrlich unbestreitbar sinnvoll, Finanzmittel müssen zur Verfügung stehen, z.Z. noch keine konkrete Planung, aber wünschenswert
3	Beginn bzw. Beendigung der Maßnahme wann ?	Investor möchte in 2018 mit dem Bau beginnen, Planung dürfte im Herbst 2018 abgeschlossen sein
4	Wieviele Parkplätze werden angelegt ?	Soviele, wie irgendwie untergebracht werden können, Anzahl liegt bei derartigen Märkten fast immer über dem seitens der Bauordnung vorgegebenen erforderlichen Maß
5	Auf jeden Fall zwei Zu- und Abfahrten ?	Ist optional, es dürfen maximal zwei Zu- und Abfahrten angelegt werden. Lkw-Schleppkurven müssen berücksichtigt werden
6	Ist an der Rheiner Str. und evtl. auch an der Hellendoorner Str. die Anlegung einer Überquerungshilfe möglich ?	Querungshilfen gibt es nie genug, ist auch an Hellendoorner Str. wünschenswert, würde aber sicherlich seltener als an der Rheiner Str. genutzt, kommt deshalb wohl eher nicht, ist auch durchaus kostenintensiv. Thema erledigt sich auch evtl. mit der Anlegung des Kreisverkehrs.
7	Der Markt läge außerhalb des eigentlichen Ortsteiles, werden dort trotzdem entsprechende Ortstafeln aufgestellt ?	Lt. Vorgabe des Straßenbaulastträgers ist für die Aufstellung von Ortstafeln Bebauung an beiden Seiten erforderlich. Ob diese Vorgabe hier erfüllt ist, wird von dort geprüft.
8	Hätte man südlich des vorgesehenen	Der Regionalplan weist den Kommunen

	<p>Marktes nicht weitere Bebauungsmöglichkeiten mit einplanen können ?</p>	<p>Flächen zu, die überbaut werden dürfen. Im vorliegenden Fall sind die Flächen südlich und südöstlich des geplanten Marktes im Regionalplan als Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt, sodass eine eine aufwändige und relativ langwierige Änderung dieses grundsätzlichen Planes vorgenommen werden müsste. Der Standort wäre für Wohnnutzung auch nur mäßig geeignet, auch wegen denkbarer Lärmkonflikte. Grundsätzlich wäre eine Nachverdichtung an geeigneten Standorten im Ortsteil Dickenberg, auch wegen des Erhalts der vorhandenen Infrastruktur, städtebaulich sicherlich wünschenswert.</p>
9	<p>In größeren Städten werden derartige Märkte oftmals nach oben hin aufgestockt, wäre das hier auch denkbar ? Eine häßliche Halle wäre nicht so wünschenswert.</p>	<p>Maßgeblich ist hier das Interesse des Investors, ein Wunsch zur Aufstockung existierte wohl nicht. Je überschaubarer das Vorhaben ist, desto schneller ist es realisierbar. Der Bebauungsplan könnte eine Erhöhung der Geschossigkeit allenfalls als Option anbieten, verbindliche Festsetzungen hierzu könnten nur in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der vom Investor zu unterschreiben wäre, getroffen werden.</p>
10	<p>Könnte an der Hellendoorner Str. ein Zebrastreifen angelegt werden ?</p>	<p>Ein Zebrastreifen ist kein Allheilmittel und wird durchaus kritisch gesehen, Thema wäre ggf. mit Experten zu diskutieren.</p>
11	<p>Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird positiv gesehen, aber elementar ist die Sicherung der Zuwegung auch über Kreisverkehre, die schnellstmöglich hergestellt werden sollten. Grundsätzlich wird mangelnde Infrastruktur im Ortsteil Dickenberg beklagt, die Friedrich-Wilhelm-Straße sei z.B. seit 30 Jahren Baustraße. Auch die Sicherheit der Schulwege sei in diesem Zusammenhang zu betrachten, wobei zu befürchten sei, dass sich die Situation durch künftig zu erwartenden zusätzlichen Schwerlastverkehr (Kohletransporte) noch verschlimmere.</p>	<p>Es liegen Genehmigungen für den Transport von Weltmarktkohle vor, allerdings mit der Priorität Schiene. Der Hinweis auf die aktuell gefährliche Situation wird zur Kenntnis genommen, ggf. ist das Thema in einer Verkehrsschau, u.a. mit Beteiligung des Fachdienstes Recht und Ordnung sowie der Straßenbaulastträger, zu erörtern.</p>
12	<p>Der Markt werde ja vermutlich eher als die Kreisverkehre errichtet werden, wäre bis dahin nicht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Rheiner Straße möglich ?</p>	<p>Die Anregung wird mitgenommen, ist ggf. auch im Rahmen einer Verkehrsschau zu besprechen.</p>
13	<p>Welches Einzugsgebiet wird für den Markt gesehen ?</p>	<p>Derartige Märkte sind in Siedlungsgebieten nur zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen. Im vorliegenden Falle sind damit die</p>

	Ortsteile Dickenberg und Uffeln sowie umliegende Streusiedlungen gemeint, wobei der Investor sein Einzugsgebiet evtl. anders sieht. Wichtig sei in jedem Falle, dass der Markt dort realisiert werde.
--	---

4. Herr Manteuffel erläutert zum Schluss nochmals die weitere Vorgehensweise. Er bedankt sich für die sachliche Diskussion und weist abschließend darauf hin, dass die in dieser Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen/Stellungnahmen nicht in die Abwägung zum Satzungsbeschluss einfließen und daher im Rahmen der Offenlegung des Planentwurfes und der Begründung ggfs. noch einmal vorgetragen werden müssen, sofern sie sich auf Planinhalte beziehen und nicht in den Planentwurf übernommen wurden.
5. Das Protokoll zu dieser Versammlung und auch die Präsentation, die während dieser öffentlichen Versammlung gezeigt worden ist, werden in Kürze unter „[www.ibbenbueren.de/bauleitplanung](http://www.ibbenbueren.de/bauleitplanung)“ ins Internet eingestellt. Dort werden auch die jeweiligen Verfahrensstände abgebildet.
6. Die öffentliche Versammlung endet um 19.05 Uhr.

für das Protokoll:

gez.  
Tietmeyer