



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Haupt- und Finanzausschuss**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Montag, 03.11.2003**

Sitzungsbeginn : **17:00 Uhr**

Sitzungsende : **18:50 Uhr**

Vorsitz

Herr Bürgermeister Helmut Predeick

Teilnehmer

Herr Wolfgang Dissen

Herr Johannes-Heinrich Gresshoff

Herr Peter Holstegge

Herr Heinz Junkerkalefeld

Herr Karl-Friedrich Knop

Frau Beatrix Koch

Herr Peter Kwiotek

Frau Elisabeth Lesting

Herr Hubert Meyering

Frau Renate Nauschütt

als Vertreterin für Herrn Krause

Herr Klaus Rips

Herr Paul Tegelkämper

Herr Hugo Terholsen

Herr Werner Wagemann

Herr Albert Wesemann

Verwaltung

Herr Matthias Abel

Herr Norbert Hochstetter, Techn. Beigeordneter

Herr Michael Jathe

Herr Ludger Junkerkalefeld

Herr Bernd Lafeldt, Erster Beigeordneter

Herr Dr. Burckhard Löher, Beigeordneter

Frau Monika Zerbe

Schriftführer/in

Frau Heike Demmin

Gäste

Herr Dirk Tischmann

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück

Frau Maria Wieschmann

es fehlte entschuldigt:

Herr Josef Krause

Inhaltsverzeichnis

1. Befangenheitserklärungen
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 22.09.2003
3. Kosteneinsparung durch Veröffentlichung Amtlicher Bekanntmachungen im Internet
hier: Änderung der Hauptsatzung
Vorlage: B 2003/10/0088
4. Änderung der Hundesteuersatzung
Vorlage: B 2003/201/0141
5. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 4. Änderung (Aue Park)
 - A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger
 - B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange
 - C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
 Vorlage: B 2003/610/0105
6. Aufstellung des BP Nr. 93 "Aue Park" der Stadt Oelde
 - A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger
 - B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange
 - C) Beschluss zur öffentlichen Auslegungen
 Vorlage: B 2003/610/0104
7. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 5. Änderung (Möbelhaus Zurbrüggen)
 - A) Einleitungsbeschluss
 - B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger
 - C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Vorlage: B 2003/610/0117
8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Möbelhaus Zurbrüggen" der Stadt Oelde
 - A) Aufstellungsbeschluss
 - B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger
 - C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Vorlage: B 2003/610/0118
9. 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Altenfelder Kreuz" der Stadt Oelde
 - A) Entscheidung zu den Bedenken der berührten Träger öffentlicher Belange
 - B) Entscheidung zu den Bedenken der betroffenen Bürger
 - C) Satzungsbeschluss
 Vorlage: B 2003/610/0109
10. Aufstellung des BP Nr. 69 "Ermländerweg/Edith-Stein-Straße" der Stadt Oelde
 - A) Entscheidungen über Anregungen zur öffentlichen Auslegung
 - B) Satzungsbeschluss
 Vorlage: B 2003/610/0106/1
11. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Keitlinghausen" der Stadt Oelde
 - A) Entscheidung über die Anregungen der Bürger
 - B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange
 - C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
 Vorlage: B 2003/610/0102

12. Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde
 - A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger
 - B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange
 - C) Beschluss zur öffentlichen AuslegungVorlage: B 2003/610/0103
13. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Am Stadtgarten" der Stadt Oelde
 - A) Entscheidungen über Anregungen zur öffentlichen Auslegung
 - B) SatzungsbeschlussVorlage: B 2003/610/0107
14. Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Gronowskistraße / Westrickwe
Vorlage: B 2003/610/0116
15. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Stromberg (Bereich Tennishalle)
Vorlage: B 2003/610/0147
16. Straßenbenennung "Bereich Wibbeltstraße"
Vorlage: B 2003/610/0101
17. Verschiedenes
- 17.1. Mitteilungen der Verwaltung
- 17.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Bürgermeister Predeick begrüßt die Anwesenden insbesondere die Zuhörer und Herrn Baldus von der Glocke. Er berichtet, dass der Tagesordnungspunkt 15 „Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Stromberg (Bereich Tennishalle)“ in der soeben beendeten Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr zur weiteren Beratung an den Bezirksausschuss Stromberg verwiesen worden sei und deshalb von der heutigen Tagesordnung gestrichen werden könne.

Weiter stellt Herr Bürgermeister Predeick fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss beschlussfähig ist. Anschließend eröffnet er die Sitzung.

Er stellt Herrn Tischmann vor, der zu den Tagesordnungspunkten, die den Auepark betreffen, Stellung nehmen wird.

Öffentliche Sitzung

1. Befangenheitserklärungen

Frau Lesting und Herr Gresshoff erklären sich für befangen zu TOP 11.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 22.09.2003

Beschluss:

Der Ausschuss genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 22.09.2003.

**3. Kosteneinsparung durch Veröffentlichung Amtlicher Bekanntmachungen im Internet
hier: Änderung der Hauptsatzung
Vorlage: B 2003/10/0088**

Herr Jathe erläutert den Sachverhalt:

Durch Art. 4 des Gesetzes zur finanziellen Entlastung der Kommunen in NRW vom 29.04.2003 ist mit Wirkung vom 15.05.2003 eine Änderung der Bekanntmachungsverordnung in Kraft getreten. § 4 Abs. 1 der BekanntmachungsVO ist – wie in der Anlage dargestellt – geändert worden. Anstelle der kostenintensiven – von hier bisher praktizierten – Bekanntmachung durch Veröffentlichung in der Tageszeitung ist nunmehr als preiswerteste Lösungsalternative der Anschlag an der städtischen Bekanntmachungstafel verbunden mit einem kurzen Hinweis hierauf in der Internet-Präsentation der Stadt Oelde durch den Gesetzgeber zugelassen worden. Damit wird zugleich der Internet-Auftritt der Kommunen aufgewertet. Die Kosten aller amtlichen Bekanntmachungen in Tageszeitungen (ohne Stellenanzeigen) betragen im Jahre 2002 für die Stadt Oelde ca. 33.000 €. Dieses Geld kann künftig eingespart werden, wenn anstelle der Veröffentlichungen in der Tageszeitung nunmehr vorrangig die Veröffentlichung über Internet + Bekanntmachungstafel gewählt wird. Hierzu wäre es erforderlich, vorab die Hauptsatzung zu ändern und diese Bekanntmachungsform durch den Rat festlegen zu lassen. Wegen des Umfangs mancher Bekanntmachungen (insbesondere bei zahlreichen Satzungen am Jahresende) wären im Bedarfsfalle einmalig weitere Bekanntmachungskästen an den bekannten Standorten bereitzustellen. Aufgrund der sich dramatisch verschlechternden Einnahmesituation auch für die Stadt Oelde gilt es, vorrangig sämtliche Sparmöglichkeiten auszuschöpfen. Es wird daher angeregt, zur Regelung der Amtlichen Bekanntmachungsform eine hierauf beschränkte Änderung der Hauptsatzung alsbald herbeizuführen. Sparpotential ca. 30.000 €. Der Ältestenrat befürwortete, diesen Änderungsvorschlag der Hauptsatzung hinsichtlich der Bekanntmachungsform dem Haupt- und Finanzausschuss und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig zu beschließen,

1) § 16 der Hauptsatzung der Stadt Oelde wie folgt zu ändern:

§ 16 Öffentliche Bekanntmachung

- (1) Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Oelde, die durch Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind, werden vollzogen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Stadt Oelde,
- | | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| a) in der Stadtmitte | Rathaus, Ratsstiege 1 (Durchgang zur Bahnhofstraße) |
| b) in Oelde-Sünninghausen | am Kirchplatz 7 |
| c) in Oelde-Lette | Parkplatz Ecke Beelener Straße / Clarholzer Straße |
| d) in Oelde-Stromberg | Münsterstraße 37 |

wobei gleichzeitig durch das Internet im Internetauftritt der Stadt Oelde www.Oelde.de auf die Aushänge hinzuweisen ist.

- (2) Zusätzlich soll der Text der öffentlichen Bekanntmachung in vollem Umfang auch in das Internet eingestellt werden und zur Einsichtnahme im Bürgerbüro bereitstehen.

- (3) Alle übrigen Bekanntmachungen erfolgen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Stadt Oelde. Ein Internet-Hinweis ist für die Rechirksamkeit dieser Bekanntmachung nicht erforderlich. Abs. 2 gilt sinngemäß.
- (4) Soweit keine andere Dauer des Aushanges vorgeschrieben ist, beträgt sie 14 Tage.
- (5) Soweit Gesetze, Verordnungen oder aufgrund gesetzlicher Ermächtigung erlassene Anordnungen eine andere Art der Veröffentlichung vorschreiben, gilt diese.
- (6) Sind öffentliche Bekanntmachungen in der durch Abs. 1 festgelegten Form infolge höherer Gewalt oder sonstiger unabwendbarer Ereignisse nicht möglich, so wird die Öffentlichkeit entsprechend Abs. 3 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln unterrichtet.

Ist der Hinderungsgrund entfallen, ist die öffentliche Bekanntmachung nach Abs. 1 unverzüglich nachzuholen.

- 2) aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit– ähnlich wie bei der Ausschreibung von Aufträgen – neben dem kurzen Hinweis im Internet auch in der örtlichen Tageszeitung „Die Glocke“ einen kurzen Hinweis auf die zur Veröffentlichung anstehenden Aushänge abzdrukken. Ferner sollen die Veröffentlichungstexte der amtlichen Bekanntmachung im Bürgerbüro der Stadt Oelde – z.B. per EDV - zur Einsichtnahme bereitgehalten werden.

4. **Änderung der Hundesteuersatzung**

Vorlage: B 2003/201/0141

Herr Bürgermeister Predeick berichtet:

Der Rat hat in der Sitzung am 31.03.2003 die 3. Satzung zur Änderung der Hundesteuersatzung beschlossen. Hierbei war in der Vorlage versehentlich im § 2 Absatz 1 b), c) und e) der Zusatz – **je Hund** nicht aufgeführt. Die Satzung ist daher in Form der 4. Satzung zur Änderung der Hundesteuersatzung der Stadt Oelde neu zu beschließen.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig, die nachfolgende 4. Satzung zur Änderung der Hundesteuersatzung der Stadt Oelde zu beschließen.

4. Satzung vom zur Änderung der Hundesteuersatzung der Stadt Oelde

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254) und der §§ 3 und 20 Abs. 2 Buchst. b des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21.10.1969 (GV NRW S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 718) hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 24.11.2003 folgende Hundesteuersatzung beschlossen:

Artikel 1

Die Hundesteuersatzung der Stadt Oelde vom 17. Dezember 1996, zuletzt geändert durch die Satzung vom 02.04.2003, wird wie folgt geändert:

§ 2 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

- (1) Die Steuer beträgt jährlich, wenn von einem Hundehalter oder mehreren Personen gemeinsam
- | | |
|-----------------------------------------------------|---------------------|
| a) nur ein Hund gehalten wird | 42,00 Euro |
| b) zwei Hunde gehalten werden | 57,00 Euro je Hund |
| c) drei oder mehr Hunde gehalten werden | 72,00 Euro je Hund |
| d) ein gefährlicher Hund gehalten wird | 336,00 Euro |
| e) zwei oder mehr gefährliche Hunde gehalten werden | 570,00 Euro je Hund |

Hunde, für die Steuerfreiheit nach § 3 Absatz 1 besteht, sowie Hunde, für die Steuerbefreiung nach § 3 Absatz 2 und 3 gewährt wird, werden bei der Berechnung der Anzahl der Hunde nicht berücksichtigt; Hunde für die eine Steuerermäßigung nach § 4 gewährt wird, werden mitgezählt.

Artikel 2

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2003 in Kraft

5. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 4. Änderung (Aue Park)

A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger

B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Vorlage: B 2003/610/0105

Herr Tischmann erläutert, dass er einige der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Beschlussvorschläge der Verwaltung hierzu ausführlicher darstellen wird. Er weist darauf hin, dass sich die Stellungnahmen in der Regel sowohl auf die Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen als auch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aue-Park“, aber dennoch inhaltlich zum Teil sehr unterschiedlich seien. Auch aufgrund der stattgefundenen Bürgerversammlung, in der überwiegend Fragen in technischer Hinsicht wie Abstandsflächen oder Lärmschutz thematisiert worden seien, weist er ausdrücklich darauf hin, dass er das Projekt aufgrund der erstellten Gutachten für durchführbar halte. Anschließend geht er auf einzelne Aspekte der Stellungnahmen ein.

Die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB zur 4. FNP-Änderung wurden parallel zu den Beteiligungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 durchgeführt. Aus diesem Grund ergeben sich weitest gehende Überschneidungen. Nur einzelne Fachbehörden haben ihre Stellungnahmen inhaltlich oder formal getrennt abgegeben.

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3(1) BauGB fand die Beteiligung der Bürger zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 21.08.2003 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerversammlung haben laut Anwesenheitsliste 51 Bürger/innen

teilgenommen.

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

A.1 Niederschrift der Bürgerversammlung am 21.08.2003:

Herr Hochstetter begrüßt die Anwesenden, stellt anhand von Folien die Lage des Plangebietes, die örtlichen Gegebenheiten sowie die heutige verkehrliche Situation dar und erläutert die planerischen Rahmenbedingungen. Der gesamte Bereich (Plangebiet und umgebende Randlagen) liegt innerhalb der im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Münsterland, dargestellten Wohnsiedlungsbereiche des Mittelzentrums Oelde. Das Plangebiet wird im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als *gewerbliche Baufläche* dargestellt und ist bereits im Bebauungsplan Nr. 40 aus den 80er Jahren als *Gewerbegebiet* festgesetzt worden.

Danach erläutert Herr Hochstetter die Ausgangslage für die Stadt Oelde. Die Stadt besitzt für ein Mittelzentrum nur eine unterdurchschnittliche bzw. schwache Marktstellung. Unter anderem führt das veränderte Konsum- und Mobilitätsverhaltens der Bürger sowie die strukturellen Defizite und Angebotslücken in Oelde zu erheblichen Kaufkraftabflüssen. Die zu erwartende weitere Verschärfung der Einzelhandelsproblematik hat zu umfangreichen Beratungen über die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Oelde geführt. Zur Aufwertung des Handelsstandortes Oelde werden intensive Planungen und Konzepte erforderlich, um Defizite auszugleichen. Darunter fallen sowohl die Errichtung eines Einzelhandelszentrums als auch die Aufwertung bestehender Einrichtungen. Herr Hochstetter erläutert die aktuelle Beschlußlage des Rates, wonach zur weiteren Stärkung der Innenstadt der Standort "KOM / südl. Lange Straße" im Rahmen einer Projektgesellschaft oder ähnlichem parallel zur Ansiedlung des Aueparks entwickelt werden soll. Der Beschluß beinhaltet weiterhin, die Erarbeitung eines Handlungskonzepte für die zukünftige Funktion der Innenstadt sowie die Verknüpfungsmöglichkeiten von "AUE-PARK" und Innenstadt. Zudem soll zur Stärkung der Innenstadt von der weiteren Entwicklung innenstadtschädlicher Randlagen abgesehen werden. Herr Hochstetter stellt die Standortdiskussion für den Auepark sowie die Bemühungen der Stadt um die Aufwertung des Kaufhaus Oelde Mitte vor. Erste Testentwürfe für eine neue Nutzung liegen bereits vor. Diese werden jetzt auf ihre Umsetzbarkeit hin überprüft. Im Ergebnis hätten Rat und Verwaltung aus den o.g. Gründen und aufgrund der unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung dringenden Handlungsbedarf gesehen, der Rat der Stadt hat deshalb u.a. den Beschluß zur Einleitung des Verfahrens für das Projekt „Auepark“ gefasst.

Im Anschluss stellt Herr Tischmann die entsprechende 4. FNP-Änderung vor, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Der Bereich mit einer Größe von 2,6 ha soll künftig als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Herr Tischmann weist ebenfalls auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 40 hin, der seit den 1980er Jahren diesen Bereich zwischen den Wohngebieten im Norden und dem Westring als Gewerbegebiet festgesetzt hat. Es handelt sich also keinesfalls um eine „grüne Wiese“, planungsrechtlich bestehen für diesen Bereich bereits Baurechte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vB-Plan) „Auepark“ schafft dementsprechend nicht erstmals Baurechte, sondern modifiziert diese. Hinzu kommt, daß der Bereich des ehemaligen Autohandels sich inzwischen als eine unansehnliche Gewerbebrache darstellt, die dringend einer Nachnutzung bedarf. Herr Tischmann erläutert im weiteren Verlauf seines Vortrages die Objektplanung des Büros Steinmann, die Verteilung der Verkaufsflächen und gibt den Hinweis auf die Markt- und Wirkungsanalyse der gesa GmbH.

Anschließend geht Herr Tischmann auf die konkreten rechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein, insbesondere auf die nachbarrechtlichen Aspekte, wie Erschließung, Schallschutz (insbesondere in Bezug auf Anlieferung und Stellplatzanlage) sowie Höhen und Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück. Er erläutert die geprüften Erschließungsvarianten sowie das vorliegende Verkehrskonzept des Büros R+T und geht ausführlich auf die Schalltechnische Untersuchung des Büros Akus GmbH ein. Auf Basis der vorliegenden Projektdaten und in Abstimmung mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung käme der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nach Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Lkw-Andienung im Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden kann. Notwendige bauliche Maßnahmen sind insbesondere die Einhausung des Lieferbereichs des SB-Marktes und die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der nordöstliche Lkw-Zufahrt. Die Parameter wären jeweils bewusst

konservativ gewählt worden, so dass die Ergebnisse aus Sicht der Nachbarschaft ausdrücklich „auf der sicheren Seite“ liegen.

Im letzten Teil seines Vortrages gab Herr Tischmann den Hinweis auf die weitere Beteiligung der Bürger im Bauleitplanverfahren. Nach Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im frühzeitigen Beteiligungsverfahren durch den Rat der Stadt Oelde erfolgt ggf. die Einarbeitung der Änderungen. Im Zuge der anschließenden Offenlage gemäß § 3(2) BauGB können weitere Anregungen vorgebracht werden.

Daran anknüpfend besteht für die anwesenden BürgerInnen die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vorzutragen bzw. Fragen zu stellen. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen (F) geäußert und folgende Antworten (A) gegeben:

- **Herr Quante**, anliegender Nachbar
 - F:** Wird die Lkw-Zufahrt im Norden eingehaust?
 - A:** Herr Hochstetter führt aus, dass es zur Gewährleistung von gesundem Wohnen eine teilweise Einhausung geben wird und nimmt Bezug auf das Gutachten. Danach ist es erforderlich, die Anlieferzone im rückwärtigen Bereich einzuhausen. Nicht eingehaust, aber durch eine Schallschutzwand zum Nachbarn abgeschirmt, wird die LKW-Rampe zwischen Anlieferzone und „In der Geist“.

- **Herr Gursky**, anliegender Nachbar (Westring Nr. 34)
 - F:** Die Einfahrt auf sein Grundstück würde sich nur knapp parallel versetzt zur Einfahrt auf die Stellplatzanlage zum Einzelhandelszentrum befinden. Wäre es deshalb möglich, diese weiter in Richtung Wald zu verschieben?
 - A:** Die Anregung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

- **Herr Krämer**, anliegender Nachbar
 - F:** Von den Lkw, die auf das Grundstück des Einzelhandelszentrum fahren, gehen erhebliche Lärm- und Abgasemissionen aus. Er hätte diesbezüglich Bedenken, da sich die Wohnbebauung unmittelbar angrenzend befindet. Könnte die geplante Lärmschutzwand diese Emissionen wirklich abhalten?
 - A:** Herr Hochstetter weist nochmals darauf hin, dass der gesamte Bereich der Anlieferung im rückwärtigen Teil, mit Ausnahme der LKW-Rampe eingehaust wird. Entlang der Rampe soll eine Lärmschutzwand errichtet werden. Herr Tischmann zeigt den betreffenden Bereich anhand einer Folie.
 - F:** Gibt es eine Höhenbegrenzung für die Einhausung? Oder hat man dann später einen sogenannten „Klotz“ vorm Haus?
 - A:** Herr Hochstetter erläutert, dass ein Lkw mit Sattelaufleger eine maximale Höhe von 4,50 m aufweist und die Anlage der Einhausung dementsprechend ausgebildet werden muss. Zu klären ist im Verfahren die Höhenlage der Anlieferung und damit auch die Höhe der Einhausung gegenüber der Nachbarschaft.

- **Frau Hövelmann**, anliegende Nachbarin (In der Geist Nr. 86)
 - F:** Wie hoch wird das geplante Gebäude ausgeführt werden? Wird ihr unmittelbar im Norden befindliches Gebäude sowie der Gartenbereich dadurch verschattet?
 - A:** Herr Hochstetter führt aus, dass die Lärmschutzwand eine Höhe von 3,50-4,00 m aufweisen wird. Die Vorhabenträger haben bereits Gespräche mit den meisten der direkt angrenzenden Nachbarn geführt. Urlaubsbedingt hat dies mit der Familie Hövelmann noch nicht stattgefunden, wird aber nachgeholt.
Herr Tischmann weist ergänzend darauf hin, dass bereits in den letzten 20 Jahren eine Bebauung an dieser Stelle möglich war. Der alte B-Plan setzte zudem nur eine allgemeine Zweigeschossigkeit fest.

- **Herr H.Tippkemper, Gewerbetreibender**
 - F:** Die Abschätzung der zu erwartenden Pkw-Bewegungen wurde mit ca. 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag und Fahrtrichtung angegeben. In Spitzenzeiten wie z.B. vor Weihnachten ist dann wohl mit einer deutlich höheren Fahrleistung zu rechnen. Was wird das für die Anlieger bedeuten?
 - A:** Herr Hochstetter weist darauf hin, dass Oelde bereits heute ein hohes Verkehrsaufkommen habe. Die beiden Brücken in der Kernstadt an der Bahntrasse würden zudem Nadelöhre im Verkehrsfluss darstellen. Es ist unumstritten, dass der Verkehr zum Auepark hingezogen wird. Jedoch ist die zu erwartende Verkehrsmenge nicht das relevante Kriterium. Der geplante Kreisverkehr hat eine hohe Leistungskraft und kann die zu erwartende Verkehrsmenge schadlos aufnehmen. Ein guter Verkehrsfluss sei so garantiert. Zudem würde der Kreisverkehr dazu beitragen, die Geschwindigkeit zu reduzieren.
Herr Tischmann ergänzt, dass allgemein eine Verdopplung der Verkehrsmenge etwa zu einer Verdopplung der Lautstärke führt. Bei 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag und Fahrtrichtung gemäß Gutachten würden diese Werte jedoch nicht erreicht. Der Verkehrsentwicklungsplan Oelde geht von einer Belastung der L 793 von ca. 12.000 Kfz/Tag aus.

- **Herr Mühlenkamp**
 - F:** Mit dem Bau des Aueparks wäre das Schicksal vieler Läden in der Innenstadt besiegelt. Es gibt heute schon viele leerstehende Geschäfte, jedoch wird der Leerstand durch Verhängen der Schaufenster mit Plakaten z.B. der Landesgartenschau durch den Bürgermeister kaschiert.
 - A:** Herr Hochstetter stellt fest, dass die Innenstädte in der heutigen Zeit erhebliche Probleme hätten. Es stellt sich immer wieder die Frage, wie die Innenstädte attraktiv gestaltet werden können. Die Stadt Oelde verfügt derzeit über kein SB-Warenhaus in der zur Stärkung des Standortes notwendigen Größenordnung. Der Auepark soll bis auf ca. 350 m², die durch Konzessionäre in der Mall genutzt werden, kein zentrenrelevantes Fachangebot enthalten. Im Übrigen wird im Rahmen des Planverfahrens in Abstimmung mit der Landesplanung die Sortimentsstruktur durch inhaltliche und flächenmäßige Festschreibungen in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes so konkretisiert, dass die vom Planvorhaben auf die Innenstadt ausgehenden Auswirkungen verträglich bleiben; zudem erwarte man Synergieeffekte durch den Auepark auch für die Innenstadt. Gerade deshalb sei es Ziel der Stadt, auch die Parkplatzsituation in der Innenstadt zu verbessern. Die Defizite der anderen Standorte werden ebenfalls angegangen. Am Standort des Kaufhauses KOM soll z.B. eine Kombination aus Erlebnis, Einkaufen und Wohnen, auch für ältere Menschen geschaffen werden. Zudem soll die Zufahrtsmöglichkeit verbessert werden. Darüber hinaus ist die Kaufmannschaft gefragt, attraktive Angebote zu schaffen.

- **Herr Schürbüscher, Gewerbetreibender**
 - F:** Keiner hätte bislang mit ihm über das Kaufhaus KOM gesprochen. Bald stehe die Verlängerung des Vertrages auf weitere 5 Jahre an. Er hält die zuvor genannten Planungen für das Kaufhaus KOM für eine große Luftblase.
 - A:** Herr Hochstetter erklärt, dass zunächst mit dem Eigentümer verhandelt werden muss. Der Mieter sei in diesem Fall für die Stadt erst Ansprechpartner, nachdem Gespräche mit dem Eigentümer geführt worden seien und erklärt sehr deutlich die Bemühungen der Stadt und des Rates die vorhandenen Standortdefizite zu verbessern.

- **Herr Büttner**
 - F:** Der geplante Auepark wird den Verkehr aus der Innenstadt ziehen. Wie stellt sich die Stadt Oelde die Innenstadt in 3-5 Jahren vor? Die Auswirkungen würden schließlich nicht sofort, sondern erst in einigen Jahren sichtbar. Sind dazu Nachgutachten erstellt worden?
 - A:** Herr Hochstetter erläutert, dass man sich auf den Bereich der Innenstadt konzentrieren müsse. Gerade im Bereich der südlichen Langen Straße gelte es, derzeit bestehende Defizite zu beseitigen. Die Stadt Oelde könne hier insbesondere im Bereich derverkehrlichen Erschließung, Verbesserung der Zufahrtssituation zur Konrad-Adenauer-Allee und hinsichtlich der Neugestaltung der Parkplatzsituation behilflich sein. Im übrigen sei aber auch – da die Stadt nicht Eigentümer der eigentlichen Gewerbegrundstücke sei – die Mitwirkung der Kaufmannschaft gefragt.
 - F:** Die Entfernung zwischen Auepark und der Oelder Innenstadt sei zu groß, als dass der Verbraucher nach einem dortigen Einkauf in die Innenstadt fahren würde. Die Umsatzerwartung

des Aueparks würde zu 30% auf Oelde ausgerichtet sein, 70% würden von außerhalb erwartet. *[weitere Zahlenwerte und Zitate aus dem gesa-Gutachten folgen]* Jeder Gewerbetreibende hätte seine Schmerzgrenze, diese läge bei 10-15% Umsatzrückgang. Bis zu 40% Umsatzrückgang würden teilweise im gesa-Gutachten genannt. Das heißt im Ergebnis, dass etliche Läden schließen werden. Es wird ein sozusagen schleichender Effekt eintreten. Sogar das gesa-Gutachten besagt, dass 2 Lebensmittel schließen werden.

- A:** Herr Hochstetter ist der Auffassung, diese Ausführungen würden nicht korrekt die Zahlen des Gutachtens wiedergeben. Darüber hinaus werden die zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen in Anlehnung an den Einzelhandelserlass angegeben. Die Stadtplanung soll gerade den düsteren Prognosen des Herrn Büttner entgegenwirken. Oelde habe mit etwa 66 % eine zu geringe Kaufkraftbindung und müsse gerade auch angesichts der neuen Konkurrenzstandorte für SB-Warenhäuser in Beckum und Rheda-Wiedenbrück diese Sortimentslücke schließen. Der Zentralitätswert laut gesa-Gutachten liegt nur bei 83 und damit deutlich z.B. unter dem Wert für Beckum mit 93. Es gehe auch ganz wesentlich darum, verlorene Kaufkraft wieder zurück zu gewinnen.
- **Herr Schürbüscher, Gewerbetreibender**

F: Zentrales Element sei die Kaufkraftbindung. Er bezweifelt, dass der Auepark die abfließende Kaufkraft überhaupt binden könne. Der Auepark wird nur das schwächen, was bereits vorhanden ist, wird aber nicht das binden, was abfließt.
 - **Herr Tippkemper, Gewerbetreibender**

F: Sollen die Sortimente beschränkt werden?

A: Herr Hochstetter erläutert nochmals, dass die zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW angegeben werden. Wie viel von jeder Warengruppe angeboten werden darf, wird u.a. durch die vorhandene Einzelhandelsrelevanz in Oelde bestimmt.

Herr Tischmann ergänzt, dass die z.B. anfängliche Größenordnung von 2.000 m² Verkaufsfläche für den Elektro-Fachmarkt auf nur noch 1.000 m² Verkaufsfläche reduziert wurde, da dieser sonst überörtliche Bedeutung bekommen hätte.

Herr Tischmann bittet die Gewerbetreibenden grundsätzlich, Anregungen bzw. Fragen zu konkreten Zahlen und Fakten aus dem gesa-Gutachten unbedingt in schriftlicher Form bei der Stadt Oelde einzureichen, damit in der mündlichen Diskussion Zahlenwerte nicht falsch verstanden oder protokolliert werden. Diese können dann an den Gutachter weitergeleitet werden, der fundiert Stellung beziehen kann.
 - **Herr Martini**

F: Er möchte sich einmal positiv zu dem Projekt Auepark äußern. Es ist vor allem erst einmal wichtig, dass die Menschen aus ihren Häusern kommen und unterwegs sind. Wenn sie dann im Auepark nicht alles erhalten, würden sie schon in die Innenstadt fahren. Jedoch würde es ihn interessieren, welche Unternehmen im Auepark angesiedelt werden sollen?

A: Herr Hochstetter erklärt, dass es Gespräche mit mehreren Unternehmen gibt, die Ergebnisse der Verhandlungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht genannt werden bzw. stehen noch nicht abschließend fest.
 - **Herr Mühlenkamp**

F: Es müssen dringend Parkplätze in der Innenstadt geschaffen werden. Nur wenn die Geschäfte bequem zu erreichen sind, kommen auch die Käufer.

A: Herr Hochstetter führt aus, dass die Stadt bereits mit solch einer Planung beschäftigt ist.
 - **Herr Mühlenkamp (mit ergänzender Nachfrage)**

F: Obwohl weder Rheda, Beckum und Ahlen ein Kino besitzen, kämpft er in Oelde als einziger Kinobetreiber ums Überleben. Im 4-Jahreszeitenpark würden zudem Konkurrenzangebote zu seinem Kino stattfinden.

A: Herr Hochstetter gibt zu Bedenken, dass aus Sicht des Stadtmarketings und der Attraktivität Oeldes dieses Angebot als sehr wertvoll eingeschätzt wird.

- **Ein weiterer Bürger**
 - F: Als Oelder Bürger würde er mit seiner Frau oft in die Innenstadt nach Rheda zum Schauen fahren. Und er erhofft sich von den Rhedaer Bürgern dann im Gegenzug das gleiche. Das sie nach Oelde zum Auepark kommen und dann auch in der Innenstadt vorbeischauchen würden.
 - A: Herr Hochstetter bedankt sich für die Ausführung.
- **Herr Krämer, anliegender Nachbar**
 - F: Wie sollen die Menschen in die Innenstadt von Oelde fahren? Es sind Regelungen in der Innenstadt erforderlich. Auf dem Bürgersteig vor dem Kaufhaus KOM wäre man z.B. als Fußgänger durch den fließenden Verkehr nicht mehr sicher. Es müssen Anreize geschaffen werden, die die Bürger in die Innenstadt ziehen. Zudem müssen dringend Parkplätze geschaffen werden.
 - A: Herr Hochstetter sichert zu, dass viele Ideen vorhanden sind oder in Planung seien. Jedoch brauche es Zeit, nicht alles könne sofort umgesetzt werden.
- **Herr Tippkemper, Gewerbetreibender**
 - F: Am heutigen Abend sind viele Ideen angesprochen worden. Er möchte jedoch daran erinnern, dass die Entwicklung der Ideen parallel zum Auepark erfolgen sollte!
- **Herr Büttner**
 - F: Wenn das Projekt in Innenstadtnähe realisiert werden würde, würde es auch Besucherströme in die Innenstadt selber ziehen.
 - A: Herr Hochstetter weist darauf hin, dass in der erforderlichen Größenordnung für ein nachhaltig attraktives SB-Warenhaus heute oder in einem nur annähernd überschaubaren Zeitraum keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Zudem hat der Rat der Stadt Oelde auch zum Schutz der Oelder Innenstadt den Beschluss gefasst, bei Realisierung des „Aueparks“ künftig sonstige großflächige Einzelhandelsentwicklungen in Randbereichen auszuschließen. Die weitere Entwicklung soll sich auf die Innenstadt beziehen. Herr Hochstetter erläutert hierzu noch einmal die Beschluslage, wonach zur weiteren Stärkung der Innenstadt der Standort „KOM / südl. Lange Straße“ im Rahmen einer Projektgesellschaft oder ähnlichem parallel zur Ansiedlung des Aueparks entwickelt werden solle. Der Beschluß beinhalte weiterhin die Erarbeitung eines Handlungskonzepte für die zukünftige Funktion der Innenstadt sowie die Verknüpfungsmöglichkeiten von „AUE-PARK“ und Innenstadt. Zudem solle zur Stärkung der Innenstadt von der weiteren Entwicklung innenstadtschädlicher Randlagen abgesehen werden.
- **Herr Tippkemper, Gewerbetreibender**
 - F: Wann hatte die Kaufmannschaft bisher Gelegenheit zur Stellungnahme? Weiter möchte er darauf hinweisen, dass der Gewerbeverein hierbei nicht der richtige Ansprechpartner sei.
 - A: Herr Hochstetter weist nochmals darauf hin, dass die Verwaltung jederzeit für Gespräche bereit steht. Er regt an, die Kaufmannschaft bzw. die Interessengemeinschaft solle ggf. bestehende Einzelfragen und Anregungen schriftlich einreichen, die an den Fachgutachter zur Prüfung weitergeleitet und dann im Rahmen der Beratung über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung behandelt werden.

Herr Hochstetter bedankt sich bei den Anwesenden für das Erscheinen und schließt die Versammlung.

Beschluss zu A.1 - Bürgerversammlung nach § 3(1) BauGB:

Die vorgetragenen Fragen betreffen die 4. Flächennutzungsplan-Änderung, soweit grundsätzliche Bedenken gegen das Einzelhandelsprojekt und seine Auswirkungen geäußert worden sind. Die übrigen Fragen beziehen sich v.a. auf die konkrete Objektplanung (Bauhöhen etc.) und auf Immissionsschutzfragen, die in dieser detaillierten Form auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht Gegenstand der weiteren Abwägung sind. Nicht abschließend beantwortet werden konnten in der Versammlung folgende Themenkreise, die hier zusammenfassend behandelt werden sollen:

a) Grundsätzliche Bedenken gegen das Einzelhandelsprojekt und seine Auswirkungen:

Diese Bedenken umfassen die gesamte Bandbreite der Vorbehalte gegen Standort, Projektgröße, Auswirkungen auf Innenstadt und Einzelhandel in Oelde etc., die ebenfalls von den Nachbarkommunen sowie von IHK und Einzelhandelsverbänden vorgetragen worden sind. Zu den einzelnen Punkten wird unter B.1) eine ausführliche Stellungnahme der gesa - GmbH als Fachgutachter vorgelegt, wonach im Ergebnis die überwiegenden Bedenken zurückgewiesen werden sollen. Insofern wird auf die dortige Beschlussfassung ausdrücklich Bezug genommen.

b) Fragen zur Objektplanung (Bauhöhen etc.), zu den Themen Abgase und Lärm, siehe auch nachfolgende schriftliche Stellungnahmen der Bürger:

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist entscheidend, dass ein geplantes Vorhaben grundsätzlich realisiert werden kann, so dass die FNP-Darstellung nicht gleichsam „ins Leere läuft“. Auf Basis der vorliegenden Objektplanungen, Gutachten bzgl. Schallschutz und Verkehrserschließung ergibt sich eindeutig, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt am Standort aus technisch-fachlicher Sicht errichtet werden kann.

Eine gutachterliche Bewertung der Kfz-Emissionen ist in Auftrag gegeben worden, liegt aber noch nicht vor. Nach dem derzeitigen Stand wird aufgrund der Erfahrungswerte bei ähnlichen Projekten davon ausgegangen, dass sich hieraus keine besonderen Probleme für das Vorhaben ergeben. Ansonsten sind im späteren Verfahren weitere Maßnahmen zu prüfen.

Somit ist die 4. FNP-Änderung auch aus dieser Sicht im Grundsatz umsetzbar, die „Feinabstimmung“ kann dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 und dem Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben.

c) Einzelfragen

Es wird festgestellt, dass die verbleibenden Einzel-/Detailfragen nicht die Inhalte der 4. FNP-Änderung betreffen. Eine weitere Entscheidung ist hier nicht erforderlich.

A.2 Schriftliche Stellungnahmen nach der Bürgerversammlung:

Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich ebenso inhaltlich überwiegend weniger auf die 4. FNP-Änderung, sondern mehr auf Probleme und konkrete Regelungen im vorh. Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“. Diese werden daher auch dort zum Gegenstand der ausführlichen Abwägung gemacht. Auszugsweise werden die die 4. FNP-Änderung i.w.S. betreffenden Punkte nachfolgend jeweils kurz stichwortartig zusammengefasst und behandelt. Auf die der Vorlage B 2003/6100104 (Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“, Top 8) insgesamt beigefügten Original-Schreiben mit den übrigen Fragestellungen wird jedoch ausdrücklich verwiesen, um die Belange der Bürger möglichst umfassend zu beachten und um dem Ausschuss eine ausgewogene Entscheidung zum FNP zu ermöglichen.

Im Anschluss an die Bürgerversammlung konnte die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht im Rathaus der Stadt Oelde eingesehen werden. Folgende Bürger und Bürgerinnen haben Anregungen zur Planung vorgetragen.

A.2.1 Eheleute Waldikowski (Gesprächsvermerk vom 28.08.2003)

- keine Aussage zur 4. FNP-Änderung -

Beschluss:

- kein Beschluss zur 4. FNP-Änderung erforderlich -

A.2.2 Eheleute Waldikowski (erstes Schreiben vom 02.09.2003) und i.W. gleichlautendes Schreiben von Herrn Holger Krämer (erstes Schreiben vom 02.09.2003)

Es wird ausdrücklicher Widerspruch - ohne konkrete weitere Begründung - gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel – eingelegt.

Die Informationspolitik gegenüber den Anwohnern von Seiten der Stadt Oelde sowie des Investors wird bemängelt.

Ergänzung von Herrn Krämer: Ansiedlung des Projektes „Auepark“ im geplanten Gewerbegebiet „A2 Oelde“.

Beschluss:

Aus den weiteren Stellungnahmen der o.g. Bürger geht hervor, dass die Standortentscheidung grundsätzlich abgelehnt wird, weil offenbar Fragen des Wertverlustes für das eigene Grundstück, der Größenordnung und des Heranrückens der Bebauung eine besondere Rolle spielen.

Zunächst ist zu betonen, dass eine Überplanung und Nutzungsänderung im Rahmen der Vorschriften des BauGB grundsätzlich vorgenommen werden kann. Voraussetzung ist insbesondere, dass ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist und dass die Anforderungen an das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie die fachlichen Anforderungen z.B. bezüglich Immissionsschutz angemessen beachtet werden. Hiervon geht der Rat der Stadt Oelde ausweislich der bisherigen Beschlusslage aus.

Das Vorhaben kann auf Basis der vorliegenden Objektplanungen und der Gutachten bzgl. Schallschutz und Verkehrserschließung am Standort aus technisch-fachlicher Sicht so errichtet werden, dass nachbarliche Belange angemessen berücksichtigt werden. Ob dieses im konkreten Fall zufriedenstellend für die Einwender gelingt, ist somit eine Frage der Objektplanung und der Rücksichtnahme im Nahbereich zu diesen Anliegern im Norden des Vorhabens. Auf Schallschutzbelange etc. wird im Bebauungsplanverfahren besondere Rücksicht genommen.

In der Erschließungsplanung sind verschiedene Varianten fachgutachterlich geprüft worden (Gutachten des Büros R+T, Düsseldorf). Eine vollständige Verlagerung der Lkw-Erschließung auf den Westring ist angesichts der abgestuften Bedeutung des Westrings und der Anforderungen der Projektplanung (Andienung SB-Warenhaus getrennt von den übrigen Anlagen) nicht sinnvoll. Zudem wird eine verkehrssichere Kreisverkehrslösung geplant, die im Nahbereich auch die Geschwindigkeiten reduzieren kann. Die grundsätzlich erfolgende Mehrbelastung der L 793 stadteinwärts ist durch diese im Rahmen ihrer Aufgabe als Landesstraße angemessen zu bewältigen und kann im Einzelfall auch durch andere Standorte oder Projekte verursacht werden. Bezüglich der Emissionen ist darauf hinzuweisen, dass die Frage der Schallschutzanforderungen ausführlich geprüft worden ist und dass die Vorgaben des Gutachtens im Bebauungsplan umgesetzt werden. Eine weitere gutachterliche Bewertung der Kfz-Emissionen ist in Auftrag gegeben worden, liegt aber noch nicht vor (s.o.).

Der Standort innerhalb des Siedlungsschwerpunktes ist grundsätzlich für bauliche Nutzungen sehr gut geeignet und ist durch die L 793 leistungsfähig erschlossen.

Eine durchgreifender Wertverlust wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes nach heutigem Kenntnisstand aufgrund der bisher angrenzenden GE-Nutzung durch das Autohaus (mit zu sanierender Altlast), der gewerblichen Baurechte im Bebauungsplan Nr. 40, angesichts der Neuplanung des Architekten mit vergrößerten Abständen etc. und der für das Vorhaben zu treffenden Maßnahmen nicht gesehen.

Der Vorwurf einer unzureichenden Information wird zur Kenntnis genommen, jedoch aufgrund der weiterhin geführten Gespräche, die urlaubsbedingt nicht zu Beginn der Sommerferien erfolgen konnten, zurückgewiesen. Gutachten etc. können i.Ü. nach Vereinbarung in der Verwaltung jederzeit eingesehen und erläutert werden.

Bezüglich der Standortfrage wird auf die intensive Diskussion unter B.1 verwiesen. Ein Standort im genannten Gewerbegebiet außerhalb des Einzugsbereiches der Wohngebiete wird somit von den Fachbehörden etc. und nach dem Einzelhandelserlass grundsätzlich abgelehnt.

Zur grundlegenden städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Oelde - langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums und Reduzierung des erheblichen Kaufkraftabflusses zulasten der Innenstadt - wird auf die gesa-Gutachten und auf den Erläuterungsbericht verwiesen.

A.2.3 Eheleute Waldikowski, Eheleute Hövelmann, Herr Krämer (Gesprächsvermerk von Herrn Hochstetter vom 11.09.2003)

Der Gesprächsvermerk in der Anlage wird zwecks Vollständigkeit - auch aufgrund der o.g. Vorwürfe - zur Kenntnis genommen, die Kritikpunkte finden sich in den nachfolgenden schriftlichen Stellungnahmen der Beteiligten wieder, beziehen sich aber über die o.g. Aussagen hinaus nicht weiter auf die Standort- und Größendiskussion im Rahmen dieser FNP-Änderung.

Das Schreiben ist auch an die Vorhabenträger zur Beachtung im Zuge der Projektplanung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 gesandt worden.

Schriftliche Stellungnahmen sind auf Grund des Gespräches wie folgt später nachgereicht worden:

A.2.4 Eheleute Waldikowski, Eheleute Hövelmann (Schreiben vom 15.09.2003)

1. Die Nutzungsänderung von tlw. eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet wird in Frage gestellt. Ein erheblicher Wertverlust der Wohngrundstücke wird festgestellt.
2. *Die Größe des Vorhabens wird als erdrückend empfunden, fehlende Grenzabstände werden bemängelt.*
3. *Die Verlegung der Lkw-Zufahrt zum Westring wird vorgeschlagen.*
4. *Durch die Höhe der Baukörper wird eine Verschattung befürchtet.*
5. *Genaue Angaben zur Einhausung und Lärmschutzwand werden angefragt.*
6. *Begrünung und alternativ Wallanlage werden ebenso wie eine weitere Abstimmung gewünscht.*
7. Auf das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der L 793 und auf die Bedeutung als Schulweg wird verwiesen.
8. Es werden erhebliche Bedenken bezüglich der Lärm- und Abgasimmissionen geäußert. Konkrete Angaben zur Höhe der Belastungen werden gewünscht.
9. Bedenken bezüglich Immissionsbelastungen und Verschattung der Gärten.

10. Verringerung der Wohnqualität durch Immissionsbelastungen durch lange Öffnungszeiten und durch Betrieb in Randzeiten des Wochenendes.
11. Ansiedlung des Vorhabens im geplanten Gewerbegebiet „A2 Oelde“ oder Verkleinerung des Projektes „Auepark“.

Beschluss:

Die umfangreichen Bedenken werden zur Kenntnis genommen und sind sorgfältig im Planverfahren zu beachten. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind die Punkte 1, 7-11 i.w.S. zu beachten. Hierzu wurde unter Punkt A 2.2 bereits ausführlich Stellung genommen (s.d.).

Ergänzend wird nach heutigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass durch die überarbeitete Objektplanung des Architekten gerade der Schallschutzanlagen im Norden mit konkreten Höhenangaben, Grenzabständen gemäß Bauordnung etc. wesentliche Bedenken ausgeräumt werden können. Ausdrücklich wird der Vorhabenträger gebeten, Detailplanung und Eingrünung mit den Nachbarn abzustimmen und die verbleibende Verschattung durch den Architekten darstellen zu lassen. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 sind die Bedenken anhand des dann erzielten Planungsstandes zu überprüfen und ggf. erneut zu erörtern. Ggf. befürchtete mögliche Wertverluste oder eine sog. „erdrückende Wirkung“ sind vom Vorhabenträger im Planverfahren auf Basis der überarbeiteten Objektplanung zu prüfen; das Ergebnis ist der Stadt Oelde als ergänzende Entscheidungsgrundlage im weiteren Verfahren vorzulegen.

A.2.5 Holger Krämer (Schreiben aus 09/2003, undatiert)

1. Die Nutzungsänderung von tlw. eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet wird in Frage gestellt. Ausgleich des Wertverlustes ?
2. Die Größe des Vorhabens wird als erdrückend empfunden, fehlende Grenzabstände werden bemängelt. Das Projekt sollte verkleinert werden.
3. Es werden erhebliche Bedenken bezüglich der Lärm- und Abgasimmissionen geäußert (Lkw-Anlieferung, Parkhaus-Entlüftung etc.). Konkrete Angaben zur Höhe der Belastungen werden gewünscht.
4. Die Verlegung der Lkw-Zufahrt zum Westring oder ein Verzicht auf eine Zufahrt wird vorgeschlagen.
5. *Durch die Höhe der Baukörper wird eine Verschattung befürchtet.*
6. *Genaue Angaben zur Einhausung und Lärmschutzwand werden angefragt. Begrünung und alternativ Wallanlage werden ebenso wie eine weitere Abstimmung gewünscht. Eine Verschiebung des Vorhabens z.B. 20-30 m in Richtung Tankstelle wird angeregt.*
7. Das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der L 793 und im Umfeld wird gegenüber der vorhandenen Wohn- und Erholungsnutzung für problematisch gehalten.
8. Verringerung der Wohnqualität durch Immissionsbelastungen durch lange Öffnungszeiten und durch Betrieb in Randzeiten des Wochenendes.
9. Eine bessere Information und die Einbeziehung der Anwohner in die Planung seitens des Investors und der Stadt Oelde wird erwartet.
10. Vorgeschlagen wird die Ansiedlung des Vorhabens im geplanten Gewerbegebiet „A2 Oelde“ oder die Verkleinerung des Projektes „Auepark“.

Beschluss:

Die umfangreichen Bedenken werden zur Kenntnis genommen und sind sorgfältig im Planverfahren zu beachten. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind die Punkte 1-, 7-10 i.w.S. zu beachten. Hierzu wurde unter Punkt A 2.2 bereits ausführlich Stellung genommen (s.d.). Die Stellungnahme stimmt in weiten Teilen überein mit dem unter A 2.4 behandelten Schreiben der Nachbarn und ergänzt die Ablehnung unter Punkt A 2.2. Insofern wird vollinhaltlich auf den dortigen Beratungsvorschlag Bezug genommen. Geringe Abweichungen der Nummerierung sind erkennbar, erfordern aber nach dem aktuellen Planungsstand hier z.Zt. keine erneute umfangreiche und weitergehende Darstellung.

Alle vorgenannten Beschlüsse erfolgten bei 2 Gegenstimmen.

B) Entscheidung über Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB ist der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.08.2003 zur Abgabe von Anregungen gemäß § 4(2) BauGB vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen sowie Fachämter der Stadt Oelde haben bisher keine Anregungen zur 4. FNP-Änderung vorgebracht:

<u>Institution</u>	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster, Straßen- und Wegenetz NRW	19.08.2003
Kreis Gütersloh	02.09.2003
Staatliches Umweltamt Münster	09.09.2003
Landesbetrieb Straßenbau NRW – Niederlassung Münster -	10.09.2003
Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld	12.09.2003
Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	11.08.2003
Amt für Agrarordnung Münster	21.08.2003
Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	25.08.2003
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie	28.08.2003
Landesbüro der Naturschutzverbände	08.09.2003
Deutsche Telekom AG	18.09.2003
RWE Gas AG, Netzinformation und Rechtserwerb	21.08.2003
RWE Net AG, Netzregion Nord, Regionalzentrum Münsterland	21.08.2003
RWE Net AG, Transportnetz	12.08.2003
PLEdoc GmbH	26.08.2003
Energieversorgung Oelde GmbH (EVO)	10.09.2003
Wasserversorgung Beckum GmbH	14.08.2003
Bischöfliches Generalvikariat Münster	01.09.2003
Evangelische Kirche von Westfalen	16.09.2003
Wehrbereichsverwaltung West	20.08.2003
Bundesvermögensamt Dortmund	25.08.2003
Gemeinde Langenberg	27.08.2003
Gemeinde Beelen	26.09.2003
Stadt Oelde, FB 3 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung	11.08.2003

Stadt Oelde, FB 3 / Jugendamt	11.08.2003
Stadt Oelde, FB 4 / FD/SD Tiefbau und Umwelt	13.08.2003
Stadt Oelde, FB 4 / Bauverwaltung	20.08.2003

Folgende Nachbarkommunen äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

<u>Kommune</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	12.09.2003
Gemeinde Wadersloh	26.09.2003
Stadt Beckum (Eingang 30.09.2003)	26.09.2003
Stadt Ennigerloh	26.09.2003

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise, die auch im Rahmen der 4. FNP-Änderung berücksichtigt werden sollten:

<u>Institution</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld	11.09.2003
Einzelhandelsverband Ostwestfalen Lippe e.V.	12.09.2003
Einzelhandelsverband Münsterland e.V.	24.09.2003
Kreis Warendorf	19.09.2003
Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Westf. Amt für Denkmalpflege	22.08.2003
Stadt Oelde, FB 4 / Tiefbau, Umweltschutz	12.08.2003

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben bislang keine Stellungnahme abgegeben.

Erläuterung zur Beratungsvorlage und zur Abwägung:

Da die eingegangenen Stellungnahmen teilweise sehr umfangreich sind und sich sowohl auf den Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ als auch auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen, werden diese hier wie folgt behandelt:

- In Absatz B.1 werden zunächst die Bedenken behandelt, die sich gegen Aussagen im gesa-Gutachten und gegen Größe, Standort etc. des Einzelhandelsprojektes an sich richten und die damit auch grundsätzlich die 4. FNP-Änderung betreffen. Die Beschlussvorlage basiert auf der Stellungnahme der gesa GmbH vom 29.09.2003 an die Stadt Oelde.
- In Absatz B.2 werden die weiteren Stellungnahmen behandelt, die sich jedoch kaum noch auf die 4. FNP-Änderung beziehen, sondern im Wesentlichen Fragen der Objektplanung, der Erschließung etc. betreffen.
- Die wesentlichen Kritikpunkte und Anregungen werden zur Vereinfachung jeweils zu Beginn der Abwägung über eine Einwendung kurz stichwortartig zusammengefasst. Auf die beigefügten Original-Schreiben in der Anlage zur Vorlage B 2003/610/0104 (Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 93 – Auepark) wird jedoch ausdrücklich verwiesen, da sich nur so der Umfang der Anregungen und Bedenken erschließt.

- Reihenfolge und Nummerierung der Stellungnahmen werden jedoch analog zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 beibehalten, um trotz des Umfangs eine gewisse Übersichtlichkeit zu wahren.

Hinweis:

Bis zur heutigen Sitzung lagen noch nicht alle voraussichtlich bedeutsamen Stellungnahmen der IHK Nord-Westfalen zu Münster und der Bezirksregierungen Münster und Detmold vor. Die Abwägung ist daher ausdrücklich als vorläufig auf Ebene der frühzeitigen Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB zu betrachten und im weiteren Verfahren fortzuschreiben!

Absatz B.1: Stellungnahmen der Nachbarkommunen und Fachbehörden bzgl. gesa-Gutachten, Größe, Standort etc. des Einzelhandelsprojektes

Zum Bearbeitungszeitpunkt am 22.10.2003 lagen der gesa Anregungen und Bedenken folgender Absender vor, die nachfolgende Nummerierung findet sich in der Synopse wieder:

- B.1.(1) Einzelhandelsverband Münsterland e. V. (datiert 24.09.03).
- B.1.(2) Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V. (datiert 12.09.03).
- B.1.(3) IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (datiert 11.09.03).
- B.1.(4) Gemeinde Herzebrock-Clarholz (datiert 12.09.03).
- B.1.(5) Gemeinde Wadersloh (datiert 26.09.03).
- B.1.(6) Von Bürgern wurden in diversen Gesprächen mit Fachbehörden und Institutionen sowie am Rande der Bürgerversammlung v. 21.08.03 wiederholt Zahlenangaben aus dem gesa-Gutachten zitiert, die jedoch nicht zutreffen oder evtl. missverstanden worden sind. Daher wurde die gesa-GmbH gebeten, zu den von der Verwaltung gesammelten Angaben ergänzend Stellung zu beziehen (außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens).
- B.1.(7) Stadt Beckum (datiert 26.09.2003)
- B.1.(8) Stadt Ennigerloh (datiert 26.09.2003)
- B.1.(9) Stadt Rheda-Wiedenbrück (datiert 30.09.2003)
- B.1.(19) Aktionskomitee Oelder Kaufleute (05.10.2003)

Die Stellungnahme des Aktionskomitees Oelder Kaufleute wird als nachträgliche Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB gewertet.

Die nachfolgende Abwägung bezieht sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen der von der gesa vorgelegten Gutachten um Planvorhaben.

gesa-Studie Nr. 329-02: Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum "Auepark", Dezember 2002 sowie

gesa-Studie 329-03E: Anpassung der gesa Markt- und Wirkungsanalyse 329-02 an geänderte Projektdaten, April 2003.

Anregungen und Beschlüsse
Einwender: (1) (2) (3) (6 außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens)
Anregungen:

Die in der gesa-Gutachten geäußerte Annahme von Kopplungseffekten zwischen "Auepark" und Innenstadt ist lage- und entfernungsbedingt unrealistisch. Der "Auepark" führt zu Frequenzverlagerungen aus der Oelder Innenstadt in einem unverträglichen Ausmaß.

Beschluss:

Die im gesa-Gutachten erwartete Spanne von 15-30% Kopplungskäufern zwischen "Auepark" und Oelder Innenstadt ist durch mehrjährige Kundenbefragungen in vergleichbaren Situationen - d.h. SB-Warenhäuser/Fachmarkttagglomerationen im Außenbereich kleinerer und mittlerer Städte - belegt. Die Höhe der Kopplungseffekte wird positiv stimuliert durch:

- eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt vom SB-Warenhaus-Standort;
- ein aus Kundensicht attraktives und umfassendes Innenstadtangebot;
- ein am Außenstandort beschränktes Angebotsspektrum, d.h. der weitgehender Verzicht auf arrondierende Fachgeschäfte sowie möglichst geringe Angebotsüberschneidungen mit der Innenstadt;
- eine örtlich bipolar strukturierte Angebotslandschaft, in der die Innenstadt im Nonfood-Warenspektrum der klar führende Angebotsbereich ist.

Gemessen an den o. g. Einflussgrößen, liegen in Oelde recht günstige Rahmenbedingungen für positive Kopplungseffekte vor. Das arrondierende Angebotsspektrum des "Aueparks" soll zur Stimulierung solcher Effekte neben dem optionalen Elektro-Fachmarkt ausdrücklich auf wenige obligatorische Konzessionärsflächen im Vorkassenbereich des SB-Warenhauses beschränkt werden. Zudem ist mit dem Projekt "Auepark" ein hohes Potenzial an grundsätzlich auf Oelde zurückzuorientierender Kaufkraft verbunden, die bisher in benachbarte Städte abfließt.

Die realen Chancen einer Kompensation der projektinduzierten Frequenzumschichtung durch Kopplungsbesuche zeigt folgende Modellrechnung: Lt. gesa-Wirkungsanalyse entzieht der "Auepark" dem Oelder Innenstadthandel unmittelbar ein Umsatzvolumen von etwa 4,3 Mio € p.a. (gesa-Ergänzungsgutachten Seite 13). Gewichtet mit einem ø Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von 42 € je Innenstadtbesuch (s. gesa-Hauptgutachten Seite 46) entspricht dies rechnerisch der Verlagerung von rund 102.400 Einkaufsvorgängen pro Jahr von der Innenstadt in den "Auepark". Bei einer aus Erfahrungswerten abgeleiteten Spanne von etwa 50-70 € ø-Einkaufsbetrag im "Auepark", einem Projektumsatz von etwa 36,7 Mio € p.a. und einer Kopplungsquote von etwa 15-30% stehen dem rund 79.000 - 220.000 potenzielle Kundenbesuche von "Auepark"-Kunden in der Oelder Innenstadt gegenüber.

Unter den o.g. Voraussetzungen, die es durch die weitere Einzelhandelsentwicklungspolitik zu stärken gilt, bestehen also durchaus reale Chancen einer Kompensation der unmittelbar projektinduzierten Frequenzverlagerungen.

Einwender: (1) (7) (8)

Anregungen:

Der "Auepark" hat problematische Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Ennigerloh und Beckum-Neubeckum.

Beschluss:

Ennigerloh und Neubeckum gehören aufgrund von faktischen Marktverflechtungen und Streueffekten als sog. Marktzone 4b zum Randbereich des faktischen Oelder Einzugsgebietes. Auf Grund der guten Eigenversorgung und der primären Ausrichtung auf Beckum beträgt die Kaufkraftbindung des "Aueparks" dort lediglich je rund 4% für "periodischen Bedarf" und "Elektro/Technik" (s. Ergänzungsgutachten, S.6-8, Anhang 3/3). In den übrigen Warengruppen kann sie vernachlässigt werden. Die projektinduzierten

Umsatzumschichtungen erreichen dort Werte von kaum über -3% und stehen weit hinter den Auswirkungen des relativ nahen Planvorhabens "Grevenbrede" in Beckum zurück, die im "periodischen Bedarf" bis zu -17,6% erreichen dürften (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/1 und 3/2).

Einwender (2) (3)

Anregungen:

Die Flächenproduktivitäten für das SB-Warenhaus, den Lebensmittel-Discounter sowie den Elektro-Fachmarkt im "Auepark" sind im gesa-Gutachten zu niedrig angesetzt. Für das SB-Warenhaus inklusive Getränkemarkt ist in Folge der guten Erreichbarkeit mit ca. 4.000 bis 5.000 €/qm p.a. zu rechnen. Für den Lebensmitteldiscounter sind mit eher 8.000 €/qm p.a. und für den Elektrofachmarkt gut 7.500 €/qm p.a. überdeutlich höhere Flächenleistungen zu erwarten.

Beschluss:

Die Flächenproduktivitäten für die drei genannten Betriebstypen sind im gesa-Gutachten nicht gesetzt, sondern unter Berücksichtigung der regionalen Nachfrage- und Wettbewerbsverhältnisse marktanalytisch abgeleitet (s. gesa-Ergänzungsgutachten S. 6ff). Dabei sind die jüngsten, noch im Bau bzw. in der Planung befindlichen Großvorhaben in Beckum und Rheda bereits berücksichtigt.

Die dadurch limitierten Spielräume in der Umland-Ausstrahlung schlagen sich bei Markteintritt mit etwa 3.750 €/qm p.a. in einer unterdurchschnittlichen Auslastung des SB-Warenhauses nieder. Der Lebensmittel-Discounter im "Auepark" ist nur scheinbar unterdurchschnittlich ausgelastet, weil die hierfür vorgesehene Verkaufsfläche von rund 1.200 qm ungewöhnlich großzügig bemessen ist. Darauf wird jedoch das gleiche Sortiment angeboten, wie in den ø ca. 700 - 900 qm großen Standard-Ladenflächen der Discounter-Betreiber.

Der errechnete Wert von 5.750 €/qm Verkaufsfläche liegt lt. M+M Eurodata innerhalb des gängigen Spektrums der Discounter-Betreiber, lediglich Aldi-Süd überschreitet ihn mit ø ca. 10.600 €/qm signifikant, ist jedoch in der Region Ostwestfalen nicht vertreten. Zum Vergleich: ø-Auslastung Aldi-Nord: Ca. 6.400 €/qm VKF; ø Ladengröße Aldi-Nord: 730 qm. Lt. dem letztverfügbaren Betriebsvergleich des Instituts für Handelsforschung (IfH) an der Universität zu Köln bewegen sich die Flächenproduktivitäten im Einzelhandel mit Consumer Electronics (1999 zuletzt aufgeführt) je nach Standort und Geschäftsgröße zwischen etwa 3.800 €/qm und 5.900 €/qm Verkaufsfläche. Insoweit weicht das beurteilte Projekt mit ca. 4.800 €/qm p.a. nicht wesentlich von Durchschnittsgrößen ab.

Die Heranziehung von Extremwerten, wie sie von den Marktführern Media und Saturn in weitaus größeren Marktgebieten erzielt werden, erscheint im vorliegenden Fall nicht sachgerecht. Generell sinken die Flächenproduktivitäten in den meisten Branchen in Folge stagnierender Nachfrage und steigender Wettbewerbsintensität, so dass die Auslastungen aus den Bestandsnetzen immer weniger auf neue Objekte übertragbar sind. Wo immer es möglich ist, sollten deshalb an Stelle von Durchschnittswerten standortspezifische Umsatzschätzungen herangezogen werden.

Einwender (2) (3)

Anregungen:

Der "Auepark" wird dimensionierungs- und lagebedingt erhebliche Kaufkraft aus dem Landkreis Gütersloh anziehen. Neben weiteren Gemeinden ist davon auch das Mittelzentrum Rheda-Wiedenbrück betroffen.

Beschluss:

Gemeinden des Landkreises Gütersloh sind nicht im Oelder Einzugsgebiet enthalten und werden es auch nach Projekteröffnung nicht sein. Die Einzelhandelsausstattung von Rheda-Wiedenbrück bleibt der von Oelde weiterhin deutlich überlegen. Eine geringe Belastung von Rheda-Wiedenbrück resultiert nahezu ausschliesslich aus der Rückführung von Oelder Kaufkraft, die bisher insbesondere in den Fachmarktbereich um die Hauptstraße abfließt.

Einwender (2) (7)**Anregungen:**

Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses sollte auf 3.000 qm reduziert und die zentrenrelevanten Sortimente auf die "ortsübliche Größe einer Stadt mit 30.000 Einwohnern" reduziert werden.

Beschluss:

Das SB-Warenhaus kann nur dann in nennenswertem Umfang aus Oelde abfließende Kaufkraft zurückorientieren, wenn es vertrieblich gleichwertig zum Umland-Wettbewerb wahrgenommen wird. Die dortigen SB-Warenhäuser generieren durchweg >5.000 qm VKF und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Dies ist auf 3.000 qm nicht möglich.

Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VKF ist daher nicht sinnvoll, weil sie die Belastung für das örtliche Oelder Nahversorgungsnetz nur unwesentlich reduziert, die erwünschte - und zur Kompensation der lokalen Projektwirkungen notwendige - Kaufkraft-Rückführung hingegen überproportional einschränkt.

Einwender (1) (3)**Anregungen:**

Das Planvorhaben führt zu einer erheblichen Schwächung der Innenstadt-Lage und in Oelde in Teilbereichen zu Umsatzumschichtungen von tlw. erheblich >10%. Im Urteil des OVG Münster zum Preußenpark vom 7.12.2000 wurde insbesondere aufgeführt, dass ein Umsatzverlust von 10% nicht als unwesentlich bewertet werden kann und daher in der Regel auch negative städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden, die weit über das vertretbare Maß hinausgehen.

Beschluss:

Die von der gesa errechneten projektinduzierten Umverteilungsquoten erreichen nur in Oelde selbst und dort vorwiegend in den Warengruppen "Periodischer Bedarf" und "Elektro/Technik" potenziell kritische Größenordnungen >10%. Die Oelder Innenstadt ist vorwiegend in der Warengruppe des "periodischen Bedarfs" überproportional betroffen. Ein vom "Auepark" ausgelöstes Eintreten negativer städtebaulicher Wirkungen - z.B. durch anhaltende Ladenleerstände und Funktionsverluste - ist daraus jedoch nicht pauschal ableitbar.

Das gesa-Gutachten weist bereits darauf hin, dass alle drei gegenwärtig in der Oelder Innenstadt vorhandenen Supermärkte mit erheblichen Standort- und Objektnachteilen behaftet und insoweit in ihren gegenwärtigen Immobilien auch ohne den Wettbewerb durch den "Auepark" potenziell gefährdet sind. Zudem war bereits bei Gutachtenerstellung bekannt, dass unabhängig vom Projekt "Auepark" zumindest eine Supermarktschließung in der Innenstadt bevorsteht (nachrichtlich: Der „JIBI-Markt“ wurde zwischenzeitlich geschlossen). Mittlerweile ist auch die Verlagerungsabsicht eines zweiten Supermarktes bekannt geworden. Es bestehen also hinreichende Anzeichen dafür, dass mögliche Betriebsschließungen oder -verlagerungen in Folge des durch den "Auepark" induzierten Verdrängungsdrucks auch ohne

dessen Realisierung bevorstehen und städtebaulich zu bewältigen sind.

Das gesa-Gutachten kommt ferner zu dem Ergebnis, dass die rechnerische Tragfähigkeit für ein bis zwei moderne Lebensmittelmärkte in der Oelder Innenstadt auch nach der "Auepark"-Realisierung gewahrt bleibt. Diese Aussage wird mittlerweile durch die Absicht des Supermarkt-Betreibers im früheren "KOM"-Kaufhaus gestützt, sein Altobjekt durch einen neuen erweiterten Lebensmittel-Vollsortimenter in der Nähe der Oelder Innenstadt zu ersetzen.

Sofern es der Stadt Oelde also gelingt, im Kernstadtbereich eine disperse Entwicklung des Nahversorgungsnetzes zu vermeiden und statt dessen eine Neuentwicklung des für die Frequentierung des innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches wichtigen "KOM"-Standortes mit einem bedeutsamen Frequenzbringer wie z.B. einem Lebensmittel-Vollsortimenter herbeizuführen, können auch die prospektiven Umschichtungswirkungen des "Aueparks" auf das innerstädtische Angebotsnetz aufgefangen werden.

Diese Aufgabe stellt sich zudem auch ohne den Wettbewerbsdruck des "Aueparks", da die aktuellen SB-Warenhaus-Projekte im Umland ebenfalls spürbare Umsätze aus Oelde abziehen werden (s. gesa-Ergänzungsgutachten, Anhang 3/2). Im Gegensatz zum heimischen "Auepark" stellen sie dieser Belastung jedoch keine kompensatorischen Potenziale durch Kopplungskäufe neu- bzw. zurückgewonnener Kunden gegenüber.

Im Oelder Außenstadtbereich gehen die erhöhten Umverteilungsquoten im "periodischen Bedarf" zu großen Teilen auf die "Entlastung" des bisher vergleichsweise dünn ausgeprägten Oelder Discounter-Netzes durch den ebenfalls im "Auepark" vorgesehenen Lebensmittel-Discounter zurück. Die mit \varnothing 5.085 €/qm Verkaufsfläche errechnete Auslastung in der Warengruppe des "periodischen Bedarfs" ist in Oelde zudem vergleichsweise hoch und signalisiert in der Ausgangslage eine moderate Wettbewerbsintensität und relative Belastbarkeit des Angebotsnetzes. Eine Verschlechterung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Oelde durch den "Auepark" daher nicht zu erwarten. Im Südteil der Stadt schließt er dagegen seinerseits eine bisher bestehende Lücke in der Nahversorgung und allgemein wird die Angebotsqualität durch die Etablierung eines in Oelde bisher völlig fehlenden Betriebstyps, dessen Fehlen Anlass für zunehmende Auswärtskäufe ist, signifikant erhöht.

Die erhöhten Umverteilungsquoten in der Warengruppe Elektro/Technik im Oelder Innen- und Außenstadtbereich durch den optional vorgesehenen Elektro-Fachmarkt signalisieren zwar wahrscheinliche Marktaustritte, sind aber aus städtebaulichem Blickwinkel vertretbar. Das vorhandene Angebotsnetz stützt sich weitgehend auf solitäre Fachgeschäfte außerhalb der Oelder Innenstadt, so dass diese Warengruppe nicht mitprägend für das Angebotsprofil der Oelder Innenstadt ist. Trotz redundanter Betriebe im Angebotsnetz ist auch das Angebot für Konsumelektronik in Oelde unvollständig - es fehlen z.B. weitgehend bespielte Tonträger - so dass ein vollsortierter Fachmarkt auch hier eine spürbare Angebotsverbesserung bewirken würde.

Generell wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die gesa-Wirkungsanalyse in einer zweistufigen Berechnung zunächst die Umsatzumschichtungen prognostiziert, die von den SB-Warenhaus-Projekten des Umlands ausgehen und anschließend den Markteintritt des "Aueparks" simuliert. Die resultierende Gesamtbelastung kumuliert also beide Effekte. Rund 1/3 der Gesamtbelastung wird durch den Umland-Wettbewerb induziert und tritt auch ohne den "Auepark" ein (s. gesa-Ergänzungsgutachten Übersicht 6, Seite 13; ausführlich Anhang 1/1 - 1/3).

Einwender (4)

Anregungen:

Das SB-Warenhaus im "Auepark" überschreitet nach der Projektmodifikation die in der Ausgangsuntersuchung empfohlene Dimensionierung von etwa 5.000 qm VKF. Dadurch ist eine Vergrößerung des Einzugsbereiches des Marktes zu erwarten, woraus sich negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz ergeben und dort die verbrauchernahe Versorgung in Frage stellen.

Beschluss:

Der Einzugsbereich des "Auepark" und der Stadt Oelde wird durch die Erhöhung der Verkaufsfläche im SB-Warenhaus nicht ausgeweitet, lediglich die Kaufkraftabschöpfung innerhalb des Einzugsbereiches erhöht sich etwas.

Herzebrock-Clarholz liegt lagebedingt weder im Einzugsbereich des "Auepark" bzw. der Stadt Oelde, noch ist es - ausgenommen von Haushalten in Oelde-Lette - Ziel signifikanter Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet heraus. Die Auswirkungen des "Aueparks" dürften für den dortigen Handel wenig spürbar sein und stehen in jedem Fall hinter den Wirkungen der in Rheda im Bau befindlichen Großflächen zurück. Rheda- (Wiedenbrück) ist neben Gütersloh und Warendorf bevorzugtes Einkaufsziel von Haushalten aus Herzebrock-Clarholz.

Einwender (5) (7)**Anregungen:**

Das geplante SB-Warenhaus im "Auepark" führt in erheblichem Umfang zu Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsbereich der Gemeinde Wadersloh. Damit sind erhebliche Umsatzeinbußen für den Einzelhandel in der Gemeinde Wadersloh verbunden, die neben Arbeitsplatzverlusten und anderen negativen Effekten zwangsläufig auch zu Betriebsaufgaben führen und eine Gefährdung der lokalen wohnungsnahen Grundversorgung mit sich bringen. Insbesondere der Ortsteil Diestedde wäre hiervon auf Grund seiner räumlichen Nähe zu Oelde besonders betroffen.

Beschluss:

Lt. gesa-Wirkungsanalyse zählen der Wadersloher Ortsteil Diestedde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und der Kernort Wadersloh zur Marktzone 4b (südlicher Randbereich) des Oelder und auch projektspezifischen Einzugsbereiches.

Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist in Diestedde mit etwa 8,1% und im Kernort Wadersloh mit etwa 4,2% zu erwarten (s. im Detail Anhang 3/3 im Ergänzungsgutachten). Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Diestedde mit etwa -5,4% und im Kernort Wadersloh mit etwa -4,4% moderat. Diese Größenordnungen sind nicht erdrückend und lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer eigenen angemessenen Grundversorgung.

(6) (7)**Anregungen:**

Der "Auepark" soll 70% seines Umsatzes aus dem Umland rekrutieren; d.h. Bürger aus Beckum, Rheda-Wiedenbrück und anderen umliegenden Städten sollten künftig verstärkt in Oelde einkaufen. Dieses Ergebnis ist widersinnig.

Beschluss:

Offenbar handelt es sich bei diesem Einwand um eine Fehlinterpretation: Lt. gesa-Gutachten werden rund 70% des Projektumsatzes außerhalb von Oelde umverteilungswirksam (s. Ergänzungsgutachten Seite 12); insbesondere weil in Umlandgemeinden (Beckum, Rheda-

Wiedenbrück) abfließende Oelder Kaufkraft durch das Projekt zurückorientiert werden kann. Der überwiegende Anteil des Projektumsatzes wird indes mit heimischen Oelder Kunden und nicht mit auswärtigen Besuchern getätigt. Der Umsatzanteil auswärtiger Kunden liegt lt. Modellrechnung (s. Ergänzungsgutachten Seite 6 ff) beileibe nicht bei 70%, sondern

- im SB-Warenhaus bei ca. 26 %;
- im Lebensmittel-Discounter bei ca. 24 %;
- im Elektro-Fachmarkt bei ca. 31 %.

Damit richtet sich das Planvorhaben ganz überwiegend an Oelder Haushalte. Die in der Kritik namentlich genannten Städte Beckum (mit Ausnahme der exponierten Stadtteile Neubeckum und Vellern) und Rheda-Wiedenbrück zählen des Weiteren nicht zum prospektiven Einzugsgebiet des "Aueparks", da beide Städte bei Markteintritt des "Aueparks" selbst über je zwei SB-Warenhäuser ebenso wie über Lebensmittel-Discounter und größere Anbieter für Elektroartikel und Consumer Electronics verfügen. Ihre Bewohner treten im "Auepark" allenfalls als vereinzelte Streukunden auf.

Einwender (6)

Anregungen:

Es ist nicht zweifelsfrei zu klären, welches Nachtragsgutachten der Fa. gesa das momentan letztlich verbindliche ist.

Beschluss:

Von der gesa wurden bisher vorgelegt:

- gesa-Studie Nr. 329-02: Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum "Auepark", Dezember 2002 sowie
- gesa-Studie 329-03E: Anpassung der gesa Markt- und Wirkungsanalyse 329-02 an geänderte Projektdaten, April 2003.

Weitere Nachtragsgutachten existieren nicht.

Einwender (1) (2) (3) (7) (8) (6)

Anregungen:

Die Stadt Oelde hat nur eine Versorgungsfunktion für die Kernstadt sowie für die Vororte und sei, obwohl als Mittelzentrum eingestuft, nicht vergleichbar mit größeren Mittelzentren wie Beckum, Ahlen, Warendorf oder Rheda-Wiedenbrück.

Beschluss:

Der LEP NRW klassifiziert Oelde zwar als Mittelzentrum mit einem Mittelbereich von 25.-50.000 Einwohnern. Wenn sich die Versorgungsfunktion Oeldes allerdings tatsächlich ausschließlich auf das eigene Stadtgebiet beschränken würde, gäbe es in der Oelder Innenstadt u.a. nicht das gegenwärtig vorhandene differenzierte und attraktive Bekleidungsangebot.

Das in den gesa-Gutachten abgebildete Einzugsgebiet ist insoweit kein Soll-Einzugsgebiet für den "Auepark", sondern gibt die tatsächliche und historisch gewachsene (!) Reichweite des gegenwärtigen Oelder Innenstadt-Handels wieder. Diesem Einzugsgebiet können gegenwärtig etwa 73.400 Einwohner zugeordnet werden. Ausgenommen einiger stadträumlich exponierter Vororte der benachbarten Stadt Beckum (Vellern, Neubeckum) sind im Oelder Einzugsgebiet ausschließlich nachgeordnete ländliche Bereiche enthalten.

Die über Oelde hinausgehende Kaufkraftbindung ist gleichwohl gering und beträgt im Umland lediglich ca. 7-16 %. Die höchsten Werte werden durch klassische Fachhandelsanbieter in

den in Oelde traditionell recht starken Angebotsbereichen "Einrichtungsbedarf" und "Bekleidung/Modischer Bedarf" erzielt. In der für das Planvorhaben "Auepark" besonders relevanten Warengruppe des "periodischen Bedarfs" beträgt die Spanne der Kaufkraftbindung im Umland dagegen nur 3 - 9 % (s. Hauptgutachten Seite 68). Kein Umland-Bereich ist somit primär auf Oelde orientiert. Die Überschreitung des raumordnerisch zugewiesenen Mittelbereichs ist insoweit unwesentlich und bewegt sich im Rahmen unvermeidbarer Verflechtungen zwischen benachbarten Zentren. Gleichzeitig gibt Oelde seinerseits Kaufkraft an benachbarte Mittelzentren - insbesondere Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh - ab.

Insbesondere in der nahversorgungsrelevante Warengruppe des "periodischen Bedarfs" ist dies u.a. auf ein unvollständiges heimisches Angebotsspektrum zurückzuführen. Oelder Haushalte kaufen zunehmend in Verbrauchermärkten und SB-Warenhäuser umliegender Konkurrenzzentren ein. Durch geplante bzw. im Bau befindliche Vorhaben in Beckum und Rheda intensiviert sich dieser Abfluss und dürfte prospektiv rund 22 % der in der Oelder Kernstadt ansässigen Nachfrage nach periodischem Bedarf erreichen (s. Ergänzungsgutachten, Anlage 3/2). Die Höhe dieses Abflusses in einer nahversorgungsrelevanten (!) Warengruppe ist für ein Mittelzentrum nicht funktionsadäquat und weist deutlich auf eine Schiefelage im regionalen Angebotsgefüge zu Ungunsten von Oelde und insoweit auf unausgeglichene regionale Versorgungsstrukturen hin.

Das Planvorhaben "Auepark" bewirkt durch das enthaltene SB-Warenhaus einen Ausgleich der regionalen Versorgungsstrukturen und führt insbesondere die Oelder Kaufkraftabflüsse für "periodischen Bedarf" auf moderate - und kaum vermeidbare - ca. 9 % zurück. Die Höhe der Oelder Kaufkraftbindung im ländlichen Umland würde vertretbare 6 % im Randbereich bis ca. 14 % in unmittelbar angrenzenden Ortschaften erreichen (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/3).

Konkurrierende bzw. gleichrangige Mittelzentren sind auch nach Projekteröffnung nicht dem Oelder Einzugsbereich zuzuordnen. Insoweit werden die überörtlichen Verflechtungen durch die erhebliche Rückführung von Kaufkraftabflüssen aus Oelde per Saldo eher gesenkt als intensiviert. Daraus ergibt sich raumordnerisch kein Anlass für Beanstandungen. Das raumordnerisch vorgegebene Marktgefüge in der Region mit der gegenüber Oelde herausgehobenen Marktstellung von Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Ahlen bleibt gewahrt.

Einwender (7)

Anregungen:

- Die Standortsuche wird kritisiert.
- Überdimensionierung des „Aueparks“ im Verhältnis zur landesplanerischen Versorgungsaufgabe der Stadt Oelde, insbesondere des SB-Warenhauses und des Elektro-Fachmarktes selbst mit der reduzierten Verkaufsfläche von 1.000 m², um eine deutliche Reduzierung der Projektgröße wird gebeten.
- Differenzierung der Verkaufsflächen der Sortimente erforderlich.

Beschluss:

Zur Standortdiskussion wird auf die Planunterlagen verwiesen: im Ergebnis hat die Stadt Oelde festgestellt, dass andere, in absehbarer Zeit realistische und vertretbare Standorte in der erforderlichen Größe in Oelde nicht vorhanden sind. Eine UVP wird nach den gesetzlichen Regelungen zum Entwurf vorgelegt, hierauf wurde auch bereits in den Vorentwürfen hingewiesen.

Eine weitere Gliederung der Non-Food-Sortimente im SB-Warenhaus wird vorgenommen.

Zu den übrigen Bedenken hinsichtlich Größe etc. wird zunächst Bezug genommen auf die o.g. Stellungnahme der gesa, in der zentrale Fragestellungen abgehandelt worden sind. Die gesa wird zudem um ergänzende Prüfung gebeten, die ggf. in der Sitzung vorgestellt werden kann.

Einwender (7) (8) (10)

Anregungen und Beschlussvorschläge

Anregungen:

Die in den gesa-Gutachten erfolgte Einbeziehung von Teilen von Wadersloh, Ennigerloh sowie der Beckumer Stadtteile Neubeckum und Vellern in das einzelhandelsrelevante Oelder Einzugsgebiet widerspricht der Charakterisierung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Münsterland (Abschnitt I.3.3, Ziff. 44) und ist daher unzutreffend. "Insofern widersprechen die Parameter der gesa-Untersuchung der geltenden zentralörtlichen Gliederung und der landesplanerischen Intention".

Die faktische Versorgungsfunktion Oeldes beschränkt sich auf die Kernstadt und die eingemeindeten Vororte. Die Einwohner der benachbarten Grundzentren orientieren sich traditionell in die umliegenden Städte.

Beschluss:

Der GEP Münsterland differenziert in Kap. I.3.3, Ziff. 41-44, die im LEP NRW festgelegten Mittelzentren u.a. hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und misst u.a. Beckum und Warendorf als "Kristallisationspunkte im ländlichen Raum" eine "hervorgehobene Bedeutung" zu (Ziff. 42). Für weitere kleinere Mittelzentren - darunter Oelde - wird angenommen, dass ihr "zentralörtlicher Versorgungsbereich in der Regel dem Gemeindegebiet entspricht oder geringfügig darüber hinaus geht" (Ziff. 44).

Diese pauschale Annahme gilt für eine ganze Reihe kleinerer Mittelzentren, wird jedoch im Einzelnen weder durch Fakten erhärtet, noch näher begründet und räumt durch die Formulierungen "in der Regel" und "geringfügig" insoweit die Möglichkeit von Abweichungen in kleinerem Rahmen ein.

Wenn sich die Versorgungsfunktion Oeldes tatsächlich ausschliesslich auf das eigene Stadtgebiet beschränken würde, gäbe es in der Oelder Innenstadt u.a. nicht das gegenwärtig vorhandene differenzierte und attraktive Bekleidungsangebot. Das in den gesa-Gutachten abgebildete Einzugsgebiet ist insoweit kein Soll-Einzugsgebiet für den "Auepark", sondern gibt durch eine Besucherbefragung im Stadtzentrum empirisch fundiert die tatsächliche und historisch gewachsene Reichweite des Oelder Innenstadt-Handels wieder. Diesem potentiellen Einzugsgebiet können gegenwärtig etwa 73.400 Einwohner zugeordnet werden. Ausgenommen einiger stadträumlich exponierter Vororte der benachbarten Stadt Beckum (Vellern, Neubeckum) sind im Oelder Einzugsgebiet ausschliesslich nachgeordnete ländliche Bereiche enthalten.

Die über Oelde hinausgehende Kaufkraftbindung ist trotz des Potentials von 73.400 Einwohnern gleichwohl gering und beträgt im Umland lediglich ca. 7-16 %. Die höchsten Werte werden durch klassische Fachhandelsanbieter in den in Oelde traditionell recht starken Angebotsbereichen "Einrichtungsbedarf" und "Bekleidung/Modischer Bedarf" erzielt. In der für das Planvorhaben "Auepark" besonders relevanten Warengruppe des "periodischen Bedarfs" beträgt die Spanne der Kaufkraftbindung im Umland dagegen nur 3 - 9 % (s. Hauptgutachten Seite 68).

Kein Umland-Bereich ist somit primär auf Oelde orientiert. Die Überschreitung des raumordnerisch zugewiesenen Mittelbereichs ist insoweit unwesentlich und bewegt sich im Rahmen unvermeidbarer tatsächlicher Verflechtungen zwischen benachbarten Zentren.

Gleichzeitig gibt Oelde seinerseits Kaufkraft an benachbarte Mittelzentren - insbesondere Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh - ab. Insbesondere in der nahversorgungsrelevante Warengruppe des "periodischen Bedarfs" ist dies u.a. auf ein unvollständiges heimisches Angebotsspektrum zurückzuführen. Oelder Haushalte kaufen zunehmend in Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern umliegender Konkurrenzzentren ein, weil diese Vertriebstypen in Oelde nicht verfügbar sind.

Durch geplante bzw. im Bau befindliche Vorhaben in Beckum und Rheda intensiviert sich dieser Abfluss und dürfte prospektiv rund 22 % der in der Oelder Kernstadt ansässigen Nachfrage nach periodischem Bedarf erreichen (s. Ergänzungsgutachten, Anlage 3/2). Die Höhe dieses Abflusses in einer nahversorgungsrelevanten (!) Warengruppe ist für ein Mittelzentrum nicht mehr funktionsadäquat und weist deutlich auf eine Schieflage im regionalen Angebotsgefüge zu Ungunsten von Oelde und insoweit auf unausgeglichene regionale Versorgungsstrukturen hin. Dieses wird auch belegt durch die IHK + GFK – Veröffentlichung 2003 in dem Kaufkraft- und Umsatzkennziffern im Kreis Warendorf.

Das Planvorhaben "Auepark" bewirkt durch das enthaltene SB-Warenhaus einen Ausgleich der regionalen Versorgungsstrukturen und führt insbesondere die Oelder Kaufkraftabflüsse für "periodischen Bedarf" auf moderate - und kaum vermeidbare - ca. 9 % zurück. Die Höhe der Oelder Kaufkraftbindung im ländlichen Umland würde vertretbare 6 % im Randbereich bis ca. 14 % in unmittelbar angrenzenden Ortschaften erreichen (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/3). Konkurrierende bzw. gleichrangige Mittelzentren sind auch nach Projekteröffnung nicht dem Oelder Einzugsbereich zuzuordnen. Auch weiterhin ist kein Umlandbereich primär auf Oelde orientiert.

Insoweit werden die überörtlichen Verflechtungen durch die erhebliche Rückführung von Kaufkraftabflüssen aus Oelde per Saldo eher gesenkt als intensiviert. Daraus ergibt sich raumordnerisch kein Anlass für Beanstandungen.

Das raumordnerisch vorgegebene Marktgefüge in der Region mit der gegenüber Oelde herausgehobenen Marktstellung von Beckum, Warendorf, Rheda-Wiedenbrück und Ahlen bleibt weiterhin gewahrt. Oelde erhält mit dem "Auepark" weder einen regionalen Angebots-, noch Flächenvorsprung, sondern schließt mit der Behebung eines im Wesentlichen grundversorgungsrelevanten Angebotsdefizites lediglich zu seinen Konkurrenzzentren auf.

Einwender (7)

Anregungen:

Die im "Auepark" geplanten Verkaufsflächen gehen über eine angemessene lokale Versorgung und Kaufkraftbindung hinaus und verschaffen der Stadt Oelde eine "Zentralitätswirkung (...), welche (ihr) aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion nicht zusteht".

Beschluss:

Angemessen für ein Mittelzentrum, dessen Versorgungsfunktion im Einzelhandel bekanntlich das Vorhalten von Angeboten des mittleren und gehobenen Bedarfs beinhaltet, ist zumindest auch das Vorhalten eines möglichst vollständigen und differenzierten Angebotsspektrums für die Grundversorgung.

Mit dem Fehlen eines Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses weist Oelde diesbezüglich seit Jahren ein strukturelles Defizit auf. In der Konsequenz tätigen Oelder Haushalte ihre pkw-gestützten Lebensmittelgroß- und Vorratseinkäufe zunehmend in benachbarten Städten. Selbst das nachgeordnete Ennigerloh verfügt mit der Marktkauf Verbrauchermarkt/Heimwerkermarkt-Kombination bereits seit Jahren über eine differenziertere und vollständigere Angebotsstruktur als Oelde.

Der "Auepark" schließt durch das enthaltene SB-Warenhaus diese Angebotslücke in Oelde und stellt gegenüber den Umland-Zentren lediglich Wettbewerbsgleichheit her. Übermäßige Kaufkraftabflüsse für periodischen Bedarf aus Oelde werden zurückgeführt - sie bleiben Rahmen unvermeidlicher Verflechtungen in geringerem Umfang gleichwohl bestehen -, ohne dabei im Umland übermäßig hohe Kaufkraft-Bindungsquoten zu erzielen (s. oben).

Der geplante Elektro-Fachmarkt ist im Hinblick auf eine unerwünscht hohe Intensität der Umland-Kaufkraftbindung von zunächst vorgesehenen ca. 2.000 qm VKF auf max. 1.000 qm halbiert worden. Alle im "Auepark" vorgesehenen Vertriebstypen erreichen somit Größenordnungen, die auch in den konkurrierenden Zentren verfügbar sind* und begründen keinen unbilligen Angebots- oder Entwicklungsvorsprung der Stadt Oelde.

Der Einzelhandelszentralitäts-Koeffizient in Oelde würde projektbedingt von unterentwickelten 83 auf etwa 99 steigen und wäre damit gerade ausgeglichen. Eine ausgeglichene Einzelhandelszentralität kann auch in einem kleineren Mittelzentrum nicht als unangemessen bezeichnet werden, insbesondere, wenn die Intensität der Kaufkraftbindung im Umland auf einem eher geringen Niveau verbleibt (s. oben).

Einwender (7)

Anregungen:

"Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses (im "Auepark") ohne Getränkemarkt und zusätzliche Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von 6.950 qm übersteigt die Verkaufsfläche im Non-Food und Nahrungs- und Genussmittel-Bereich des Beckumer SB-Warenhauses Kaufland (max. zulässig 6.150 qm) bei weitem. Aufgrund der landesplanerischen Bedeutung des Mittelzentrums Beckum kommt diesem jedoch ein (gegenüber Oelde) größerer Versorgungsbereich zu". Daher sollten die geplanten Verkaufsflächen des Fachmarktzentrums "Auepark" noch einmal überdacht und deutlich reduziert werden.

Beschluss:

Der Verkaufsflächen-Vergleich ist in dieser Form unzutreffend. Das SB-Warenhaus im Projekt "Grevenbrede"/Beckum ist mit 6.650 qm VKF (inkl. Getränkemarkt) sogar etwas größer, als im "Auepark" (6.250 qm VKF inkl. Getränkemarkt).

Unterstellt man vereinfachend, dass die gesamte Sortimentsbreite des "Aueparks" sich im üblicherweise als nahversorgungs- und zentrenrelevant eingestuftem Spektrum bewegt*, steht eine Gesamt-VKF von etwa 8.830 qm im "Auepark" einer Größenordnung von 8.150 qm im Projekt "Grevenbrede" gegenüber. Dort sind weitere 8.000 qm für einen Heimwerkermarkt hinzuzurechnen, der aller Erfahrung nach auch sog. "innenstadtrelevante" Randsortimente führen dürfte. Im Ergebnis unterscheiden sich beide Projekte hinsichtlich ihrer potenziell innenstadtrelevanten Verkaufsflächen nur graduell.

Nicht plausibel ist, dass auf Grund eines gegenüber Beckum kleineren vorgegebenen Versorgungsbereiches der Stadt Oelde a priori die Notwendigkeit einer Verkleinerung des "Aueparks" ableitbar ist, denn das von GfK/Prisma angefertigte Standortgutachten zum Projekt "Grevenbrede" in Beckum bezieht die gesamte Stadt Oelde in dessen Nah-Einzugsgebiet ein. Marktanalytisch ist dies durchaus gerechtfertigt (vgl. GfK/Prisma-Gutachten Seite 55ff). Raumordnerisch wäre es jedoch eher zu beanstanden, als die Einbeziehung lediglich von exponierten Teilen der Stadt Beckum in das Rand-Einzugsgebiet des "Aueparks".

Einwender (8)

Anregungen:

Das Fachmarktzentrum "Auepark" gefährdet im Zusammenklang mit weiteren Ansiedlungsvorhaben der Region die Tragfähigkeit der Nahversorgung in Teilen von Ennigerloh, insbesondere im Ortsteil Ostenfelde, und konterkariert eigene Investitionen in die Nahversorgung.

Beschluss:

Lt. *gesa*-Wirkungsanalyse zählen der Ennigerloher Ortsteil Ostenfelde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und die Kernstadt Ennigerloh zur Marktzone 4b (südlicher Randbereich) des Oelder und auch projektspezifischen Einzugsbereiches.

Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist

- im Kern-Einzugsgebiet (Ostenfelde) mit durchschnittlich etwa 8,1 % und
 - im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,2 %
- zu erwarten (s. im Detail Anhang 3/3 im Ergänzungsgutachten).

Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Ostenfelde mit etwa -5,4 % und in der Kernstadt Ennigerloh mit etwa -2,6 % moderat.

Die Kernstadt Ennigerloh verfügt über ein ausgesprochen differenziertes und umfangreiches Angebot für periodischen Bedarf, das mit einem modernen Marktkauf-Verbrauchermarkt (3.300 qm VKF) im Verbund mit einem Heimwerkermarkt sogar weiter entwickelt ist, als im benachbarten Mittelzentrum Oelde.

Weder die projektinduzierte Kaufkraftbindung noch die daraus resultierenden Umverteilungswirkungen sind erdrückend. Sie lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer angemessenen Nahversorgung in Ennigerloh. Signifikante gezielte Nachfrageabflüsse für periodischen Bedarf aus der Kernstadt Ennigerloh nach Oelde sind daher gegenwärtig nicht nachweisbar und auch nach Eröffnung des "Aueparks" nur relativ geringfügig zu erwarten. Der größere Teil der Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf in Oelde resultiert vielmehr aus Mitnahmekäufen von Innenstadtkunden in Oelde sowie von Berufs-Einpendlern: Rund 1.000 Einwohner aus Ennigerloh haben ihren Arbeitsplatz in Oelde (s. *gesa*-Hauptgutachten Seite 18). Dieser Umstand hat unvermeidbar auch Konsequenzen auf die Einkaufsbeziehungen und ist bei ihrer raumordnerischen Bewertung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Ostenfelde ist anzumerken, dass die siedlungsstrukturell exponierte Lage im Ennigerloher Stadtgebiet bereits historisch eine etwas höhere Einkaufsorientierung nach Oelde begründet, die auch empirisch nachweisbar ist (s. *gesa*-Hauptgutachten Seite 33ff). Gewachsene Einkaufsorientierungen - auch wenn sie wie im vorliegenden Fall nicht besonders stark ausgeprägt sind - bestehen ferner unabhängig von zwischenzeitlichen administrativen Änderungen wie z. B. der Eingemeindung Ostenfeldes nach Ennigerloh fort und sind bei einer raumordnerischen Bewertung ebenfalls zu berücksichtigen.

Einwender (9)**Anregungen:**

Es ist zu befürchten, dass die von der *gesa* ermittelten Werte zu den vom "Auepark" ausgelösten Umsatzverlagerungen der zentrumsbildenden Wirkung des Projektes nicht gerecht werden.

Eine empirisch ermittelte Verflechtung der Einkaufsströme im Umfeld der Stadt Oelde müsste auf eine breitere Datenbasis gestützt werden, die sowohl äußere Einflüsse der Erhebung

(Witterung, Verkehrssituation) wie auch informelle Einflüsse (Standortbewertung, Events) einbezieht". Gefordert wird der Einsatz eines "mathematischen Modells mit empirischem Abgleich".

Die "Prognose der künftigen Kaufkraftverteilung" solle auf die Zentralitätseinfaltung der o. g. Einflussfaktoren abstellen.

Beschluss:

Mit einer doppelten empirischen Erfassung der Einkaufsgewohnheiten durch

- eine repräsentative Kundenbefragung in der Oelder Innenstadt sowie
- einer repräsentativen Haushaltsbefragung in Oelde

fußt die Markt- und Wirkungsanalyse der *gesa* bereits auf einer außergewöhnlich breiten und für die Bewertung des Planvorhabens "Auepark" hinreichenden Datenbasis. Sie gestattet insbesondere die Erstellung einer detaillierten Marktverteilungsrechnung als Grundlage für den simulierten Markteintritt des "Aueparks".

Projektrelevante Verkehrsplanungen sind bei der Einschätzung der möglichen Ausstrahlung und Kaufkraftbindung des Projektes berücksichtigt (s. Hauptgutachten, Seite 72f).

Hinsichtlich der Witterung ist zu konstatieren, dass die Kundenbefragung in der Oelder Innenstadt keinen witterungsbedingten Einschränkungen unterlag.

Die empirischen Befunde dienen als Grundlage für die Konfiguration der Marktverteilungsrechnung, indem sie maßgeblichen Einfluss auf die Gesamtabgrenzung und Aufteilung des Einzugsgebietes in Marktzonen sowie die Bestimmung der Umsatzrekrutierung des Oelder Einzelhandels haben. Insoweit ist der Abgleich zwischen Rechenmodell und empirischen Befunden gewährleistet.

Mögliche Verbundeffekte zwischen dem "Auepark" und benachbarten Nutzungen wie Potts's Brauerei oder Vier-Jahreszeiten-Park sind in der Modellrechnung berücksichtigt; allerdings ist von diesen Nachbarnutzungen kein spürbarer Einfluss auf die Umsatzschätzung des "Aueparks" und seine Projektwirkungen ableitbar. Der "Auepark" richtet sich an einen räumlich vergleichsweise eng begrenzten und hinsichtlich der Einkaufsorientierung überwiegend fest gebundenen Kundenkreis, der ihn in durchschnittlich wöchentlichen bis 14-tägigen Einkaufszyklen zur Deckung des Grundbedarfs aufsucht (Ausgenommen wäre der optionale Elektro-Fachmarkt mit längeren Einkaufszyklen und einem höheren Anteil sporadischer Kunden).

Im Vordergrund solcher Einkäufe stehen überwiegend eine rasche und bequeme Abwicklung und allenfalls nachgeordnet Erlebnis-Aspekte. Ein messbar positiver Einfluss der Erlebnisbrauerei und des Vier-Jahres-Zeiten-Parks auf die Kundenfrequenz im "Auepark" ist daher nicht zu erwarten. Umgekehrt kann der "Auepark" in begrenztem Umfang durchaus die Frequentierung der Gastronomie in der Pott'schen Brauerei stimulieren.

Einwender (9)

Anregungen:

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück sieht sich zu einer abschließenden Stellungnahme erst nach der Nachreichung weiterer Unterlagen in der Lage, die folgende Fragestellungen beantworten:

- a) "Welchen Zentralitätsgewinn hat die Stadt Oelde durch die in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklungen erfahren (Gewerbeentwicklung, Attraktivitätssteigerung im Erholungs- und Eventbereich) und welche Veränderungen können sich in naher Zukunft ergeben (Gewerbeplanungen, Verkehrsplanungen)?"

- b) "Welche Maßnahmen sind zum Erhalt der zentralen Versorgungsfunktionen im Oelder Stadtkern vorgesehen und wo soll die Verträglichkeitsgrenze für die Ausstrahlung des großflächigen Einzelhandels in Oelde liegen?"
- c) "Welche Einflüsse können die infrastrukturellen und wirtschaftlichen Veränderungen (z. B. größere Verfügbarkeit der Autos in Privathaushalten) auf die Umlenkung von Kaufkraftströmen im Raum Oelde/Rheda-Wiedenbrück haben?"
- d) "Wie ist der Verflechtungsbereich der Mittelzentren Oelde und Rheda-Wiedenbrück nach raumordnerischen Kriterien im Einzelhandelsbereich abzugrenzen?"

Beschluss:

- a) Hinsichtlich der für die Projektbewertung relevanten Einzelhandelszentralität ist in den zurückliegenden Jahren für Oelde keine Steigerung anzunehmen. Signifikante Angebotsentwicklungen hat es seit Jahren nicht gegeben, ausgenommen die Ansiedlung eines Rewe-Awa-Supermarktes in der Nordstadt mit sehr begrenzter Außenwirkung. Die Befunde der Haushaltsbefragung deuten vielmehr auf einen Zentralitätsverlust Oeldes hin (vgl. Hauptgutachten Seite 38ff).
- b) Die Stadt Oelde unternimmt erhebliche Anstrengungen zur Festigung und Aufwertung der Innenstadtlage. Genannt seien beispielhaft die Beschlusslage des Rates und die umfangreichen Bemühungen zur Entwicklung des Standortes KOM als Auftakt zur Fußgängerzone. Hierauf wird an anderer Stelle der Abwägung und in den weiteren Verfahrensunterlagen eingegangen, eine Betroffenheit der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist hier nicht erkennbar.
Bezüglich der für die Stadt Rheda-Wiedenbrück relevanten Fragestellung zur Ausstrahlung des großflächigen Einzelhandels auf die Nachbarkommune wird auf die Ausführungen unter Punkt A (mit dortigen Verweisen) sowie auf den folgenden Unterpunkt d verwiesen. Eine weitere durchgreifende Betroffenheit der Nachbarkommune ist hieraus nicht erkennbar und wird auch nicht stichhaltig vorgetragen.
- c) Ein Vergleich von Befunden der *gesa*-Haushaltsbefragung 2002 mit einer älteren Befragung aus 1990 zeigt einen erheblichen Mobilitätszuwachs der Oelder Haushalte: In 1990 stand 48,6 % der Befragten jederzeit ein Pkw zum Einkaufen zur Verfügung; in 2002 waren es 76 %. Zudem ist die Neigung der Oelder Haushalte zum Auswärtskaufen in den letzten Jahren deutlich gestiegen (vgl. Hauptgutachten Seiten 31 und 37ff). Als Alternativstandorte profitierten insbesondere Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh sowie die Oberzentren der Region.
Wie auch in anderen *gesa*-Untersuchungen deutlich wurde, stärken eine steigende Mobilität und verbesserte Verkehrsanbindungen tendenziell attraktive und gut ausgebaute Zentren, während Standorte mit Defiziten verlieren. Diese Situation kristallisiert sich durch den Großflächen-Entwicklungsvorsprung der Nachbarstädte auch für Oelde heraus. Mit der Inbetriebnahme des Kauflandhauses in Rheda, insbesondere aber in Beckum, wird dieser Trend ohne den "Auepark" weiter forciert.
- d) Die Abgrenzung eines einzelhandelsrelevanten Einzugsbereiches sollte reale Verflechtungen grundsätzlich nicht außer acht lassen; diese sind im Zweifel insbesondere zwischen direkt benachbarten gleichrangigen Zentren sowie zwischen über- und nachgeordneten Zentren obligatorischerweise anzunehmen. Ferner sind nachgeordnete Orte im ländlichen Raum möglicherweise zwar primär, jedoch so gut wie nie ausschließlich auf ein einziges benachbartes übergeordnetes Zentrum orientiert.
Die Formulierung der Ziffer 44 in Abschnitt I.3.3 weist zudem darauf hin, dass das faktische Einzugsgebiet auch eines kleineren Mittelzentrums nicht auf das eigene Stadtgebiet

beschränkt sein muss - dies dürfte realiter mehr die Ausnahme als die Regel sein. Vorgegebene Soll-Einzugsbereiche sollten insoweit - soweit ex ante nicht bekannt - grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer empirischen Verifikation verstanden werden. Zudem bedarf es eines gemeinsamen Verständnisses darüber, ab welcher Verflechtungsintensität der Übergang zwischen marginalen Streuverflechtungen und der Eintritt in einen Einzugsbereich erfolgt.

Die Zuordnung zu einem Einzugsgebiet ist für Teilräume sinnvoll, in denen die vermutete Einkaufsorientierung über Einzelfälle hinaus ein breiteres Haushaltsspektrum umfasst und wenn von einer regelmäßigen und im Zeitablauf stabilen Einkaufsorientierung auszugehen ist.

Die *gesa* verfährt diesbezüglich überschlägig nach einer 10 %-Regel:

Dem Einzugsbereich eines Zentralortes werden etwa die umliegenden Teilräume zugeordnet, in denen die Einkaufsorientierung - operationalisiert durch die Kaufkraftbindung - mindestens 10 % der Intensität des zentralen Ortes erreicht. Im Falle Oeldes, das über alle Branchen eine Eigen-Kaufkraftbindung von etwa 66 % erzielt, entspricht dies grob gerechnet einem Schwellwert von knapp 7 %. Übersicht 25 auf Seite 68 des Hauptgutachtens zeigt, dass die Kaufkraftbindung in den Marktzone 4a und 4b des Oelder Einzugsgebietes mit \varnothing 7 % nur knapp dieses Mindestniveau erreichen. Hinsichtlich der Intensität der Kaufkraftbindung wird der im GEP Münsterland skizzierte Verflechtungsbereich insoweit nur geringfügig überschritten.

Wie im *gesa*-Hauptgutachten dargelegt, ist Rheda-Wiedenbrück weder vor noch nach Eröffnung des "Auepark" dem Einzugsgebiet Oeldes zuzuschlagen.

Das gesamte einzelhandelsrelevante Oelder Einzugsgebiet ist dem Gutachten zu entnehmen.

Die Abgrenzung des Rheda-Wiedenbrücker Einzugsgebietes war nicht Gegenstand der Untersuchung. Es spricht jedoch einiges dafür, dass Oelde zumindest in Teilen aufgrund seines Entwicklungsrückstandes bei Einzelhandelsgroßflächen - u.a. explizit auch aufgrund des Fehlens eines SB-Warenhauses - aus absatzwirtschaftlichem Blickwinkel dem Rheda-Wiedenbrücker Einzugsgebiet zuzurechnen ist, solange dieser Rückstand nicht ausgeglichen ist. Zielorte für Oelder Kunden sind in Rheda-Wiedenbrück vornehmlich das SB-Warenhaus und die Fachmärkte um die Hauptstraße. Die Rheda-Wiedenbrück zugewandten Oelder Vororte Stromberg und evtl. Lette dürften auch weiterhin dem dortigen Einzugsgebiet zuzurechnen sein.

Einwender (10)

Anregungen:

15,5 % der Oelder Kaufkraft fließen aus Oelde ab und sollen vom "Auepark" wieder zurückgeholt werden. Dieses Ziel ist unrealistisch, wie auch die jüngsten Kaufkraftzahlen für den Kreis Warendorf belegen. Dort kann allein Warendorf als Verwaltungssitz eine positive Kaufkraftbilanz aufweisen.

Beschluss:

Diese Darstellung ist nicht korrekt. Insgesamt kann Oelde lt. *gesa*-Marktverteilungsrechnung rund 66 % seiner Kaufkraft vor Ort binden, 34 % fließen demgemäß ab (s. Hauptgutachten Seite 68). In der besonders projektrelevanten Warengruppe des periodischen Bedarfs liegt die gegenwärtige Kaufkraftbindung in Oelde bei rund 75 % (s. ebenda); differenziert nach Stadtteilen schwankt sie zwischen 55 % in den südlichen Vororten und 82 % in der Kernstadt (s. im Detail Anhang 2/1 im Hauptgutachten bzw. identische Darstellung Anhang 3/1 im Ergänzungsgutachten).

Nach Markteintritt des "Aueparks" kann sie auf Werte zwischen ca. 71 % in den südlichen Vororten und knapp 91 % in der Kernstadt (dort dürfte die Sättigungsgrenze fast erreicht sein) angehoben werden (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/3). Über das gesamte Stadtgebiet erreicht sie etwa 85,7 %.

Gegenüber der Ausgangslage würde die lokale Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf durch den "Auepark" somit um rund 10,7 %-Punkte angehoben. Diese Steigerung ist durchaus realistisch, da sie auf die erstmalige Ansiedlung eines aufkommensstarken Vertriebstyps in Oelde zurückzuführen ist.

Die angesprochenen jüngsten "Kaufkraftzahlen" der IHK für den Kreis Warendorf sind offenbar von der GfK Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, übernommen und geben in Wirklichkeit die Einzelhandelszentralitäten der angeführten Städte wieder. Der Zentralitätskoeffizient entsteht durch die Division des lokalen Einzelhandelsumsatzes durch die ortsansässige Nachfrage, multipliziert mit 100, und stellt eine reine Saldobetrachtung dar.

Eine Gegenüberstellung dieser Einzelhandelszentralitäten in der Region mit Stand 2001/2002 nebst methodischer Erläuterung und Kommentierung findet sich im *gesa*-Hauptgutachten auf Seite 65f.

Einwender (10)

Anregungen:

Oelde weist bereits Überkapazitäten im Einzelhandels-Flächenausstattung auf, die durch den "Auepark" "exzessiv" ausgeweitet werden. Die Verkaufsfläche (VKF) für Nahrungs- und Genussmittel in Oelde liegt bereits in der Ausgangslage um 13 % über dem "von der IHK ermittelten Sättigungsniveau". Der "Auepark" erhöht diese VKF um nochmals 75 %. Dies sei "ruinös".

Beschluss:

Diese Behauptung ist nicht belegt.

Die mit \varnothing 5.085 €/qm Verkaufsfläche errechnete überdurchschnittliche Flächenproduktivität im Einzelhandel mit "periodischem Bedarf" in Oelde bei gleichzeitig unterentwickelter Kaufkraftbindung deutet im Gegenteil auf eine vergleichsweise geringe Flächendichte in Oelde hin.

Lt. BVL Bundesverband des Deutschen Lebensmittel-Einzelhandels e. V. betrug die Verkaufsflächendichte allein im Lebensmitteleinzelhandel im Jahre 2001 bundesweit etwa 0,35 qm/Einwohner*. Da auch Einwohner in versorgungslosen ländlichen Räumen einbezogen sind, liegt die Flächenausstattung in einem Zentralort typischerweise etwas über dem Durchschnittswert.

Die mit dem BVL-Aggregat (s. Fußnote) vergleichbare Verkaufsflächenausstattung in Oelde betrug zum Zeitpunkt der *gesa*-Erhebung 2002 etwa 10.300 qm*; dies entspricht einer Pro-Kopf-Ausstattung von etwa 0,345 qm und liegt damit exakt im Bundesdurchschnitt. Für einen Zentralort ist die Flächendichte aus dem vorstehend genannten Grund jedoch vergleichsweise niedrig.

Nach Markteintritt des "Aueparks" erhöht sich die vergleichbare Lebensmittel-Verkaufsfläche* in Oelde um 5.250 qm auf etwa 15.550; dies entspricht einem Zuwachs von etwa 51 %. Die Pro-Kopf-VKF steigt auf rund 0,52 qm, was für einen Zentralort an sich nicht ungewöhnlich ist.

Geeigneter für die Beurteilung der prospektiven Tragfähigkeit des künftigen Angebotes für "periodischen Bedarf" in Oelde ist die künftige Gesamtauslastung nach Markteintritt des

"Aueparks".

Danach würden künftig auf einer Gesamt-VKF von 17.450 qm für "periodischen Bedarf"*, resultierend aus 12.450 qm Ausgangslage + 5.000 qm im "Auepark" (s. Hauptgutachten Seite 30; Ergänzungsgutachten Seite 5) insgesamt 76,7 Mio € p. a. umgesetzt (s. Ergänzungsgutachten Seite 13, Anhang 3/3).

Die daraus errechnete Raumleistung von insgesamt knapp 4.400 €/qm VKF ist nur leicht unterdurchschnittlich (Ø gesa-Untersuchungen: Ca. 4.500 - 5.000 €/qm in kleineren und mittleren Städten). Wie in den Gutachten dargelegt, ist mit Marktaustritten von Wettbewerbern zwar zu rechnen, dabei handelt es sich jedoch in erster Linie um Objekte, die zusätzlich durch Objekt- und Standortmängel gehandicapt sind. Die grundsätzliche Tragfähigkeit für eine angemessene Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde - bei kundengerechten Objektbedingungen auch im Stadtzentrum - bleibt erhalten.

Zwischenzeitlich ist mit der ersatzlosen Schließung des Jibi-Supermarktes am Bahnhof bereits eine Entlastung der Wettbewerbslage eingetreten, die in den o. g. Zahlen noch nicht berücksichtigt ist.

Einwender (10)

Anregungen:

Nur 15,6 % aller Oelder Bürger vermissen lt. gesa-Befragung ein SB-Warenhaus bzw. Einkaufszentrum in Oelde. Dies ist nicht signifikant.

Beschluss:

Die Frage nach vermissten Branchen und Betriebstypen wurde in den Befragungen ungestützt, d. h. ohne Antwortvorgabe oder Listenvorlage, gestellt. Alle Antworten erfolgten also spontan. Da eine angemessenes Angebot für Grundbedarf in städtischen Umfeldern der Regelfall ist, taucht der Wunsch nach einem Ausbau des Lebensmittelangebotes in den meisten Befragungen allenfalls nachgeordnet mit Nennhäufigkeiten um 5 % auf.

Daran gemessen sind die 15,6 % Nennhäufigkeit in Oelde als signifikant zu werten.

Einwender (10)

Anregungen:

Mit der Errichtung des "Aueparks" ist ein Arbeitsplatz-Abbau im Einzelhandel der Kernstadt verbunden.

Beschluss:

Arbeitsplatzeffekte durch Handelsansiedlungen sind schwer zu belegen, da Personalkosten sprungfixen Charakter haben und in der Regel direkt proportional auf Umsatzveränderungen reagieren. Unbestritten ist, dass die Personalproduktivität in großen Fachmärkten allgemein über den Personalleistungen im Fachhandel liegt. Wettbewerbsgegner des "Aueparks" sind jedoch mit Ausnahme des optionalen Elektro-Fachmarktes im wesentlichen ebenfalls Verbrauchermärkte (des Umlandes) sowie Supermärkte und Lebensmittel-Discounter, mithin stark rationalisierte Betriebsformen.

Da der "Auepark" den größeren Teil seines Umsatzes zusätzlich in Oelde binden kann, dürften die Arbeitsplatzeffekte im Saldo eher positiv sein, auch wenn einzelne Betriebsschließungen dagegenzuhalten sind.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass jede Handelslandschaft der Veränderung unterliegt und

Marktaustritte auf Grund unwirtschaftlicher Standort- oder Objektbedingungen sowie Marktanteilsverschiebungen zwischen Vertriebstypen auch ohne direkten Wettbewerbseinfluss erfolgen. Allein damit kann ein schleichender Arbeitsplatzverlust verbunden sein, wenn diese Verluste (in Oelde z. B. Plus, Jibi, evtl. Anbieter im KOM-Altobjekt) nicht durch leistungsfähige Angebotsstrukturen ersetzt werden.

Einwender (10)

Anregungen:

Der "Auepark" gefährdet den Bestand der Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde und reißt durch Schließungen in der Innenstadt, im Oelder Norden sowie in den Vororten Lücken auf.

Beschluss:

Projektinduzierte Ausdünnungen in der Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde sind allenfalls im Kernstadtbereich zu erwarten, wo ein hinreichend dichtes und sich mehrfach überlagerndes Angebotsnetz besteht (vgl. *gesa*-Hauptgutachten, Seite 27). Im südlichen Kernstadtbereich wird dagegen eine signifikante Versorgungslücke geschlossen. Mit der Ansiedlung eines SB-Warenhauses wird zudem ein spürbares Defizit des Oelder Angebotsspektrums beseitigt. Für typische Pkw-Vorratseinkäufe verlassen gegenwärtig viele Haushalte die Stadt und kaufen in benachbarten Orten ein; diese Auswärtskäufe werden sich ohne den "Auepark" in naher Zukunft noch erheblich intensivieren.

Die grundsätzliche Tragfähigkeit für ein angemessenes Nahversorgungsnetz, das auch die Innenstadt einschließt, bleibt in Oelde auch nach der "Aue-Park" Ansiedlung gewahrt.

Einwender (10)

Anregungen:

Der "Auepark" führt zu spürbaren Frequenzeinbußen in Handel und Gastronomie der Oelder Innenstadt. Insbesondere der Lebensmittelhandel sei der Hauptfrequenzbringer in der Oelder Innenstadt. Dem Erhalt der beiden leistungsfähigen Lebensmittelmärkte in der Oelder Innenstadt sei "zentrale Bedeutung beizumessen".

Die Ansiedlung eines kompakten, kleineren EKZ mit maximal 3.200 m² Verkaufsfläche im Innenstadtbereich würde wesentlich förderlicher sein. Die Integration in bestehende Wohn- und Lebenssituationen wäre gewährleistet.

Alternativstandorte stehen auch in Innenstadtlage zur Verfügung, dieses wurde von der Stadtverwaltung nicht ausreichend geprüft.

Beschluss:

Die im *gesa*-Gutachten erwartete Spanne von 15 - 30 % Kopplungskäufern zwischen "Auepark" und Oelder Innenstadt ist durch mehrjährige Kundenbefragungen in vergleichbaren Situationen - d. h. SB-Warenhäuser/Fachmarkt-agglomerationen im Außenbereich vs. Innenstadt - belegt. Die Höhe der Kopplungseffekte wird positiv stimuliert durch:

- eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt vom SB-Warenhaus-Standort;
- ein aus Kundensicht attraktives und umfassendes Innenstadtangebot;
- ein am Außenstandort beschränktes Angebotsspektrum, d. h. der weitgehende Verzicht auf arrondierende Fachgeschäfte sowie reduzierte Angebotsüberschneidungen mit der Innenstadt.
- eine örtlich bipolar strukturierte Angebotslandschaft, in der die Innenstadt im Nonfood-Warenspektrum der klar führende Angebotsbereich ist.

Gemessen an den o. g. Einflussgrößen, liegen in Oelde recht günstige Rahmenbedingungen

für positive Kopplungseffekte vor. Das arrondierende Angebotsspektrum des "Aueparks" soll zur Stimulierung solcher Effekte neben dem optionalen Elektro-Fachmarkt ausdrücklich auf wenige obligatorische Konzessionärsflächen im Vorkassenbereich des SB-Warenhauses beschränkt werden. Zudem ist mit dem Projekt "Auepark" ein hohes Potenzial an grundsätzlich auf Oelde zurückzuorientierender Kaufkraft verbunden, die bisher in benachbarte Städte abfloss.

Die realen Chancen einer Kompensation der projektinduzierten Frequenzumschichtung zeigt folgende Modellrechnung:

Lt. *gesa*-Wirkungsanalyse entzieht der "Auepark" dem Oelder Innenstadthandel unmittelbar ein Umsatzvolumen von etwa 4,3 Mio € p. a. (*gesa*-Ergänzungsgutachten Seite 13). Gewichtet mit einem $\bar{\varnothing}$ Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von 42 € je Innenstadtbesuch (s. *gesa*-Hauptgutachten Seite 46) entspricht dies rechnerisch der Verlagerung von rund 102.400 Einkaufsvorgängen pro Jahr von der Innenstadt in den "Auepark".

Bei einer Spanne von etwa 50 - 70 € $\bar{\varnothing}$ -Einkaufsbetrag im "Auepark" und einer Kopplungsquote von etwa 15 - 30 % stehen dem rund 79.000 - 220.000 potenzielle Kundenbesuche von "Auepark"-Kunden in der Oelder Innenstadt gegenüber. Unter den o. g. Voraussetzungen, die es durch die weitere Einzelhandelsentwicklungspolitik zu stärken gilt, bestehen also durchaus reale Chancen einer Kompensation der unmittelbar projektinduzierten Frequenzverlagerungen.

Die rechnerische Tragfähigkeit für - je nach Dimensionierung - ein bis zwei vollsortierte Lebensmittelmärkte in der Oelder Innenstadt bleibt auch nach der "Auepark"-Ansiedlung gewahrt. Voraussetzung für ihre Umsetzung ist die Verhinderung einer dispersen Standortentwicklung in Stadtteil- und Innenstadt-Randlagen sowie die Schaffung betreiber- und kundengerechter Standort- und Objektbedingungen in der Innenstadt. Der (erweiterte) KOM-Standort ist hierfür durchaus geeignet und besitzt aufgrund seiner Entree-Lage eine erhebliche Bedeutung für die Innenstadt-Frequentierung, kaum geeignet für einen Lebensmittelmarkt ist jedoch die gegenwärtige Kaufhaus-Altimmobilie.

Das SB-Warenhaus kann nur dann in nennenswertem Umfang aus Oelde abfließende Kaufkraft zurückorientieren, wenn es vertrieblich gleichwertig zum Umland-Wettbewerb wahrgenommen wird. Die dortigen SB-Warenhäuser generieren durchweg >5.000 qm VKF und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Dies ist auf etwa 3.000 qm nicht möglich.

Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VKF ist daher nicht sinnvoll, weil sie die Belastung für das örtliche Oelder Nahversorgungsnetz nur unwesentlich reduziert, die erwünschte - und zur Kompensation der lokalen Projektwirkungen notwendige - Kaufkraftrückführung hingegen überproportional einschränkt.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Kernstadt sind seit langer Zeit Gegenstand intensiver Diskussionen in Rat und Verwaltung. Die kleinstädtischen und -strukturierten Rahmenbedingungen in Oelde sind bekannt und müssen hier nicht weiter erläutert werden. Im Stadtzentrum bzw. im weiteren Umfeld sind insofern nur 3 bzw. 4 Bereiche zu diskutieren, die überhaupt für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung in Frage kommen könnten:

- 1) Kaufhaus Oelde Mitte / „Kaufhaus KOM“
- 2) Einzelhandelsansatz Warendorfer Straße (ehem. Molkerei),
- 3) Standort „Auepark“ an der L 793 im Süden der Kernstadt:
- 4) Parkplätze und Gelände der Fa. Haver + Boecker, Bereich L 793 / Lindenstraße (Fläche als firmengebundene Betriebserweiterung durch vB-Plan Nr. 92 überplant).

In der Erläuterung zur 4. FNP-Änderung bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan sind weitere Aussagen und eine Übersichtskarte „Standortdiskussion und Innenstadtlage“ enthalten (siehe dort). Die Stadt Oelde stellt nach intensiver Prüfung und Diskussion fest, dass sonstige realistische potenzielle Flächen für ein größeres Einzelhandelsobjekt nicht gegeben sind.

In der erforderlichen Größenordnung könnte für ein nachhaltig attraktives SB-Warenhaus als zentrumsnahes Flächenpotential allenfalls Standort 2 *Raiffeisengelände* in Frage kommen. Hier weist die Stadt aber ausdrücklich darauf hin, dass die Fläche aufgrund der sehr schwierigen Situation an der L 793 (zentrale Unterführung der Bahntrasse, Knotenpunkt) bzw. der rückwärtigen Lage an der Lindenstraße schwer zu erschließen ist (gilt bereits für das heute deutlich geringere Verkehrsaufkommen auf dem vorderen Gelände) und dass Immissionskonflikte mit der Wohnnachbarschaft bestehen. Gerade diese Aspekte müssen auch intensiv im Bereich des geplanten „Aueparks“ an der L 793 geprüft werden, da sich bereits in den Vorüberlegungen gezeigt hat, wie konfliktrichtig das tlw. hohe Kundenaufkommen sein kann. Umso problematischer erscheint daher aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht die Situation an der Lindenstraße, falls ähnliche verkehrsintensive Nutzungen dort geplant werden würden.

Nach ergänzender mündlicher Aussage der gesa sind angesichts mäßiger fußläufiger Verknüpfung (Querung der L 793, Entfernung ca. 400 m zur 1a-Lage) dort ebenfalls Konkurrenzen zur 1a-Zentrumslage zu erwarten, zudem erfolgt keine Nahversorgung des Oelder Südens. Diese Aussage wird durch die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes OWL vom 12.09.2003 nochmals bestätigt: „Vorrangiges Ziel für die Ansiedlung eines Vorhabens in dieser Größenordnung ist die räumliche Anbindung an die bereits vorhandenen Citybereiche. Die Praxis zeigt, dass Distanzen von 300 m selbst in überregional bedeutsamen Citystandorten nicht mehr als angebunden oder als integriert angesehen werden können.“ Aufgrund der kleinstädtischen Rahmenbedingungen und der Verkehrssituation an der L 793 bzw. der nicht gegebenen vernünftigen und attraktiven baulichen/verkehrlichen Zusammenhänge mit der 1a-Lage an der Langen Straße gilt diese Aussage in verstärktem Maße für Oelde.

Nach wiederholter Prüfung der Rahmenbedingungen hat die Verwaltung außerdem erneut festgestellt, dass diese Fläche weder heute, noch in einem nur annähernd überschaubaren Zeitraum zur Verfügung steht.

Dem (in Lage, Erschließung und Größe begrenzten) KOM-Standort kommt insofern eine andere, als Eingangstor zur 1a-Lage aber sehr wichtige Aufgabe in der künftigen „Rollenverteilung“ zu.

Im Ergebnis verbleibt der Standort „Auepark“ für die Stadt Oelde als realistische und vertretbare Lösung, um abfließende Kaufkraft in nennenswertem Umfang aufzufangen, um noch Koppelungseffekte mit der Geschäftslage in der Stadtmitte zu ermöglichen und um die angestrebte Nahversorgung im Oelder Süden zu sichern. Diese Fragen, die Bedeutung des Kaufhauses Oelde-Mitte und weitere Rahmenbedingungen werden im gesa-Gutachten (u.a. Kapitel 3, Abb. 3 und Kapitel 6) ausführlich behandelt. Koppelungseinkäufe sind in gewissem Umfang möglich, das Planvorhaben auch an diesem nicht optimalen Standort wird als sinnvoll für Oelde angesehen. Verwiesen wird hierzu, auf Umsatzerwartungen und -umschichtungen im Einzelnen auf das gesa-Hauptgutachten mit aktualisiertem Nachtrag, dort insbesondere Kapitel 2.3, S. 11ff.

Einwender (10)

Anregungen:

Lt. gesa soll der "Auepark" rund 15 Mio € seines Umsatzes durch Verlagerung aus den SB-Warenhäusern in Beckum und Rheda-Wiedenbrück generieren, davon allein 9,7 Mio € für "Food" (im gesa-Gutachten "Periodischer Bedarf"). Damit würden 75 % aller Abflüsse in dieser Warengruppe zurückgeholt.

Diese Größenordnung ist anzuzweifeln. Fällt sie geringer aus, müsste das SB-Warenhaus seine Umsätze verstärkt aus Umverteilung aus dem Oelder Angebotspektrum generieren, was die ohnehin hohe Belastung nochmals erheblich steigert.

Beschluss:

Größere und pkw-gestützte Lebensmittel-Vorratskäufe folgen typischerweise weniger Erlebnisaspekten - wofür Kunden auch weitere Wege zurücklegen - sondern dienen primär der Deckung des Grundbedarfs. Ausschlaggebend für die Einkaufsstättenwahl sind ein umfassendes Angebot, ein günstiges Preis-Leistungsverhältnis bzw. immer häufiger auch die Preisführerschaft des Anbieters sowie bequeme und zeitsparende (pkw-geeignete) Ablaufbedingungen.

Das gezielte, jedoch im Wesentlichen auf eine lokale Angebotslücke in Oelde zurückzuführende Aufsuchen von Lebensmittel-Großflächen im Umland kann also durch den "Auepark" bzw. das dort vorgesehene SB-Warenhaus relativ leicht zurückgeführt werden und erklärt die recht hohe Quote der Kaufkraft-Neubindung.

Die Modellrechnung unterstellt im "Aue-Park" einen leistungsfähigen, d.h. vertrieblich und preislich attraktiven Betreiber sowie kundengerechte Objektbedingungen. Tritt dies nicht ein, wäre es denkbar, dass die Quote der Kaufkraftneubindung geringer ausfällt als angenommen. Es ist jedoch nicht plausibel anzunehmen, dass der daraus entstehende Minderumsatz des SB-Warenhauses durch eine erhöhte Umverteilung im Oelder Angebotspektrum ausgeglichen würde. Die logische Konsequenz bei einem weniger leistungsfähigen SB-Warenhaus-Betreiber wäre vielmehr eine Reduzierung seiner Umsatzschätzung.

Beschluss zu B.1 - Stellungnahmen der Nachbarkommunen und Fachbehörden bzgl. gesa-Gutachten, Größe, Standort etc. des Einzelhandelsprojektes

Die vorgetragenen Bedenken betreffen die grundlegende Projektentscheidung der Stadt Oelde bezüglich Größe, Verkaufsflächenstruktur, -gliederung und Standort. Zusammenfassend wird durch den o.g. Beratungsvorschlag auf Basis der Stellungnahme des Fachgutachters jedoch deutlich gemacht, dass das Vorhaben für die Stadt Oelde grundsätzlich von besonderer Bedeutung ist und dass u.a. eine Mindestgröße von etwa 5.000 m² für eine realistische Marktpositionierung unumgänglich ist, wenn die Stadt Oelde die städtebaulichen Ziele zur langfristigen Sicherung der mittelzentralen Funktionen erreichen will. Die Abwägungsvorschläge werden somit durch die Stadt Oelde ausdrücklich bestätigt. Zur Standortfrage wird ergänzend auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht und auf die ergänzend erläuterten umfangreichen Bemühungen der Stadt zur Attraktivierung der Innenstadt verwiesen.

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung soll als verbesserte Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der Größenordnung des Vorhabens in der 4. FNP-Änderung das allgemeine Maß der baulichen Nutzung bereits durch Darstellung der Verkaufsflächengröße und -gliederung angegeben werden. Diese Vorgabe ist im Entwurf mit der ergänzenden Bezeichnung *Einkaufszentrum* darzustellen.

Absatz B.2: Stellungnahmen der Fachbehörden bzgl. planerischer oder technischer

Fragen der Bauleitplanung

B.2.1 Kreis Warendorf vom 19.09.2003

Auf Grund der früheren Nutzung des Geländes des Kfz-Handel ist eine **Altlastenbewertung** notwendig und mit dem Kreis abzustimmen. Die Kennzeichnung ist auch im FNP beizubehalten.

Beschluss:

Der Hinweis ist bereits an den Vorhabenträger weitergegeben worden, die notwendigen Untersuchungen sind parallel zum Bauleitplan-Verfahren durchzuführen.

B.2.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 10.09.2003

Gegen die 4. FNP-Änderung werden ausdrücklich keine Bedenken vorgetragen.

Beschluss: - kein Beschluss zur 4. FNP-Änderung erforderlich -

B.2.3 Landschaftsverband Westf.-Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege vom 22.08.2003

Es ist davon auszugehen, dass sich die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums erheblich auf die Oelder Innenstadt auswirken wird. Von einer mittelbaren **Beeinträchtigung von Baudenkmalern** durch den zu erwartenden Leerstand wird deshalb ausgegangen.

Beschluss:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch in dieser Form insbesondere unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der gesa GmbH unter B.1 und auf das gesa-Gutachten zur Situation in Oelde und zu den Auswirkungen des Projektes zurückgewiesen. Städtebauliches Ziele der Stadt Oelde ist gerade die Verbesserung der Attraktivität des Standortes Oelde v.a. gegenüber der eigenen Bürgerschaft und die Vermeidung von weiteren Kaufkraftabflüssen.

B.2.4 Landesbüro der Naturschutzverbände vom 08.09.2003

- keine Aussagen zur 4. FNP-Änderung -

Beschluss: - kein Beschluss zur 4. FNP-Änderung erforderlich -

B.2.5 Staatliches Umweltamt vom 09.09.2003

- keine Aussagen zur 4. FNP-Änderung -

Beschluss: - kein Beschluss zur 4. FNP-Änderung erforderlich -

B.2.6 Wehrbereichsverwaltung West vom 20.08.2003

- keine Aussagen zur 4. FNP-Änderung -

Beschluss: - kein Beschluss zur 4. FNP-Änderung erforderlich -

Nachrichtlich: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden maximale Bauhöhen festgesetzt.

B.2.7 Stadt Oelde, Fachbereich 4 – Planen, Bauen und Umweltschutz vom 13.08.2003

- keine Aussagen zur 4. FNP-Änderung -

Beschluss: - kein Beschluss zur 4. FNP-Änderung erforderlich -

B.2.8 Stadt Oelde, Fachbereich 4 – Tiefbau/Umweltschutz – vom 12.08.2003

Auf Grund der früheren Nutzung des Geländes (Kfz-Handel) ist eine Altlastenbewertung als Voraussetzung für bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Verfahren notwendig. Für die Festlegung der genauen Verfahrensschritte zur Altlastenbewertung ist die abfall- und bodenschutzrechtliche Gewerbehistorie zu untersuchen. Zudem sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit den Abbruchmaßnahmen der Gebäude zu beachten.

Beschluss:

Der Hinweis ist bereits an den Vorhabenträger weitergegeben worden, die notwendigen Untersuchungen sind parallel zum Bauleitplan-Verfahren durchzuführen. Die Kennzeichnung des Altlastenstandortes wird im FNP bis zu einer Klärung beibehalten.

B.2.9ff Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen:

Die Stellungnahmen enthalten weitgehend Hinweise etc. bezüglich der Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Plangebiet. Auf Ebene des FNP ist lediglich festzuhalten, dass das Vorhaben erschlossen werden kann und hier keine erkennbaren Hindernisse bestehen.

Eine Beschlussfassung zur 4. FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

Alle vorgenannten Beschlüsse erfolgten bei 2 Gegenstimmen.

Herr Tischmann weist noch darauf hin, dass auf Anregung der Bezirksregierung Münster in den FNP-Entwurf konkrete Verkaufsflächen-Werte aufgenommen worden seien.

Herr Heinz Junkerkalefeld möchte wissen, ob dies die offizielle Stellungnahme der Bezirksregierung sei. Herr Tischmann führt hierzu aus, dass die Stellungnahme noch nicht vorliege; es handele sich hierbei lediglich um eine Randbemerkung.

Daraufhin kritisiert Herr Junkerkalefeld, dass die Stellungnahme der Bezirksregierung, die bereits am 26.06.2003 angefordert worden sei, trotz ausreichender Fristgewährung und mehrmaliger Anfragen nicht abgegeben worden sei. Er frage sich, ob die Stadt Oelde in Münster nicht wahrgenommen sei. Es sei somit festzuhalten, dass die Frist zur Stellungnahme abgelaufen sei und auch keine Fristverlängerung beantragt worden sei. Absicht der Stadt Oelde sei aber, das Verfahren weiterzuführen.

Frau Koch erkundigt sich, inwiefern die Verkaufsflächen-Zahlen 3000 – 5000 m² relevant seien. Herr Hochstetter teilt mit, dass diese Zahlen nicht relevant seien, sondern lediglich vom Komitee des Oelder Einzelhandels genannt worden seien.

Herr Holstegge möchte wissen, welche Auswirkungen es auf das Verfahren habe, dass die Stellungnahme der Bezirksregierung noch nicht vorliege.

Herr Hochstetter berichtet, dass am 04.11.2003 ein Gespräch mit dem Investor und einem Anwalt stattfinde, in dem über das weitere Vorgehen beraten werde. Er weist darauf hin, dass die Bezirksregierung nach dem Beschluss zu Offenlegung erneut beteiligt werden.

Auch Herr Bürgermeister Predeick bekundet sein Unverständnis und seinen Unmut darüber,

dass die Stellungnahme seitens der Bezirksregierung bisher nicht vorgelegt wurde.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beraten wurde, fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt bei 2 Gegenstimmen, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - einschließlich Erläuterungsbericht - gemäß § 3(2) Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen. Das Beratungsergebnis ist in Entwurfsplan und Erläuterungsbericht zu übernehmen.

Der Planbereich für das geplante Fachmarktzentrum liegt westlich der Straße In der Geist. Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Flur 11	Flurstücke 56, 57, 58, 59, 366, 367 und 368
---------	---------------------------------------------

Hinweis: Folgende Anlagen zum Erläuterungsbericht sind Bestandteil der Planung; sie wurden bereits i.W. vorgestellt und können auf Wunsch den Fraktionen ergänzend zur Verfügung gestellt werden:

- A.1 Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum „Auepark“, gesa GmbH, Hamburg, Dezember 2002 sowie Anpassung der gesa-Markt- und Wirkungsanalyse an geänderte Projektdaten als Nachtrag zum Gutachten, April 2003;
- A.4 Standortdiskussion und Innenstadtlage, Übersichtskarten/Rahmenbedingungen Stadt Oelde und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Juni 2003.

Darüber hinaus wird auf die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 mit Planverfahren verwiesen.

6. Aufstellung des BP Nr. 93 "Aue Park" der Stadt Oelde

A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger

B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegungen

Vorlage: B 2003/610/0104

Herr Tischmann erläutert hierzu insbesondere technische Details der Planung. Herr Hochstetter weist darauf hin, dass es seitens der Stadt für wichtig erachtet worden sei, die Abstandsflächen auf dem Grundstück des Investors zu belassen und nicht etwa öffentliche Flächen oder Nachgrundstücke hierfür zu beanspruchen.

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3(1) BauGB fand die Beteiligung der Bürger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 21.08.2003 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerversammlung haben laut Anwesenheitsliste 61 BürgerInnen

teilgenommen.

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

A.1 Niederschrift der Bürgerversammlung am 21.08.2003:

Herr Hochstetter begrüßt die Anwesenden, stellt anhand von Folien die Lage des Plangebietes, die örtlichen Gegebenheiten sowie die heutige verkehrliche Situation dar und erläutert die planerischen Rahmenbedingungen. Der gesamte Bereich (Plangebiet und umgebende Randlagen) liegt innerhalb der im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Münsterland, dargestellten Wohnsiedlungsbereiche des Mittelzentrums Oelde. Das Plangebiet wird im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als *gewerbliche Baufläche* dargestellt und ist bereits im Bebauungsplan Nr. 40 aus den 80er Jahren als *Gewerbegebiet* festgesetzt worden.

Danach erläutert Herr Hochstetter die Ausgangslage für die Stadt Oelde. Die Stadt besitzt für ein Mittelzentrum nur eine unterdurchschnittliche bzw. schwache Marktstellung. Unter anderem führt das veränderte Konsum- und Mobilitätsverhaltens der Bürger sowie die strukturellen Defizite und Angebotslücken in Oelde zu erheblichen Kaufkraftabflüssen. Die zu erwartende weitere Verschärfung der Einzelhandelsproblematik hat zu umfangreichen Beratungen über die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Oelde geführt. Zur Aufwertung des Handelsstandortes Oelde werden intensive Planungen und Konzepte erforderlich, um Defizite auszugleichen. Darunter fallen sowohl die Errichtung eines Einzelhandelszentrums als auch die Aufwertung bestehender Einrichtungen. Herr Hochstetter erläutert die aktuelle Beschlusslage des Rates, wonach zur weiteren Stärkung der Innenstadt der Standort "KOM / südl. Lange Straße" im Rahmen einer Projektgesellschaft oder ähnlichem parallel zur Ansiedlung des Aueparks entwickelt werden soll. Der Beschluss beinhaltet weiterhin, die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes für die zukünftige Funktion der Innenstadt sowie die Verknüpfungsmöglichkeiten von "AUE-PARK" und Innenstadt. Zudem soll zur Stärkung der Innenstadt von der weiteren Entwicklung innenstadtschädlicher Randlagen abgesehen werden. Herr Hochstetter stellt die Standortdiskussion für den Auepark sowie die Bemühungen der Stadt um die Aufwertung des Kaufhaus Oelde Mitte vor. Erste Testentwürfe für eine neue Nutzung liegen bereits vor. Diese werden jetzt auf ihre Umsetzbarkeit hin überprüft. Im Ergebnis hätten Rat und Verwaltung aus den o.g. Gründen und aufgrund der unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung dringenden Handlungsbedarf gesehen, der Rat der Stadt hat deshalb u.a. den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für das Projekt „Auepark“ gefasst.

Im Anschluss stellt Herr Tischmann die entsprechende 4. FNP-Änderung vor, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Der Bereich mit einer Größe von 2,6 ha soll künftig als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Herr Tischmann weist ebenfalls auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 40 hin, der seit den 1980er Jahren diesen Bereich zwischen den Wohngebieten im Norden und dem Westring als Gewerbegebiet festgesetzt hat. Es handelt sich also keinesfalls um eine „grüne Wiese“, planungsrechtlich bestehen für diesen Bereich bereits Baurechte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vB-Plan) „Auepark“ schafft dementsprechend nicht erstmals Baurechte, sondern modifiziert diese. Hinzu kommt, dass der Bereich des ehemaligen Autohandels sich inzwischen als eine unansehnliche Gewerbebrache darstellt, die dringend einer Nachnutzung bedarf. Herr Tischmann erläutert im weiteren Verlauf seines Vortrages die Objektplanung des Büros Steinmann, die Verteilung der Verkaufsflächen und gibt den Hinweis auf die Markt- und Wirkungsanalyse der gesa GmbH.

Anschließend geht Herr Tischmann auf die konkreten rechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein, insbesondere auf die nachbarrechtlichen Aspekte, wie Erschließung, Schallschutz (insbesondere in Bezug auf Anlieferung und Stellplatzanlage) sowie Höhen und Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück. Er erläutert die geprüften Erschließungsvarianten sowie das vorliegende Verkehrskonzept des Büros R+T und geht ausführlich auf die Schalltechnische Untersuchung des Büros Akus GmbH ein. Auf Basis der vorliegenden Projektdaten und in Abstimmung mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung käme der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nach Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Lkw-Andienung im Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden kann. Notwendige bauliche Maßnahmen sind insbesondere die Einhausung des Lieferbereichs des SB-Marktes und die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der nordöstliche Lkw-Zufahrt. Die Parameter wären jeweils bewusst

konservativ gewählt worden, so dass die Ergebnisse aus Sicht der Nachbarschaft ausdrücklich „auf der sicheren Seite“ liegen.

Im letzten Teil seines Vortrages gab Herr Tischmann den Hinweis auf die weitere Beteiligung der Bürger im Bauleitplanverfahren. Nach Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im frühzeitigen Beteiligungsverfahren durch den Rat der Stadt Oelde erfolgt ggf. die Einarbeitung der Änderungen. Im Zuge der anschließenden Offenlage gemäß § 3(2) BauGB können weitere Anregungen vorgebracht werden.

Daran anknüpfend besteht für die anwesenden BürgerInnen die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vorzutragen bzw. Fragen zu stellen. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen (F) geäußert und folgende Antworten (A) gegeben:

- **Herr Quante**, anliegender Nachbar
 - F:** Wird die Lkw-Zufahrt im Norden eingehaust?
 - A:** Herr Hochstetter führt aus, dass es zur Gewährleistung von gesundem Wohnen eine teilweise Einhausung geben wird und nimmt Bezug auf das Gutachten. Danach ist es erforderlich, die Anlieferzone im rückwärtigen Bereich einzuhausen. Nicht eingehaust, aber durch eine Schallschutzwand zum Nachbarn abgeschirmt, wird die LKW-Rampe zwischen Anlieferzone und „In der Geist“.
- **Herr Gursky**, anliegender Nachbar (Westring Nr. 34)
 - F:** Die Einfahrt auf sein Grundstück würde sich nur knapp parallel versetzt zur Einfahrt auf die Stellplatzanlage zum Einzelhandelszentrum befinden. Wäre es deshalb möglich, diese weiter in Richtung Wald zu verschieben?
 - A:** Die Anregung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.
- **Herr Krämer**, anliegender Nachbar
 - F:** Von den Lkw, die auf das Grundstück des Einzelhandelszentrum fahren, gehen erhebliche Lärm- und Abgasemissionen aus. Er hätte diesbezüglich Bedenken, da sich die Wohnbebauung unmittelbar angrenzend befindet. Könnte die geplante Lärmschutzwand diese Emissionen wirklich abhalten?
 - A:** Herr Hochstetter weist nochmals darauf hin, dass der gesamte Bereich der Anlieferung im rückwärtigen Teil, mit Ausnahme der LKW-Rampe eingehaust wird. Entlang der Rampe soll eine Lärmschutzwand errichtet werden. Herr Tischmann zeigt den betreffenden Bereich anhand einer Folie.
 - F:** Gibt es eine Höhenbegrenzung für die Einhausung? Oder hat man dann später einen sogenannten „Klotz“ vorm Haus?
 - A:** Herr Hochstetter erläutert, dass ein Lkw mit Sattelaufleger eine maximale Höhe von 4,50 m aufweist und die Anlage der Einhausung dementsprechend ausgebildet werden muss. Zu klären ist im Verfahren die Höhenlage der Anlieferung und damit auch die Höhe der Einhausung gegenüber der Nachbarschaft.
- **Frau Hövelmann**, anliegende Nachbarin (In der Geist Nr. 86)
 - F:** Wie hoch wird das geplante Gebäude ausgeführt werden? Wird ihr unmittelbar im Norden befindliches Gebäude sowie der Gartenbereich dadurch verschattet?
 - A:** Herr Hochstetter führt aus, dass die Lärmschutzwand eine Höhe von 3,50-4,00 m aufweisen wird. Die Vorhabenträger haben bereits Gespräche mit den meisten der direkt angrenzenden Nachbarn geführt. Urlaubsbedingt hat dies mit der Familie Hövelmann noch nicht stattgefunden, wird aber nachgeholt.
Herr Tischmann weist ergänzend darauf hin, dass bereits in den letzten 20 Jahren eine Bebauung an dieser Stelle möglich war. Der alte B-Plan setzte zudem nur eine allgemeine Zweigeschossigkeit fest.
- **Herr H.Tippkemper**, Gewerbetreibender

- F:** Die Abschätzung der zu erwartenden Pkw-Bewegungen wurde mit ca. 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag und Fahrtrichtung angegeben. In Spitzenzeiten wie z.B. vor Weihnachten ist dann wohl mit einer deutlich höheren Fahrleistung zu rechnen. Was wird das für die Anlieger bedeuten?
- A:** Herr Hochstetter weist darauf hin, dass Oelde bereits heute ein hohes Verkehrsaufkommen habe. Die beiden Brücken in der Kernstadt an der Bahntrasse würden zudem Nadelöhre im Verkehrsfluss darstellen. Es ist unumstritten, dass der Verkehr zum Auepark hingezogen wird. Jedoch ist die zu erwartende Verkehrsmenge nicht das relevante Kriterium. Der geplante Kreisverkehr hat eine hohe Leistungskraft und kann die zu erwartende Verkehrsmenge schadlos aufnehmen. Ein guter Verkehrsfluss sei so garantiert. Zudem würde der Kreisverkehr dazu beitragen, die Geschwindigkeit zu reduzieren.
Herr Tischmann ergänzt, dass allgemein eine Verdopplung der Verkehrsmenge etwa zu einer Verdopplung der Lautstärke führt. Bei 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag und Fahrtrichtung gemäß Gutachten würden diese Werte jedoch nicht erreicht. Der Verkehrsentwicklungsplan Oelde geht von einer Belastung der L 793 von ca. 12.000 Kfz/Tag aus.
- **Herr Mühlenkamp**

F: Mit dem Bau des Aueparks wäre das Schicksal vieler Läden in der Innenstadt besiegelt. Es gibt heute schon viele leerstehende Geschäfte, jedoch wird der Leerstand durch Verhängen der Schaufenster mit Plakaten z.B. der Landesgartenschau durch den Bürgermeister kaschiert.

A: Herr Hochstetter stellt fest, dass die Innenstädte in der heutigen Zeit erhebliche Probleme hätten. Es stellt sich immer wieder die Frage, wie die Innenstädte attraktiv gestaltet werden können. Die Stadt Oelde verfügt derzeit über kein SB-Warenhaus in der zur Stärkung des Standortes notwendigen Größenordnung. Der Auepark soll bis auf ca. 350 m², die durch Konzessionäre in der Mall genutzt werden, kein zentrenrelevantes Fachangebot enthalten. Im Übrigen wird im Rahmen des Planverfahrens in Abstimmung mit der Landesplanung die Sortimentsstruktur durch inhaltliche und flächenmäßige Festschreibungen in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes so konkretisiert, dass die vom Planvorhaben auf die Innenstadt ausgehenden Auswirkungen verträglich bleiben; zudem erwarte man Synergieeffekte durch den Auepark auch für die Innenstadt. Gerade deshalb sei es Ziel der Stadt, auch die Parkplatzsituation in der Innenstadt zu verbessern. Die Defizite der anderen Standorte werden ebenfalls angegangen. Am Standort des Kaufhauses KOM soll z.B. eine Kombination aus Erlebnis, Einkaufen und Wohnen, auch für ältere Menschen geschaffen werden. Zudem soll die Zufahrtsmöglichkeit verbessert werden. Darüber hinaus ist die Kaufmannschaft gefragt, attraktive Angebote zu schaffen.
 - **Herr Schürbüscher, Gewerbetreibender**

F: Keiner hätte bislang mit ihm über das Kaufhaus KOM gesprochen. Bald stehe die Verlängerung des Vertrages auf weitere 5 Jahre an. Er hält die zuvor genannten Planungen für das Kaufhaus KOM für eine große Luftblase.

A: Herr Hochstetter erklärt, dass zunächst mit dem Eigentümer verhandelt werden muss. Der Mieter sei in diesem Fall für die Stadt erst Ansprechpartner, nachdem Gespräche mit dem Eigentümer geführt worden seien und erklärt sehr deutlich die Bemühungen der Stadt und des Rates die vorhandenen Standortdefizite zu verbessern.
 - **Herr Büttner**

F: Der geplante Auepark wird den Verkehr aus der Innenstadt ziehen. Wie stellt sich die Stadt Oelde die Innenstadt in 3-5 Jahren vor? Die Auswirkungen würden schließlich nicht sofort, sondern erst in einigen Jahren sichtbar. Sind dazu Nachgutachten erstellt worden?

A: Herr Hochstetter erläutert, dass man sich auf den Bereich der Innenstadt konzentrieren müsse. Gerade im Bereich der südlichen Langen Straße gelte es, derzeit bestehende Defizite zu beseitigen. Die Stadt Oelde könne hier insbesondere im Bereich der verkehrlichen Erschließung, Verbesserung der Zufahrtssituation zur Konrad-Adenauer-Allee und hinsichtlich der Neugestaltung der Parkplatzsituation behilflich sein. Im übrigen sei aber auch – da die Stadt nicht Eigentümer der eigentlichen Gewerbestandstücke sei – die Mitwirkung der Kaufmannschaft gefragt.

F: Die Entfernung zwischen Auepark und der Oelder Innenstadt sei zu groß, als dass der Verbraucher nach einem dortigen Einkauf in die Innenstadt fahren würde. Die Umsatzerwartung des Aueparks würde zu 30% auf Oelde ausgerichtet sein, 70% würden von außerhalb erwartet.

[weitere Zahlenwerte und Zitate aus dem gesa-Gutachten folgen] Jeder Gewerbetreibende hätte seine Schmerzgrenze, diese läge bei 10-15% Umsatzrückgang. Bis zu 40% Umsatzrückgang würden teilweise im gesa-Gutachten genannt. Das heißt im Ergebnis, dass etliche Läden schließen werden. Es wird ein sozusagen schleichender Effekt eintreten. Sogar das gesa-Gutachten besagt, dass 2 Lebensmittel schließen werden.

- A:** Herr Hochstetter ist der Auffassung, diese Ausführungen würden nicht korrekt die Zahlen des Gutachtens wiedergeben. Darüber hinaus werden die zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen in Anlehnung an den Einzelhandelserlass angegeben. Die Stadtplanung soll gerade den düsteren Prognosen des Herrn Büttner entgegenwirken. Oelde habe mit etwa 66 % eine zu geringe Kaufkraftbindung und müsse gerade auch angesichts der neuen Konkurrenzstandorte für SB-Warenhäuser in Beckum und Rheda-Wiedenbrück diese Sortimentslücke schließen. Der Zentralitätswert laut gesa-Gutachten liegt nur bei 83 und damit deutlich z.B. unter dem Wert für Beckum mit 93. Es gehe auch ganz wesentlich darum, verlorene Kaufkraft wieder zurück zu gewinnen.
- **Herr Schürbüscher, Gewerbetreibender**

F: Zentrales Element sei die Kaufkraftbindung. Er bezweifelt, dass der Auepark die abfließende Kaufkraft überhaupt binden könne. Der Auepark wird nur das schwächen, was bereits vorhanden ist, wird aber nicht das binden, was abfließt.
 - **Herr Tippkemper, Gewerbetreibender**

F: Sollen die Sortimente beschränkt werden?

A: Herr Hochstetter erläutert nochmals, dass die zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW angegeben werden. Wie viel von jeder Warengruppe angeboten werden darf, wird u.a. durch die vorhandene Einzelhandelsrelevanz in Oelde bestimmt.

Herr Tischmann ergänzt, dass die z.B. anfängliche Größenordnung von 2.000 m² Verkaufsfläche für den Elektro-Fachmarkt auf nur noch 1.000 m² Verkaufsfläche reduziert wurde, da dieser sonst überörtliche Bedeutung bekommen hätte.

Herr Tischmann bittet die Gewerbetreibenden grundsätzlich, Anregungen bzw. Fragen zu konkreten Zahlen und Fakten aus dem gesa-Gutachten unbedingt in schriftlicher Form bei der Stadt Oelde einzureichen, damit in der mündlichen Diskussion Zahlenwerte nicht falsch verstanden oder protokolliert werden. Diese können dann an den Gutachter weitergeleitet werden, der fundiert Stellung beziehen kann.
 - **Herr Martini**

F: Er möchte sich einmal positiv zu dem Projekt Auepark äußern. Es ist vor allem erst einmal wichtig, dass die Menschen aus ihren Häusern kommen und unterwegs sind. Wenn sie dann im Auepark nicht alles erhalten, würden sie schon in die Innenstadt fahren. Jedoch würde es ihn interessieren, welche Unternehmen im Auepark angesiedelt werden sollen?

A: Herr Hochstetter erklärt, dass es Gespräche mit mehreren Unternehmen gibt, die Ergebnisse der Verhandlungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht genannt werden bzw. stehen noch nicht abschließend fest.
 - **Herr Mühlenkamp**

F: Es müssen dringend Parkplätze in der Innenstadt geschaffen werden. Nur wenn die Geschäfte bequem zu erreichen sind, kommen auch die Käufer.

A: Herr Hochstetter führt aus, dass die Stadt bereits mit solch einer Planung beschäftigt ist.
 - **Herr Mühlenkamp (mit ergänzender Nachfrage)**

F: Obwohl weder Rheda, Beckum und Ahlen ein Kino besitzen, kämpft er in Oelde als einziger Kinobetreiber ums Überleben. Im 4-Jahreszeitenpark würden zudem Konkurrenzangebote zu seinem Kino stattfinden.

A: Herr Hochstetter gibt zu Bedenken, dass aus Sicht des Stadtmarketings und der Attraktivität Oeldes dieses Angebot als sehr wertvoll eingeschätzt wird.
 - **Ein weiterer Bürger**

- F:** Als Oelder Bürger würde er mit seiner Frau oft in die Innenstadt nach Rheda zum Schauen fahren. Und er erhofft sich von den Rhedaer Bürgern dann im Gegenzug das gleiche. Das sie nach Oelde zum Auepark kommen und dann auch in der Innenstadt vorbeischauchen würden.
- A:** Herr Hochstetter bedankt sich für die Ausführung.
- **Herr Krämer, anliegender Nachbar**

F: Wie sollen die Menschen in die Innenstadt von Oelde fahren? Es sind Regelungen in der Innenstadt erforderlich. Auf dem Bürgersteig vor dem Kaufhaus KOM wäre man z.B. als Fußgänger durch den fließenden Verkehr nicht mehr sicher. Es müssen Anreize geschaffen werden, die die Bürger in die Innenstadt ziehen. Zudem müssen dringend Parkplätze geschaffen werden.

A: Herr Hochstetter sichert zu, dass viele Ideen vorhanden sind oder in Planung seien. Jedoch brauche es Zeit, nicht alles könne sofort umgesetzt werden.
 - **Herr Tippkemper, Gewerbetreibender**

F: Am heutigen Abend sind viele Ideen angesprochen worden. Er möchte jedoch daran erinnern, dass die Entwicklung der Ideen parallel zum Auepark erfolgen sollte!
 - **Herr Büttner**

F: Wenn das Projekt in Innenstadtnähe realisiert werden würde, würde es auch Besucherströme in die Innenstadt selber ziehen.

A: Herr Hochstetter weist darauf hin, dass in der erforderlichen Größenordnung für ein nachhaltig attraktives SB-Warenhaus heute oder in einem nur annähernd überschaubaren Zeitraum keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Zudem hat der Rat der Stadt Oelde auch zum Schutz der Oelder Innenstadt den Beschluss gefasst, bei Realisierung des „Aueparks“ künftig sonstige großflächige Einzelhandelsentwicklungen in Randbereichen auszuschließen. Die weitere Entwicklung soll sich auf die Innenstadt beziehen. Herr Hochstetter erläutert hierzu noch einmal die Beschluslage, wonach zur weiteren Stärkung der Innenstadt der Standort „KOM / südl. Lange Straße“ im Rahmen einer Projektgesellschaft oder ähnlichem parallel zur Ansiedlung des Aueparks entwickelt werden solle. Der Beschluß beinhalte weiterhin die Erarbeitung eines Handlungskonzepte für die zukünftige Funktion der Innenstadt sowie die Verknüpfungsmöglichkeiten von „AUE-PARK“ und Innenstadt. Zudem solle zur Stärkung der Innenstadt von der weiteren Entwicklung innenstadtschädlicher Randlagen abgesehen werden.
 - **Herr Tippkemper, Gewerbetreibender**

F: Wann hatte die Kaufmannschaft bisher Gelegenheit zur Stellungnahme? Weiter möchte er darauf hinweisen, dass der Gewerbeverein hierbei nicht der richtige Ansprechpartner sei.

A: Herr Hochstetter weist nochmals darauf hin, dass die Verwaltung jederzeit für Gespräche bereit steht. Er regt an, die Kaufmannschaft bzw. die Interessengemeinschaft solle ggf. bestehende Einzelfragen und Anregungen schriftlich einreichen, die an den Fachgutachter zur Prüfung weitergeleitet und dann im Rahmen der Beratung über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung behandelt werden.

Herr Hochstetter bedankt sich bei den Anwesenden für das Erscheinen und schließt die Versammlung.

Beschluss zu A.1 - Bürgerversammlung nach § 3(1) BauGB:

Die vorgetragenen Fragen konnten bereits zu einem erheblichen Teil in der Sitzung durch Erläuterungen der Verwaltung geklärt werden. Nicht abschließend beantwortet werden konnten folgende Themenkreise, die hier zusammenfassend behandelt werden:

a) Fragen zur Objektplanung (Bauhöhen etc.), zu den Themen Abgase und Lärm, siehe auch nachfolgende schriftliche Stellungnahmen der Bürger:

Im Schallgutachten sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erarbeitet worden. Nach Gesprächen mit den Anliegern plant der Vorhabenträger die Errichtung der Außenwände der Einhausung und der Schallschutzwand unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften, so dass voraussichtlich etliche Vorbehalte der Nachbarschaft ausgeräumt werden können. Die mit der Stadt abgestimmte Planung des Architekten ist dem

weiteren Planverfahren zugrunde zu legen.

Eine gutachterliche Bewertung der Kfz-Emissionen ist in Auftrag gegeben worden, liegt aber noch nicht vor. Nach dem derzeitigen Stand wird aufgrund der Erfahrungswerte bei ähnlichen Projekten davon ausgegangen, dass sich hieraus keine besonderen Probleme für das Vorhaben ergeben. Ansonsten sind im späteren Verfahren weitere Maßnahmen zu prüfen.

b) Grundsätzliche Bedenken gegen das Einzelhandelsprojekt und seine Auswirkungen:

Diese Bedenken umfassen die gesamte Bandbreite der Vorbehalte gegen Standort, Projektgröße, Auswirkungen auf Innenstadt und Einzelhandel in Oelde etc., die ebenfalls von den Nachbarkommunen sowie von IHK und Einzelhandelsverbänden vorgetragen worden sind. Zu den einzelnen Punkten wird unter B.1) eine ausführliche Stellungnahme der gesa - GmbH als Fachgutachter vorgelegt, wonach im Ergebnis die überwiegenden Bedenken zurückgewiesen werden sollen. Insofern wird auf die dortige Beschlussfassung ausdrücklich Bezug genommen.

c) Einzelfragen, hier Herr Gursky (Westring Nr. 34): Der Wunsch nach einer geringen Verschiebung der geplanten Zufahrt zum Westring ist durch den Vorhabenträger im Zuge der weiteren Detailplanung zu prüfen, eine eventuell mögliche Verschiebung ist im späteren Planverfahren einzuarbeiten. Der Spielraum ist allerdings aufgrund des Stellplatzbedarfes und der anteiligen Lkw-Nutzung sehr begrenzt.

A.2 Schriftliche Stellungnahmen nach der Bürgerversammlung:

Im Anschluss an die Bürgerversammlung konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ in der Verwaltung der Stadt Oelde eingesehen werden. Die Stellungnahmen der Bürger und Bürgerinnen sind aufgrund des Umfangs dieser Schreiben und der gesamten Vorlage nicht in den Text eingeflossen, sondern werden insgesamt als Original-Schreiben in der Anlage beigefügt, um eine bessere Übersicht zu wahren. Die **wesentlichen Kritikpunkte** und Anregungen werden zur Vereinfachung jeweils zu Beginn des Abwägungsvorschlags über eine Einwendung **kurz stichwortartig zusammengefasst**. Auf die **beigefügten Original-Schreiben in der Anlage** wird jedoch ausdrücklich verwiesen.

2.1 Eheleute Waldikowski (Gesprächsvermerk vom 28.08.2003)

1. Bitte um **Mitspracherecht** bei der Gestaltung der Lärmschutzwand und der Einhausung der Anlieferung, Wandflächen sollten begrünt werden.
2. Keine **Warenanlieferungen** von der Zufahrt in der Geist während der Nachtzeiten.

Beschluss:

Der Vorhabenträger hat mit den Nachbarn Gespräche geführt und plant nunmehr die Errichtung der Außenwände der Einhausung und der Schallschutzwand unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften, so dass wesentliche Vorbehalte der Nachbarschaft ausgeräumt werden können. Die mit der Stadt abgestimmte Architektenplanung ist dem Planentwurf zugrunde zu legen.

Durch die Planung sind die Schallschutzanforderungen nach Vorgaben des Fachgutachters umzusetzen und einzuhalten, ein Nachtbetrieb von 3 Lkw wurde hierbei berücksichtigt und wird durch Einhausung und Schallschutzwand ausreichend abgeschirmt.

2.2 Eheleute Waldikowski (erstes Schreiben vom 02.09.2003) und i.W. gleichlautendes

Schreiben von Herrn Holger Krämer (erstes Schreiben vom 02.09.2003)

1. Ausdrücklicher Widerspruch gegen die **Änderung des Flächennutzungsplanes**.
2. Die **Informationspolitik** gegenüber den Anwohnern von Seiten der Stadt Oelde sowie des Investors wird bemängelt.
3. Ergänzung von Herrn Krämer: Ansiedlung des Projektes „Auepark“ im geplanten Gewerbegebiet „A2 Oelde“.

Beschluss:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der dortigen Vorlage Stellung genommen. Der weitere Vorwurf wird zur Kenntnis genommen, jedoch aufgrund der weiterhin geführten Gespräche, die urlaubsbedingt nicht zu Beginn der Sommerferien erfolgen konnten, zurückgewiesen. Gutachten etc. können i.Ü. nach Vereinbarung in der Verwaltung jederzeit eingesehen und erläutert werden.

Bezüglich der Standortfrage wird auf die intensive Diskussion unter B.1 verwiesen, auch der Standort „Auepark“ wird dort als zu weit außerhalb der Stadtmitte bewertet. Ein Standort im genannten Gewerbegebiet außerhalb des Einzugsbereiches der Wohngebiete wird somit von den Fachbehörden etc. und nach dem Einzelhandelserlass grundsätzlich abgelehnt.

2.3 Eheleute Waldikowski, Eheleute Hövelmann, Herr Krämer (Gesprächsvermerk von Herrn Hochstetter vom 11.09.2003)

Der Gesprächsvermerk in der Anlage wird zwecks Vollständigkeit - auch aufgrund der o.g. Vorwürfe - zur Kenntnis genommen, die Kritikpunkte finden sich in den nachfolgenden schriftlichen Stellungnahmen der Beteiligten wieder und werden dort geprüft. Das Schreiben ist auch an die Vorhabenträger zur Beachtung gesandt worden. Weitere Gespräche sind erfolgt, die Punkte fließen nach Aussage des Vorhabenträgers tlw. in die Objektplanung ein. Sollten noch weitere Unsicherheiten oder Kritikpunkte verbleiben, muss eine Information und Prüfung im Zuge der späteren Entwurfs offenlage erfolgen.

Schriftliche Stellungnahmen sind auf Grund des Gespräches wie folgt später nachgereicht worden:

2.4 Eheleute Waldikowski, Eheleute Hövelmann (Schreiben vom 15.09.2003)

1. **Die Nutzungsänderung von tlw. eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet wird in Frage gestellt. Ein erheblicher Wertverlust der Wohngrundstücke wird festgestellt.**
2. **Die Größe des Vorhabens wird als erdrückend empfunden, fehlende Grenzabstände werden bemängelt.**
3. **Die Verlegung der Lkw-Zufahrt zum Westring wird vorgeschlagen.**
4. **Durch die Höhe der Baukörper wird eine Verschattung befürchtet.**
5. **Genaue Angaben zur Einhausung und Lärmschutzwand werden angefragt.**
6. **Begrünung und alternativ Wallanlage werden ebenso wie eine weitere Abstimmung gewünscht.**
7. **Auf das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der L 793 und auf die Bedeutung als**

Schulweg wird verwiesen.

- 8. Es werden erhebliche Bedenken bezüglich der Lärm- und Abgasimmissionen geäußert. Konkrete Angaben zur Höhe der Belastungen werden gewünscht.**
9. Bedenken bezüglich **Immissionsbelastungen** und **Verschattung** der Gärten.
- 10. Verringerung der Wohnqualität durch Immissionsbelastungen durch lange Öffnungszeiten und durch Betrieb in Randzeiten des Wochenendes.**
- 11. Ansiedlung des Vorhabens im geplanten Gewerbegebiet „A2 Oelde“ oder Verkleinerung des Projektes „Auepark“.**

Beschluss:

Die umfangreichen Bedenken werden zur Kenntnis genommen und sind sorgfältig im Planverfahren zu beachten:

Zu Nr. 1:

Eine Überplanung und Nutzungsänderung kann im Rahmen der Vorschriften des BauGB grundsätzlich vorgenommen werden. Voraussetzung ist insbesondere, dass ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist und dass die Anforderungen an das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie die fachlichen Anforderungen z.B. bezüglich Immissionsschutz angemessen beachtet werden. Hiervon geht der Rat der Stadt Oelde ausweislich der bisherigen Beschlusslage aus.

Eine durchgreifender Wertverlust wird nach heutigem Kenntnisstand aufgrund der bisher angrenzenden GE-Nutzung durch das Autohaus (mit zu sanierender Altlast), der gewerblichen Baurechte im Bebauungsplan Nr. 40, angesichts der Neuplanung des Architekten mit vergrößerten Abständen etc. und der für das Vorhaben zu treffenden Maßnahmen nicht gesehen. Auf Schallschutzbelange etc. wird im Planverfahren besondere Rücksicht genommen.

Zu Nr. 1 tlw., 2, 4, 5, 6, 8 tlw., 9 tlw.:

Es wird nach heutigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass durch die aktuelle Detailplanung des Architekten gerade der Schallschutzanlagen im Norden mit konkreten Höhenangaben, Grenzabständen gemäß Bauordnung etc. wesentliche Bedenken ausgeräumt werden können. Ausdrücklich wird der Vorhabenträger gebeten, Detailplanung und Eingrünung mit den Nachbarn abzustimmen und die verbleibende Verschattung durch den Architekten darstellen zu lassen. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung sind die Bedenken anhand des dann erzielten Planungsstandes zu überprüfen und ggf. erneut zu erörtern. Eine alternative Planung von Wallanlagen ist aus Platzgründen nicht möglich.

Zu Nr. 3., 7, 8, 9, 10:

In der Erschließungsplanung sind verschiedene Varianten fachgutachterlich geprüft worden (Gutachten des Büros R+T, Düsseldorf). Eine vollständige Verlagerung der Lkw-Erschließung auf den Westring ist angesichts der abgestuften Bedeutung des Westrings und der Anforderungen der Projektplanung (Andienung SB-Warenhaus getrennt von den übrigen Anlagen) nicht sinnvoll. Zudem wird eine verkehrssichere Kreisverkehrslösung geplant, die im Nahbereich auch die Geschwindigkeiten reduzieren kann. Die grundsätzlich erfolgende Mehrbelastung der L 793 stadteinwärts ist durch diese im Rahmen ihrer Aufgabe als Landesstraße angemessen zu bewältigen und kann im Einzelfall auch durch andere Standorte oder Projekte verursacht werden.

Bezüglich der Emissionen ist darauf hinzuweisen, dass die Frage der Schallschutzanforderungen ausführlich geprüft worden ist und dass die Vorgaben des Gutachtens umgesetzt werden. Eine weitere gutachterliche Bewertung der Kfz-Emissionen ist in Auftrag gegeben worden, liegt aber noch nicht vor (s.o.).

Zu Nr. 11:

Bezüglich der Standortfrage wird auf die intensive Diskussion unter B.1 verwiesen. Ein Standort im genannten Gewerbegebiet außerhalb des Einzugsbereiches der Wohngebiete wird von den Fachbehörden etc. und nach dem Einzelhandelserlass grundsätzlich abgelehnt. Ein Abrücken der Schallschutzmaßnahmen von den Nachbargrenzen wird z.Zt. geprüft (s.o.).

Sollten die überarbeitete Objektplanung und die gutachterlichen Prüfungen nicht ausreichen, um die Bedenken der Nachbarn zu zerstreuen oder sollten sich Anhaltspunkte für nicht auszuräumende durchgreifende Belastungen ergeben, sind weitere Prüfungen und ggf. auch Änderungen des Bauvorhabens und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Vorhabenträger wird ausdrücklich gebeten, die Nachbarn weiter angemessen einzubinden. Ggf. befürchtete mögliche Wertverluste oder eine sog. „erdrückende Wirkung“ sind vom Vorhabenträger im Planverfahren auf Basis der überarbeiteten Objektplanung zu prüfen; das Ergebnis ist der Stadt Oelde als ergänzende Entscheidungsgrundlage im weiteren Verfahren vorzulegen.

2.5 Holger Krämer (Schreiben aus 09/2003, undatiert)

1. Die **Nutzungsänderung** von tlw. eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet wird in Frage gestellt. Ausgleich des Wertverlustes ?
2. Die **Größe** des Vorhabens wird als erdrückend empfunden, fehlende Grenzabstände werden bemängelt. Das Projekt sollte verkleinert werden.
3. Es werden erhebliche Bedenken bezüglich der **Lärm- und Abgasimmissionen** geäußert (Lkw-Anlieferung, Parkhaus-Entlüftung etc.). Konkrete Angaben zur Höhe der Belastungen werden gewünscht.
4. Die Verlegung der **Lkw-Zufahrt zum Westring** oder ein Verzicht auf eine Zufahrt wird vorgeschlagen.
5. Durch die **Höhe der Baukörper** wird eine Verschattung befürchtet.
6. Genaue Angaben zur **Einhausung** und **Lärmschutzwand** werden angefragt. Begründung und alternativ Wallanlage werden ebenso wie eine weitere Abstimmung gewünscht. Eine **Verschiebung des Vorhabens** z.B. 20-30 m in Richtung Tankstelle wird angeregt.
7. Das **erhöhte Verkehrsaufkommen** auf der L 793 und im Umfeld wird gegenüber der vorhandenen Wohn- und Erholungsnutzung für problematisch gehalten.
8. Verringerung der Wohnqualität durch Immissionsbelastungen durch **lange Öffnungszeiten** und durch Betrieb in Randzeiten des Wochenendes.
9. Eine bessere **Information und die Einbeziehung der Anwohner** in die Planung seitens des Investors und der Stadt Oelde wird erwartet.
10. Vorgeschlagen wird die Ansiedlung des Vorhabens im geplanten Gewerbegebiet „**A2 Oelde**“ oder die **Verkleinerung des Projektes „Auepark**“.

Beschluss:

Die Stellungnahme stimmt in weiten Teilen überein mit dem unter A 2.4 behandelten Schreiben der Nachbarn. Insofern wird vollinhaltlich auf den dortigen Beratungsvorschlag Bezug genommen. Geringe Abweichungen der Nummerierung sind erkennbar, erfordern aber nach dem aktuellen Planungsstand hier z.Zt. keine erneute umfangreiche und

weitergehende Darstellung.

Der Vorhabenträger wird auch hier ausdrücklich gebeten, die Nachbarn angemessen einzubinden und die Detailplanung des Architekten zu besprechen. Ggf. befürchtete mögliche Wertverluste oder eine sog. „erdrückende Wirkung“ sind vom Vorhabenträger im Planverfahren auf Basis dieser weiteren Objektplanung zu prüfen; das Ergebnis ist der Stadt Oelde als ergänzende Entscheidungsgrundlage im weiteren Verfahren vorzulegen.

B) Entscheidung über Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB ist der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.08.2003 zur Abgabe von Anregungen gemäß § 4(2) BauGB vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen sowie Fachämter der Stadt Oelde haben keine Anregungen vorgetragen:

Institution	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster, Straßen- und Wegenetz NRW	19.08.2003
Kreis Gütersloh	02.09.2003
Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld	12.09.2003
Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	11.08.2003
Amt für Agrarordnung Münster	21.08.2003
Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	25.08.2003
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie	28.08.2003
RWE Gas AG, Netzinformation und Rechtserwerb	21.08.2003
RWE Net AG, Transportnetz	12.08.2003
PLEdoc GmbH	26.08.2003
Bischöfliches Generalvikariat Münster	01.09.2003
Evangelische Kirche von Westfalen	16.09.2003
Bundesvermögensamt Dortmund	25.08.2003
Gemeinde Beelen	26.09.2003
Gemeinde Langenberg	27.08.2003
Stadt Oelde, FB 3 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung	11.08.2003
Stadt Oelde, FB 3 / Jugendamt	11.08.2003
Stadt Oelde, FB 4 / Bauverwaltung	20.08.2003

Folgende Nachbarkommunen äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Gemeinde Herzebrock-Clarholz	12.09.2003
Gemeinde Wadersloh	26.09.2003
Stadt Beckum (Eingang 30.09.2003)	26.09.2003
Stadt Ennigerloh	26.09.2003

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Institution	Stellungnahme vom
-------------	-------------------

Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld	11.09.2003
Einzelhandelsverband Ostwestfalen Lippe e.V.	12.09.2003
Einzelhandelsverband Münsterland e.V.	24.09.2003
Kreis Warendorf	19.09.2003
Landesbetrieb Straßenbau NRW - Niederlassung Münster -	10.09.2003
Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Westf. Amt für Denkmalpflege	22.08.2003
Landesbüro der Naturschutzverbände	08.09.2003
Staatliches Umweltamt Münster	09.09.2003
Deutsche Telekom AG	18.09.2003
RWE Net AG, Netzregion Nord, Regionalzentrum Münsterland	21.08.2003
Energieversorgung Oelde GmbH (EVO)	10.09.2003
Wasserversorgung Beckum GmbH	14.08.2003
Wehrbereichsverwaltung West	20.08.2003
Stadt Oelde, FD/SD Tiefbau und Umwelt	13.08.2003
Stadt Oelde, FD/SD Tiefbau und Umwelt	12.08.2003

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben bislang keine Stellungnahme abgegeben.

Erläuterung zur Beratungsvorlage und zur Abwägung:

Da die eingegangenen Stellungnahmen teilweise sehr umfangreich sind, werden diese wie folgt behandelt:

- In **Absatz B.1** werden zunächst die Bedenken behandelt, die sich gegen Aussagen im gesa-Gutachten und gegen Größe, Standort etc. des Einzelhandelsprojektes an sich richten. Die Beschlussvorlage basiert auf der Stellungnahme der gesa GmbH vom 29.09.2003 an die Stadt Oelde.
- In **Absatz B.2** werden die weiteren Stellungnahmen behandelt, die im wesentlichen planerische oder technische Fragen der Objektplanung betreffen.
- Die wesentlichen Kritikpunkte und Anregungen werden zur Vereinfachung jeweils zu Beginn der Abwägung über eine Einwendung kurz stichwortartig zusammengefasst. Auf die als Anlage beigefügten Original-Schreiben wird jedoch ausdrücklich verwiesen, da sich nur so der Umfang der Anregungen und Bedenken erschließt.

Hinweis:

Bis zur Sitzung lagen noch nicht alle voraussichtlich bedeutsamen Stellungnahmen einiger Nachbarkommunen, der IHK Nord-Westfalen zu Münster und der Bezirksregierungen Münster und Detmold vor.

Die Abwägung ist daher ausdrücklich als vorläufig auf Ebene der frühzeitigen Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB zu betrachten und im weiteren Verfahren fortzuschreiben!

Absatz B.1: Stellungnahmen der Nachbarkommunen und Fachbehörden bzgl. gesa-Gutachten, Größe, Standort etc. des Einzelhandelsprojektes.

Grundlage: Stellungnahme der gesa GmbH auf Basis der gesa-Studie Nr. 329-02 „Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum Auepark“ (Dezember 2002) sowie der „Anpassung der gesa Markt- und Wirkungsanalyse 329-02 an geänderte Projektdaten“ (April 2003).

Zum Bearbeitungszeitpunkt am 29.09.2003 lagen der *gesa* Anregungen und Bedenken folgender Absender vor, die nachfolgende Nummerierung findet sich in der Synopse wieder:

- (1) Einzelhandelsverband Münsterland e. V. (datiert 24.09.03).
- (2) Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V. (datiert 12.09.03).
- (3) IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (datiert 11.09.03).
- (4) Gemeinde Herzebrock-Clarholz (datiert 12.09.03).
- (5) Gemeinde Wadersloh (datiert 26.09.03).
- (6) Von Bürgern wurden in diversen Gesprächen mit Fachbehörden und Institutionen sowie am Rande der Bürgerversammlung v. 21.08.03 wiederholt Zahlenangaben aus dem *gesa*-Gutachten zitiert, die jedoch nicht zutreffen oder evtl. missverstanden worden sind. Daher wurde die *gesa*-GmbH gebeten, zu den von der Verwaltung gesammelten Angaben ergänzend Stellung zu beziehen (außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens).
- (7) Stadt Beckum (datiert 26.9.03).
- (8) Stadt Ennigerloh (datiert 26.9.03).
- (9) Stadt Rheda-Wiedenbrück (datiert 30.9.03).
- (10) Aktionskomitee Oelder Kaufleute (datiert 5.10.03).

Die Stellungnahme des Aktionskomitees Oelder Kaufleute wird als nachträgliche Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (1) BauBG gewertet.

Die nachfolgenden Abwägungen beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen der von der *gesa* vorgelegten Gutachten zum o. g. Planvorhaben:

gesa-Studie Nr. 329-02: Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum "Auepark", Dezember 2002 sowie

gesa-Studie 329-03E: Anpassung der *gesa* Markt- und Wirkungsanalyse 329-02 an geänderte Projektdaten, April 2003.

Anregungen und Beschlüsse

Einwender: (1) (3) (2) (6, außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens)

Anregungen:

Die in der *gesa*-Gutachten geäußerte Annahme von Kopplungseffekten zwischen "Auepark und Innenstadt ist lage- und entfernungsbedingt unrealistisch. Der "Auepark" führt zu Frequenzverlagerungen aus der Oelder Innenstadt in einem unverträglichen Ausmaß.

Beschluss:

Die im *gesa*-Gutachten erwartete Spanne von 15-30% Kopplungskäufern zwischen "Auepark und Oelder Innenstadt ist durch mehrjährige Kundenbefragungen in vergleichbaren Situationen - d.h. SB-Warenhäuser/Fachmarkttagglomerationen im Außenbereich kleinerer und mittlere Städte - belegt. Die Höhe der Kopplungseffekte wird positiv stimuliert durch:

- eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt vom SB-Warenhaus-Standort;
- ein aus Kundensicht attraktives und umfassendes Innenstadtangebot;
- ein am Außenstandort beschränktes Angebotsspektrum, d.h. der weitgehender Verzicht auf arrondierende Fachgeschäfte sowie möglichst geringe Angebotsüberschneidungen mit der Innenstadt;

- eine örtlich bipolar strukturierte Angebotslandschaft, in der die Innenstadt im Nonfood-Warenspektrum der klar führende Angebotsbereich ist.

Gemessen an den o. g. Einflussgrößen, liegen in Oelde recht günstige Rahmenbedingungen für positive Kopplungseffekte vor. Das arrondierende Angebotsspektrum des "Aueparks" soll zur Stimulierung solcher Effekte neben dem optionalen Elektro-Fachmarkt ausdrücklich auf wenige obligatorische Konzessionärsflächen im Vorkassenbereich des SB-Warenhauses beschränkt werden. Zudem ist mit dem Projekt "Auepark" ein hohes Potenzial an grundsätzlich auf Oelde zurückzuorientierender Kaufkraft verbunden, die bisher in benachbarte Städte abfloss.

Die realen Chancen einer Kompensation der projektinduzierten Frequenzumschichtung durch Kopplungsbesuche zeigt folgende Modellrechnung: Lt. gesa-Wirkungsanalyse entzieht der "Auepark" dem Oelder Innenstadthandel unmittelbar ein Umsatzvolumen von etwa 4,3 Mio € p.a. (gesa-Ergänzungsgutachten Seite 13). Gewichtet mit einem \emptyset Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von 42 € je Innenstadtbesuch (s. gesa-Hauptgutachten Seite 46) entspricht dies rechnerisch der Verlagerung von rund 102.400 Einkaufsvorgängen pro Jahr von der Innenstadt in den "Auepark". Bei einer aus Erfahrungswerten abgeleiteten Spanne von etwa 50-70 € \emptyset -Einkaufsbetrag im "Auepark", einem Projektumsatz von etwa 36,7 Mio € p.a. und einer Kopplungsquote von etwa 15-30% stehen dem rund 79.000 - 220.000 potenzielle Kundenbesuche von "Auepark"-Kunden in der Oelder Innenstadt gegenüber.

Unter den o.g. Voraussetzungen, die es durch die weitere Einzelhandelsentwicklungspolitik zu stärken gilt, bestehen also durchaus reale Chancen einer Kompensation der unmittelbar projektinduzierten Frequenzverlagerungen.

Einwender: (1) (7) (8)

Anregungen:

Der "Auepark" hat problematische Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Ennigerloh und Beckum-Neubeckum.

Beschluss:

Ennigerloh und Neubeckum gehören aufgrund von faktischen Marktverflechtungen und Streueffekten als sog. Marktzone 4b zum Randbereich des faktischen Oelder Einzugsgebietes. Auf Grund der guten Eigenversorgung und der primären Ausrichtung auf Beckum beträgt die Kaufkraftbindung des "Aueparks" dort lediglich je rund 4% für "periodischen Bedarf" und "Elektro/Technik" (s. Ergänzungsgutachten, S.6-8, Anhang 3/3). In den übrigen Warengruppen kann sie vernachlässigt werden. Die projektinduzierten Umsatzumschichtungen erreichen dort Werte von kaum über -3% und stehen weit hinter den Auswirkungen des relativ nahen Planvorhabens "Grevenbrede" in Beckum zurück, die im "periodischen Bedarf" bis zu -17,6% erreichen dürften (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/1 und 3/2).

Einwender: (2) (3)

Anregungen und Bedenken:

Die Flächenproduktivitäten für das SB-Warenhaus, den Lebensmittel-Discounter sowie den Elektro-Fachmarkt im "Auepark" sind im gesa-Gutachten zu niedrig angesetzt. Für das SB-Warenhaus inklusive Getränkemarkt ist in Folge der guten Erreichbarkeit mit ca. 4.000 bis 5.000 €/qm p.a. zu rechnen. Für den Lebensmitteldiscounter sind mit eher 8.000 €/qm p.a. und für den Elektrofachmarkt gut 7.500 €/qm p.a. überdeutlich höhere Flächenleistungen zu erwarten.

Beschluss:

Die Flächenproduktivitäten für die drei genannten Betriebstypen sind im gesa-Gutachten nicht gesetzt, sondern unter Berücksichtigung der regionalen Nachfrage- und Wettbewerbsverhältnisse marktanalytisch abgeleitet (s. gesa-Ergänzungsgutachten S. 6ff). Dabei sind die jüngsten, noch im Bau bzw. in der Planung befindlichen Großvorhaben in Beckum und Rheda bereits berücksichtigt.

Die dadurch limitierten Spielräume in der Umland-Ausstrahlung schlagen sich bei Markteintritt mit etwa 3.750 €/qm p.a. in einer unterdurchschnittlichen Auslastung des SB-Warenhauses nieder. Der Lebensmittel-Discounter im "Auepark" ist nur scheinbar unterdurchschnittlich ausgelastet, weil die hierfür vorgesehene Verkaufsfläche von rund 1.200 qm ungewöhnlich großzügig bemessen ist. Darauf wird jedoch das gleiche Sortiment angeboten, wie in den ø ca. 700 - 900 qm großen Standard-Ladenflächen der Discounter-Betreiber.

Der errechnete Wert von 5.750 €/qm Verkaufsfläche liegt lt. M+M Eurodata innerhalb des gängigen Spektrums der Discounter-Betreiber, lediglich Aldi-Süd überschreitet ihn mit ø ca. 10.600 €/qm signifikant, ist jedoch in der Region Ostwestfalen nicht vertreten. Zum Vergleich: ø-Auslastung Aldi-Nord: Ca. 6.400 €/qm VKF; ø Ladengröße Aldi-Nord: 730 qm. Lt. dem letztverfügbaren Betriebsvergleich des Instituts für Handelsforschung (IfH) an der Universität zu Köln bewegen sich die Flächenproduktivitäten im Einzelhandel mit Consumer Electronics (1999 zuletzt aufgeführt) je nach Standort und Geschäftsgröße zwischen etwa 3.800 €/qm und 5.900 €/qm Verkaufsfläche. Insoweit weicht das beurteilte Projekt mit ca. 4.800 €/qm p.a. nicht wesentlich von Durchschnittsgrößen ab.

Die Heranziehung von Extremwerten, wie sie von den Marktführern Media und Saturn in weitaus größeren Marktgebieten erzielt werden, erscheint im vorliegenden Fall nicht sachgerecht. Generell sinken die Flächenproduktivitäten in den meisten Branchen in Folge stagnierender Nachfrage und steigender Wettbewerbsintensität, so dass die Auslastungen aus den Bestandsnetzen immer weniger auf neue Objekte übertragbar sind. Wo immer es möglich ist, sollten deshalb an Stelle von Durchschnittswerten standortspezifische Umsatzschätzungen herangezogen werden.

Einwender: (2) (3)**Anregungen:**

Der "Auepark" wird dimensionierungs- und lagebedingt erhebliche Kaufkraft aus dem Landkreis Gütersloh anziehen. Neben weiteren Gemeinden ist davon auch das Mittelzentrum Rheda-Wiedenbrück betroffen.

Beschluss:

Gemeinden des Landkreises Gütersloh sind nicht im Oelder Einzugsgebiet enthalten und werden es auch nach Projekteröffnung nicht sein. Die Einzelhandelsausstattung von Rheda-Wiedenbrück bleibt der von Oelde weiterhin deutlich überlegen. Eine geringe Belastung von Rheda-Wiedenbrück resultiert nahezu ausschliesslich aus der Rückführung von Oelder Kaufkraft, die bisher insbesondere in den Fachmarktbereich um die Hauptstraße abfließt.

Einwender: (2) (7)**Anregungen:**

Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses sollte auf 3.000 qm reduziert und die zentrenrelevanten Sortimente auf die "ortsübliche Größe einer Stadt mit 30.000 Einwohnern" reduziert werden.

Beschluss:

Das SB-Warenhaus kann nur dann in nennenswertem Umfang aus Oelde abfließende Kaufkraft zurückorientieren, wenn es vertrieblich gleichwertig zum Umland-Wettbewerb wahrgenommen wird. Die dortigen SB-Warenhäuser generieren durchweg >5.000 qm VKF und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Dies ist auf 3.000 qm nicht möglich.

Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VKF ist daher nicht sinnvoll, weil sie die Belastung für das örtliche Oelder Nahversorgungsnetz nur unwesentlich reduziert, die erwünschte - und zur Kompensation der lokalen Projektwirkungen notwendige - Kaufkraftrückführung hingegen überproportional einschränkt.

Einwender: (1) (3)

Anregungen:

Das Planvorhaben führt zu einer erheblichen Schwächung der Innenstadt-Lage und in Oelde in Teilbereichen zu Umsatzumschichtungen von tlw. erheblich >10%. Im Urteil des OVG Münster zum Preußenpark vom 7.12.2000 wurde insbesondere aufgeführt, dass ein Umsatzverlust von 10% nicht als unwesentlich bewertet werden kann und daher in der Regel auch negative städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden, die weit über das vertretbare Maß hinausgehen.

Beschluss:

Die von der gesa errechneten projektinduzierten Umverteilungsquoten erreichen nur in Oelde selbst und dort vorwiegend in den Warengruppen "Periodischer Bedarf" und "Elektro/Technik" potenziell kritische Größenordnungen >10%. Die Oelder Innenstadt ist vorwiegend in der Warengruppe des "periodischen Bedarfs" überproportional betroffen. Ein vom "Auepark" ausgelöstes Eintreten negativer städtebaulicher Wirkungen - z.B. durch anhaltende Ladenleerstände und Funktionsverluste - ist daraus jedoch nicht pauschal ableitbar.

Das gesa-Gutachten weist bereits darauf hin, dass alle drei gegenwärtig in der Oelder Innenstadt vorhandenen Supermärkte mit erheblichen Standort- und Objektnachteilen behaftet und insoweit in ihren gegenwärtigen Immobilien auch ohne den Wettbewerb durch den "Auepark" potenziell gefährdet sind. Zudem war bereits bei Gutachtenerstellung bekannt, dass unabhängig vom Projekt "Auepark" zumindest eine Supermarktschließung in der Innenstadt bevorsteht (nachrichtlich: Der „JIBI-Marktes“ wurde zwischenzeitlich geschlossen). Mittlerweile ist auch die Verlagerungsabsicht eines zweiten Supermarktes bekannt geworden. Es bestehen also hinreichende Anzeichen dafür, dass mögliche Betriebsschließungen oder -verlagerungen in Folge des durch den "Auepark" induzierten Verdrängungsdrucks auch ohne dessen Realisierung bevorstehen und städtebaulich zu bewältigen sind.

Das gesa-Gutachten kommt ferner zu dem Ergebnis, dass die rechnerische Tragfähigkeit für ein bis zwei moderne Lebensmittelmärkte in der Oelder Innenstadt auch nach der "Auepark"-Realisierung gewahrt bleibt. Diese Aussage wird mittlerweile durch die Absicht des Supermarkt-Betreibers im früheren "KOM"-Kaufhaus gestützt, sein Altobjekt durch einen neuen erweiterten Lebensmittel-Vollsortimenter in der Nähe der Oelder Innenstadt zu ersetzen.

Sofern es der Stadt Oelde also gelingt, im Kernstadtbereich eine disperse Entwicklung des Nahversorgungsnetzes zu vermeiden und statt dessen eine Neuentwicklung des für die Frequentierung des innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches wichtigen "KOM"-Standortes mit einem bedeutsamen Frequenzbringer wie z.B. einem Lebensmittel-Vollsortimenter herbeizuführen, können auch die prospektiven Umschichtungswirkungen des "Aueparks" auf das innerstädtische Angebotsnetz aufgefangen werden.

Diese Aufgabe stellt sich zudem auch ohne den Wettbewerbsdruck des "Aueparks", da die aktuellen SB-Warenhaus-Projekte im Umland ebenfalls spürbare Umsätze aus Oelde abziehen werden (s. gesa-Ergänzungsgutachten, Anhang 3/2). Im Gegensatz zum heimischen "Auepark" stellen sie dieser Belastung jedoch keine kompensatorischen Potenziale durch Kopplungskäufe neu- bzw. zurückgewonnener Kunden gegenüber.

Im Oelder Außenstadtbereich gehen die erhöhten Umverteilungsquoten im "periodischen Bedarf" zu großen Teilen auf die "Entlastung" des bisher vergleichsweise dünn ausgeprägten Oelder Discounter-Netzes durch den ebenfalls im "Auepark" vorgesehenen Lebensmittel-Discounter zurück. Die mit \varnothing 5.085 €/qm Verkaufsfläche errechnete Auslastung in der Warengruppe des "periodischen Bedarfs" ist in Oelde zudem vergleichsweise hoch und signalisiert in der Ausgangslage eine moderate Wettbewerbsintensität und relative Belastbarkeit des Angebotsnetzes. Eine Verschlechterung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Oelde durch den "Auepark" daher nicht zu erwarten. Im Südteil der Stadt schließt er dagegen seinerseits eine bisher bestehende Lücke in der Nahversorgung und allgemein wird die Angebotsqualität durch die Etablierung eines in Oelde bisher völlig fehlenden Betriebstyps, dessen Fehlen Anlass für zunehmende Auswärtskäufe ist, signifikant erhöht.

Die erhöhten Umverteilungsquoten in der Warengruppe Elektro/Technik im Oelder Innen- und Außenstadtbereich durch den optional vorgesehenen Elektro-Fachmarkt signalisieren zwar wahrscheinliche Marktaustritte, sind aber aus städtebaulichem Blickwinkel vertretbar. Das vorhandene Angebotsnetz stützt sich weitgehend auf solitäre Fachgeschäfte außerhalb der Oelder Innenstadt, so dass diese Warengruppe nicht mitprägend für das Angebotsprofil der Oelder Innenstadt ist. Trotz redundanter Betriebe im Angebotsnetz ist auch das Angebot für Konsumelektronik in Oelde unvollständig - es fehlen z.B. weitgehend bespielte Tonträger - so dass ein vollsortierter Fachmarkt auch hier eine spürbare Angebotsverbesserung bewirken würde.

Generell wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die gesa-Wirkungsanalyse in einer zweistufigen Berechnung zunächst die Umsatzumschichtungen prognostiziert, die von den SB-Warenhaus-Projekten des Umlands ausgehen und anschließend den Markteintritt des "Aueparks" simuliert. Die resultierende Gesamtbelastung kumuliert also beide Effekte. Rund 1/3 der Gesamtbelastung wird durch den Umland-Wettbewerb induziert und tritt auch ohne den "Auepark" ein (s. gesa-Ergänzungsgutachten Übersicht 6, Seite 13; ausführlich Anhang 1/1 - 1/3).

Einwender: (4)

Anregungen:

Das SB-Warenhaus im "Auepark" überschreitet nach der Projektmodifikation die in der Ausgangsuntersuchung empfohlene Dimensionierung von etwa 5.000 qm VKF. Dadurch ist eine Vergrößerung des Einzugsbereiches des Marktes zu erwarten, woraus sich negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz ergeben und dort die verbrauchernahe Versorgung in Frage stellen.

Beschluss:

Der Einzugsbereich des "Auepark" und der Stadt Oelde wird durch die Erhöhung der Verkaufsfläche im SB-Warenhaus nicht ausgeweitet, lediglich die Kaufkraftabschöpfung innerhalb des Einzugsbereiches erhöht sich etwas.

Herzebrock-Clarholz liegt lagebedingt weder im Einzugsbereich des "Auepark" bzw. der Stadt Oelde, noch ist es - ausgenommen von Haushalten in Oelde-Lette - Ziel signifikanter Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet heraus. Die Auswirkungen des "Aueparks" dürften für den dortigen Handel wenig spürbar sein und stehen in jedem Fall hinter den Wirkungen

der in Rheda im Bau befindlichen Großflächen zurück. Rheda- (Wiedenbrück) ist neben Gütersloh und Warendorf bevorzugtes Einkaufsziel von Haushalten aus Herzebrock-Clarholz.

Einwender: (5) (7)

Anregungen:

Das geplante SB-Warenhaus im "Auepark" führt in erheblichem Umfang zu Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsbereich der Gemeinde Wadersloh. Damit sind erhebliche Umsatzeinbußen für den Einzelhandel in der Gemeinde Wadersloh verbunden, die neben Arbeitsplatzverlusten und anderen negativen Effekten zwangsläufig auch zu Betriebsaufgaben führen und eine Gefährdung der lokalen wohnungsnahen Grundversorgung mit sich bringen. Insbesondere der Ortsteil Diestedde wäre hiervon auf Grund seiner räumlichen Nähe zu Oelde besonders betroffen.

Beschluss:

Lt. gesa-Wirkungsanalyse zählen der Wadersloher Ortsteil Diestedde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und der Kernort Wadersloh zur Marktzone 4b (südlicher Randbereich) des Oelder und auch projektspezifischen Einzugsbereiches.

Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist in Diestedde mit etwa 8,1 % und im Kernort Wadersloh mit etwa 4,2 % zu erwarten (s. im Detail Anhang 3/3 im Ergänzungsgutachten). Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Diestedde mit etwa -5,4 % und im Kernort Wadersloh mit etwa -4,4 % moderat. Diese Größenordnungen sind nicht erdrückend und lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer eigenen angemessenen Grundversorgung.

Einwender: (6 außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens) (7)

Anregungen:

Der "Auepark" soll 70 % seines Umsatzes aus dem Umland rekrutieren; d.h. Bürger aus Beckum, Rheda-Wiedenbrück und anderen umliegenden Städten sollten künftig verstärkt in Oelde einkaufen. Dieses Ergebnis ist widersinnig.

Beschluss:

Offenbar handelt es sich bei diesem Einwand um eine Fehlinterpretation: Lt. gesa-Gutachten werden rund 70 % des Projektumsatzes außerhalb von Oelde umverteilungswirksam (s. Ergänzungsgutachten Seite 12); insbesondere weil in Umlandgemeinden (Beckum, Rheda-Wiedenbrück) abfließende Oelder Kaufkraft durch das Projekt zurückorientiert werden kann. Der überwiegende Anteil des Projektumsatzes wird indes mit heimischen Oelder Kunden und nicht mit auswärtigen Besuchern getätigt. Der Umsatzanteil auswärtiger Kunden liegt lt. Modellrechnung (s. Ergänzungsgutachten Seite 6 ff) beileibe nicht bei 70%, sondern

- im SB-Warenhaus bei ca. 26 %;
- im Lebensmittel-Discounter bei ca. 24 %;
- im Elektro-Fachmarkt bei ca. 31 %.

Damit richtet sich das Planvorhaben ganz überwiegend an Oelder Haushalte. Die in der Kritik namentlich genannten Städte Beckum (mit Ausnahme der exponierten Stadtteile Neubeckum und Vellern) und Rheda-Wiedenbrück zählen des Weiteren nicht zum prospektiven Einzugsgebiet des "Aueparks", da beide Städte bei Markteintritt des "Aueparks" selbst über je zwei SB-Warenhäuser ebenso wie über Lebensmittel-Discounter und größere Anbieter für Elektroartikel und Consumer Electronics verfügen. Ihre Bewohner treten im "Auepark" allenfalls als vereinzelte Streukunden auf.

Einwender: (6 außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens)**Anregungen:**

Es ist nicht zweifelsfrei zu klären, welches Nachtragsgutachten der Fa. gesa das momentan letztlich verbindliche ist.

Beschluss:

Von der gesa wurden bisher vorgelegt:

- gesa-Studie Nr. 329-02: Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum "Auepark", Dezember 2002 sowie
- gesa-Studie 329-03E: Anpassung der gesa Markt- und Wirkungsanalyse 329-02 an geänderte Projektdaten, April 2003.

Weitere Nachtragsgutachten existieren nicht.

Einwender: (1) (2) (3) (7) (8) (6 außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens)**Anregungen:**

Die Stadt Oelde hat nur eine Versorgungsfunktion für die Kernstadt sowie für die Vororte und sei, obwohl als Mittelzentrum eingestuft, nicht vergleichbar mit größeren Mittelzentren wie Beckum, Ahlen, Warendorf oder Rheda-Wiedenbrück.

Beschluss:

Der LEP NRW klassifiziert Oelde zwar als Mittelzentrum mit einem Mittelbereich von 25.-50.000 Einwohnern. Wenn sich die Versorgungsfunktion Oeldes allerdings tatsächlich ausschließlich auf das eigene Stadtgebiet beschränken würde, gäbe es in der Oelder Innenstadt u.a. nicht das gegenwärtig vorhandene differenzierte und attraktive Bekleidungsangebot.

Das in den gesa-Gutachten abgebildete Einzugsgebiet ist insoweit kein Soll-Einzugsgebiet für den "Auepark", sondern gibt die tatsächliche und historisch gewachsene (!) Reichweite des gegenwärtigen Oelder Innenstadt-Handels wieder. Diesem Einzugsgebiet können gegenwärtig etwa 73.400 Einwohner zugeordnet werden. Ausgenommen einiger stadträumlich exponierter Vororte der benachbarten Stadt Beckum (Vellern, Neubeckum) sind im Oelder Einzugsgebiet ausschließlich nachgeordnete ländliche Bereiche enthalten.

Die über Oelde hinausgehende Kaufkraftbindung ist gleichwohl gering und beträgt im Umland lediglich ca. 7-16 %. Die höchsten Werte werden durch klassische Fachhandelsanbieter in den in Oelde traditionell recht starken Angebotsbereichen "Einrichtungsbedarf" und "Bekleidung/Modischer Bedarf" erzielt. In der für das Planvorhaben "Auepark" besonders relevanten Warengruppe des "periodischen Bedarfs" beträgt die Spanne der Kaufkraftbindung im Umland dagegen nur 3 - 9 % (s. Hauptgutachten Seite 68). Kein Umland-Bereich ist somit primär auf Oelde orientiert. Die Überschreitung des raumordnerisch zugewiesenen Mittelbereichs ist insoweit unwesentlich und bewegt sich im Rahmen unvermeidbarer Verflechtungen zwischen benachbarten Zentren. Gleichzeitig gibt Oelde seinerseits Kaufkraft an benachbarte Mittelzentren - insbesondere Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh - ab.

Insbesondere in der nahversorgungsrelevante Warengruppe des "periodischen Bedarfs" ist dies u.a. auf ein unvollständiges heimisches Angebotsspektrum zurückzuführen. Oelder Haushalte kaufen zunehmend in Verbrauchermärkten und SB-Warenhäuser umliegender Konkurrenzzentren ein. Durch geplante bzw. im Bau befindliche Vorhaben in Beckum und Rheda intensiviert sich dieser Abfluss und dürfte prospektiv rund 22 % der in der Oelder Kernstadt ansässigen Nachfrage nach periodischem Bedarf erreichen (s. Ergänzungsgutachten, Anlage 3/2). Die Höhe dieses Abflusses in einer nahversorgungsrelevanten (!) Warengruppe ist für ein Mittelzentrum nicht funktionsadäquat

und weist deutlich auf eine Schiefelage im regionalen Angebotsgefüge zu Ungunsten von Oelde und insoweit auf unausgeglichene regionale Versorgungsstrukturen hin.

Das Planvorhaben "Auepark" bewirkt durch das enthaltene SB-Warenhaus einen Ausgleich der regionalen Versorgungsstrukturen und führt insbesondere die Oelder Kaufkraftabflüsse für "periodischen Bedarf" auf moderate - und kaum vermeidbare - ca. 9 % zurück. Die Höhe der Oelder Kaufkraftbindung im ländlichen Umland würde vertretbare 6 % im Randbereich bis ca. 14 % in unmittelbar angrenzenden Ortschaften erreichen (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/3).

Konkurrierende bzw. gleichrangige Mittelzentren sind auch nach Projekteröffnung nicht dem Oelder Einzugsbereich zuzuordnen. Insoweit werden die überörtlichen Verflechtungen durch die erhebliche Rückführung von Kaufkraftabflüssen aus Oelde per Saldo eher gesenkt als intensiviert. Daraus ergibt sich raumordnerisch kein Anlass für Beanstandungen. Das raumordnerisch vorgegebene Marktgefüge in der Region mit der gegenüber Oelde herausgehobenen Marktstellung von Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Ahlen bleibt gewahrt.

Einwender: (7) (8) (10)

Anregungen:

Die in den *gesa*-Gutachten erfolgte Einbeziehung von Teilen von Wadersloh, Ennigerloh sowie der Beckumer Stadtteile Neubeckum und Vellern in das einzelhandelsrelevante Oelder Einzugsgebiet widerspricht der Charakterisierung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Münsterland (Abschnitt I.3.3, Ziff. 44) und ist daher unzutreffend. "Insofern widersprechen die Parameter der *gesa*-Untersuchung der geltenden zentralörtlichen Gliederung und der landesplanerischen Intention".

Die faktische Versorgungsfunktion Oeldes beschränkt sich auf die Kernstadt und die eingemeindeten Vororte. Die Einwohner der benachbarten Grundzentren orientieren sich traditionell in die umliegenden Städte.

Beschluss:

Der GEP Münsterland differenziert in Kap. I.3.3, Ziff. 41-44, die im LEP NRW festgelegten Mittelzentren u.a. hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und misst u.a. Beckum und Warendorf als "Kristallisationspunkte im ländlichen Raum" eine "hervorgehobenen Bedeutung" zu (Ziff. 42). Für weitere kleinere Mittelzentren - darunter Oelde - wird angenommen, dass ihr "zentralörtlicher Versorgungsbereich in der Regel dem Gemeindegebiet entspricht oder geringfügig darüber hinaus geht" (Ziff. 44).

Diese pauschale Annahme gilt für eine ganze Reihe kleinerer Mittelzentren, wird jedoch im Einzelnen weder durch Fakten erhärtet, noch näher begründet und räumt durch die Formulierungen "in der Regel" und "geringfügig" insoweit die Möglichkeit von Abweichungen in kleinerem Rahmen ein.

Wenn sich die Versorgungsfunktion Oeldes tatsächlich ausschließlich auf das eigene Stadtgebiet beschränken würde, gäbe es in der Oelder Innenstadt u.a. nicht das gegenwärtig vorhandene differenzierte und attraktive Bekleidungsangebot. Das in den *gesa*-Gutachten abgebildete Einzugsgebiet ist insoweit kein Soll-Einzugsgebiet für den "Auepark", sondern gibt durch eine Besucherbefragung im Stadtzentrum empirisch fundiert die tatsächliche und historisch gewachsene Reichweite des Oelder Innenstadt-Handels wieder. Diesem potentiellen Einzugsgebiet können gegenwärtig etwa 73.400 Einwohner zugeordnet werden. Ausgenommen einiger stadträumlich exponierter Vororte der benachbarten Stadt Beckum (Vellern, Neubeckum) sind im Oelder Einzugsgebiet ausschließlich nachgeordnete ländliche Bereiche enthalten.

Die über Oelde hinausgehende Kaufkraftbindung ist trotz des Potentials von 74.400 Einwohnern gleichwohl gering und beträgt im Umland lediglich ca. 7-16 %. Die höchsten Werte

werden durch klassische Fachhandelsanbieter in den in Oelde traditionell recht starken Angebotsbereichen "Einrichtungsbedarf" und "Bekleidung/Modischer Bedarf" erzielt. In der für das Planvorhaben "Auepark" besonders relevanten Warengruppe des "periodischen Bedarfs" beträgt die Spanne der Kaufkraftbindung im Umland dagegen nur 3 - 9 % (s. Hauptgutachten Seite 68).

Kein Umland-Bereich ist somit primär auf Oelde orientiert. Die Überschreitung des raumordnerisch zugewiesenen Mittelbereichs ist insoweit unwesentlich und bewegt sich im Rahmen unvermeidbarer tatsächlicher Verflechtungen zwischen benachbarten Zentren.

Gleichzeitig gibt Oelde seinerseits Kaufkraft an benachbarte Mittelzentren - insbesondere Beckum, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh - ab. Insbesondere in der nahversorgungsrelevante Warengruppe des "periodischen Bedarfs" ist dies u.a. auf ein unvollständiges heimisches Angebotsspektrum zurückzuführen. Oelder Haushalte kaufen zunehmend in Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern umliegender Konkurrenzzentren ein, weil diese Vertriebstypen in Oelde nicht verfügbar sind.

Durch geplante bzw. im Bau befindliche Vorhaben in Beckum und Rheda intensiviert sich dieser Abfluss und dürfte prospektiv rund 22 % der in der Oelder Kernstadt ansässigen Nachfrage nach periodischem Bedarf erreichen (s. Ergänzungsgutachten, Anlage 3/2). Die Höhe dieses Abflusses in einer nahversorgungsrelevanten (!) Warengruppe ist für ein Mittelzentrum nicht mehr funktionsadäquat und weist deutlich auf eine Schiefelage im regionalen Angebotsgefüge zu Ungunsten von Oelde und insoweit auf unausgeglichene regionale Versorgungsstrukturen hin. Dieses wird auch belegt durch die IHK + GFK – Veröffentlichung 2003 zu den Kaufkraft- und Umsatzkennziffern im Kreis Warendorf.

Das Planvorhaben "Auepark" bewirkt durch das enthaltene SB-Warenhaus einen Ausgleich der regionalen Versorgungsstrukturen und führt insbesondere die Oelder Kaufkraftabflüsse für "periodischen Bedarf" auf moderate - und kaum vermeidbare - ca. 9 % zurück. Die Höhe der Oelder Kaufkraftbindung im ländlichen Umland würde vertretbare 6 % im Randbereich bis ca. 14 % in unmittelbar angrenzenden Ortschaften erreichen (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/3). Konkurrierende bzw. gleichrangige Mittelzentren sind auch nach Projekteröffnung nicht dem Oelder Einzugsbereich zuzuordnen. Auch weiterhin ist kein Umlandbereich primär auf Oelde orientiert.

Insoweit werden die überörtlichen Verflechtungen durch die erhebliche Rückführung von Kaufkraftabflüssen aus Oelde per Saldo eher gesenkt als intensiviert. Daraus ergibt sich raumordnerisch kein Anlass für Beanstandungen.

Das raumordnerisch vorgegebene Marktgefüge in der Region mit der gegenüber Oelde herausgehobenen Marktstellung von Beckum, Warendorf, Rheda-Wiedenbrück und Ahlen bleibt weiterhin gewahrt. Oelde erhält mit dem "Auepark" weder einen regionalen Angebots-, noch Flächenvorsprung, sondern schließt mit der Behebung eines im Wesentlichen grundversorgungsrelevanten Angebotsdefizites lediglich zu seinen Konkurrenzzentren auf.

Einwender: (7)

Anregungen:

Die im "Auepark" geplanten Verkaufsflächen gehen über eine angemessene lokale Versorgung und Kaufkraftbindung hinaus und verschaffen der Stadt Oelde eine "Zentralitätswirkung (...), welche (ihr) aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion nicht zusteht".

Beschluss:

Angemessen für ein Mittelzentrum, dessen Versorgungsfunktion im Einzelhandel bekanntlich das Vorhalten von Angeboten des mittleren und gehobenen Bedarfs beinhaltet, ist zumindest

auch das Vorhalten eines möglichst vollständigen und differenzierten Angebotspektrums für die Grundversorgung.

Mit dem Fehlen eines Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses weist Oelde diesbezüglich seit Jahren ein strukturelles Defizit auf. In der Konsequenz tätigen Oelder Haushalte ihre pkw-gestützten Lebensmittelgroß- und Vorratseinkäufe zunehmend in benachbarten Städten. Selbst das nachgeordnete Ennigerloh verfügt mit der Marktkauf Verbrauchermarkt/Heimwerkermarkt-Kombination bereits seit Jahren über eine differenziertere und vollständigere Angebotsstruktur als Oelde.

Der "Auepark" schließt durch das enthaltene SB-Warenhaus diese Angebotslücke in Oelde und stellt gegenüber den Umland-Zentren lediglich Wettbewerbsgleichheit her. Übermäßige Kaufkraftabflüsse für periodischen Bedarf aus Oelde werden zurückgeführt - sie bleiben Rahmen unvermeidlicher Verflechtungen in geringerem Umfang gleichwohl bestehen -, ohne dabei im Umland übermäßig hohe Kaufkraft-Bindungsquoten zu erzielen (s. oben).

Der geplante Elektro-Fachmarkt ist im Hinblick auf eine unerwünscht hohe Intensität der Umland-Kaufkraftbindung von zunächst vorgesehenen ca. 2.000 qm VKF auf max. 1.000 qm halbiert worden. Alle im "Auepark" vorgesehenen Vertriebstypen erreichen somit Größenordnungen, die auch in den konkurrierenden Zentren verfügbar sind* und begründen keinen unbilligen Angebots- oder Entwicklungsvorsprung der Stadt Oelde.

Der Einzelhandelszentralitäts-Koeffizient in Oelde würde projektbedingt von unterentwickelten 83 auf etwa 99 steigen und wäre damit gerade ausgeglichen. Eine ausgeglichene Einzelhandelszentralität kann auch in einem kleineren Mittelzentrum nicht als unangemessen bezeichnet werden, insbesondere, wenn die Intensität der Kaufkraftbindung im Umland auf einem eher geringen Niveau verbleibt (s. oben).

Einwender: (7)

Anregungen:

"Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses (im "Auepark") ohne Getränkemarkt und zusätzliche Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von 6.950 qm übersteigt die Verkaufsfläche im Non-Food und Nahrungs- und Genussmittel-Bereich des Beckumer SB-Warenhauses Kaufland (max. zulässig 6.150 qm) bei weitem. Aufgrund der landesplanerischen Bedeutung des Mittelzentrums Beckum kommt diesem jedoch ein (gegenüber Oelde) größerer Versorgungsbereich zu". Daher sollten die geplanten Verkaufsflächen des Fachmarktzentrums "Auepark" noch einmal überdacht und deutlich reduziert werden.

Beschluss:

Der Verkaufsflächen-Vergleich ist in dieser Form unzutreffend. Das SB-Warenhaus im Projekt "Grevenbrede"/Beckum ist mit 6.650 qm VKF (inkl. Getränkemarkt) sogar etwas größer, als im "Auepark" (6.250 qm VKF inkl. Getränkemarkt).

Unterstellt man vereinfachend, dass die gesamte Sortimentsbreite des "Aueparks" sich im üblicherweise als nahversorgungs- und zentrenrelevant eingestuftem Spektrum bewegt*, steht eine Gesamt-VKF von etwa 8.830 qm im "Auepark" einer Größenordnung von 8.150 qm im Projekt "Grevenbrede" gegenüber. Dort sind weitere 8.000 qm für einen Heimwerkermarkt hinzuzurechnen, der aller Erfahrung nach auch sog. "innenstadtrelevante" Randsortimente führen dürfte. Im Ergebnis unterscheiden sich beide Projekte hinsichtlich ihrer potenziell innenstadtrelevanten Verkaufsflächen nur graduell.

Nicht plausibel ist, dass auf Grund eines gegenüber Beckum kleineren vorgegebenen Versorgungsbereiches der Stadt Oelde a priori die Notwendigkeit einer Verkleinerung des "Aueparks" ableitbar ist, denn das von GfK/Prisma angefertigte Standortgutachten zum Projekt

"Grevenbrede" in Beckum bezieht die gesamte Stadt Oelde in dessen Nah-Einzugsgebiet ein. Marktanalytisch ist dies durchaus gerechtfertigt (vgl. GfK/Prisma-Gutachten Seite 55ff). Raumordnerisch wäre es jedoch eher zu beanstanden, als die Einbeziehung lediglich von exponierten Teilen der Stadt Beckum in das Rand-Einzugsgebiet des "Aueparks".

Einwender: (8)

Anregungen:

Das Fachmarktzentrum "Auepark" gefährdet im Zusammenklang mit weiteren Ansiedlungsvorhaben der Region die Tragfähigkeit der Nahversorgung in Teilen von Ennigerloh, insbesondere im Ortsteil Ostenfelde, und konterkariert eigene Investitionen in die Nahversorgung.

Beschluss:

Lt. *gesa*-Wirkungsanalyse zählen der Ennigerloher Ortsteil Ostenfelde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und die Kernstadt Ennigerloh zur Marktzone 4b (südlicher Randbereich) des Oelder und auch projektspezifischen Einzugsbereiches.

Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist

- ° im Kern-Einzugsgebiet (Ostenfelde) mit durchschnittlich etwa 8,1 % und
 - ° im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,2 %
- zu erwarten (s. im Detail Anhang 3/3 im Ergänzungsgutachten).

Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Ostenfelde mit etwa -5,4 % und in der Kernstadt Ennigerloh mit etwa -2,6 % moderat.

Die Kernstadt Ennigerloh verfügt über ein ausgesprochen differenziertes und umfangreiches Angebot für periodischen Bedarf, das mit einem modernen Marktkauf-Verbrauchermarkt (3.300 qm VKF) im Verbund mit einem Heimwerkermarkt sogar weiter entwickelt ist, als im benachbarten Mittelzentrum Oelde.

Weder die projektinduzierte Kaufkraftbindung noch die daraus resultierenden Umverteilungswirkungen sind erdrückend. Sie lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer angemessenen Nahversorgung in Ennigerloh. Signifikante gezielte Nachfrageabflüsse für periodischen Bedarf aus der Kernstadt Ennigerloh nach Oelde sind daher gegenwärtig nicht nachweisbar und auch nach Eröffnung des "Aueparks" nur relativ geringfügig zu erwarten. Der größere Teil der Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf in Oelde resultiert vielmehr aus Mitnahmekäufen von Innenstadtkunden in Oelde sowie von Berufs-Einpendlern: Rund 1.000 Einwohner aus Ennigerloh haben ihren Arbeitsplatz in Oelde (s. *gesa*-Hauptgutachten Seite 18). Dieser Umstand hat unvermeidbar auch Konsequenzen auf die Einkaufsbeziehungen und ist bei ihrer raumordnerischen Bewertung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Ostenfelde ist anzumerken, dass die siedlungsstrukturell exponierte Lage im Ennigerloher Stadtgebiet bereits historisch eine etwas höhere Einkaufsorientierung nach Oelde begründet, die auch empirisch nachweisbar ist (s. *gesa*-Hauptgutachten Seite 33ff). Gewachsene Einkaufsorientierungen - auch wenn sie wie im vorliegenden Fall nicht besonders stark ausgeprägt sind - bestehen ferner unabhängig von zwischenzeitlichen administrativen Änderungen wie z. B. der Eingemeindung Ostenfeldes nach Ennigerloh fort und sind bei einer raumordnerischen Bewertung ebenfalls zu berücksichtigen.

Einwender: (9)

Anregungen:

Es ist zu befürchten, dass die von der *gesa* ermittelten Werte zu den vom "Auepark"

ausgelösten Umsatzverlagerungen der zentrumsbildenden Wirkung des Projektes nicht gerecht werden.

Eine empirisch ermittelte Verflechtung der Einkaufsströme im Umfeld der Stadt Oelde müsste auf eine breitere Datenbasis gestützt werden, die sowohl äußere Einflüsse der Erhebung (Witterung, Verkehrssituation) wie auch informelle Einflüsse (Standortbewertung, Events) einbezieht". Gefordert wird der Einsatz eines "mathematischen Modells mit empirischem Abgleich".

Die "Prognose der künftigen Kaufkraftverteilung" solle auf die Zentralitätsentfaltung der o. g. Einflussfaktoren abstellen.

Beschluss:

Mit einer doppelten empirischen Erfassung der Einkaufsgewohnheiten durch

- eine repräsentative Kundenbefragung in der Oelder Innenstadt sowie
- einer repräsentativen Haushaltsbefragung in Oelde

füßt die Markt- und Wirkungsanalyse der *gesa* bereits auf einer außergewöhnlich breiten und für die Bewertung des Planvorhabens "Auepark" hinreichenden Datenbasis. Sie gestattet insbesondere die Erstellung einer detaillierten Marktverteilungsrechnung als Grundlage für den simulierten Markteintritt des "Aueparks".

Projektrelevante Verkehrsplanungen sind bei der Einschätzung der möglichen Ausstrahlung und Kaufkraftbindung des Projektes berücksichtigt (s. Hauptgutachten, Seite 72f).

Hinsichtlich der Witterung ist zu konstatieren, dass die Kundenbefragung in der Oelder Innenstadt keinen witterungsbedingten Einschränkungen unterlag.

Die empirischen Befunde dienen als Grundlage für die Konfiguration der Marktverteilungsrechnung, indem sie maßgeblichen Einfluss auf die Gesamtabgrenzung und Aufteilung des Einzugsgebietes in Marktzone sowie die Bestimmung der Umsatzrekrutierung des Oelder Einzelhandels haben. Insoweit ist der Abgleich zwischen Rechenmodell und empirischen Befunden gewährleistet.

Mögliche Verbundeffekte zwischen dem "Auepark" und benachbarten Nutzungen wie Potts` Brauerei oder Vier-Jahreszeiten-Park sind in der Modellrechnung berücksichtigt; allerdings ist von diesen Nachbarnutzungen kein spürbarer Einfluss auf die Umsatzschätzung des "Aueparks" und seine Projektwirkungen ableitbar. Der "Auepark" richtet sich an einen räumlich vergleichsweise eng begrenzten und hinsichtlich der Einkaufsorientierung überwiegend fest gebundenen Kundenkreis, der ihn in durchschnittlich wöchentlichen bis 14-tägigen Einkaufszyklen zur Deckung des Grundbedarfs aufsucht (Ausgenommen wäre der optionale Elektro-Fachmarkt mit längeren Einkaufszyklen und einem höheren Anteil sporadischer Kunden).

Im Vordergrund solcher Einkäufe stehen überwiegend eine rasche und bequeme Abwicklung und allenfalls nachgeordnet Erlebnis-Aspekte. Ein messbar positiver Einfluss der Erlebnisbrauerei und des Vier-Jahres-Zeiten-Parks auf die Kundenfrequenz im "Auepark" ist daher nicht zu erwarten. Umgekehrt kann der "Auepark" in begrenztem Umfang durchaus die Frequentierung der Gastronomie in der Pott`schen Brauerei stimulieren.

Einwender: (9)

Anregungen:

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück sieht sich zu einer abschließenden Stellungnahme erst nach der Nachreichung weiterer Unterlagen in der Lage, die folgende Fragestellungen beantworten:

- a) "Welchen Zentralitätsgewinn hat die Stadt Oelde durch die in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklungen erfahren (Gewerbeentwicklung, Attraktivitätssteigerung im Erholungs-

und Eventbereich) und welche Veränderungen können sich in naher Zukunft ergeben (Gewerbeplanungen, Verkehrsplanungen)?"

b) "Welche Maßnahmen sind zum Erhalt der zentralen Versorgungsfunktionen im Oelder Stadtkern vorgesehen und wo soll die Verträglichkeitsgrenze für die Ausstrahlung des großflächigen Einzelhandels in Oelde liegen?"

c) "Welche Einflüsse können die infrastrukturellen und wirtschaftlichen Veränderungen (z. B. größere Verfügbarkeit der Autos in Privathaushalten) auf die Umlenkung von Kaufkraftströmen im Raum Oelde/Rheda-Wiedenbrück haben?"

d) "Wie ist der Verflechtungsbereich der Mittelzentren Oelde und Rheda-Wiedenbrück nach raumordnerischen Kriterien im Einzelhandelsbereich abzugrenzen?"

Beschluss:

a) Hinsichtlich der für die Projektbewertung relevanten Einzelhandelszentralität ist in den zurückliegenden Jahren für Oelde keine Steigerung anzunehmen. Signifikante Angebotsentwicklungen hat es seit Jahren nicht gegeben, ausgenommen die Ansiedlung eines Rewe-Awa-Supermarktes in der Nordstadt mit sehr begrenzter Außenwirkung. Die Befunde der Haushaltsbefragung deuten vielmehr auf einen Zentralitätsverlust Oeldes hin (vgl. Hauptgutachten Seite 38ff).

b) Die Stadt Oelde unternimmt erhebliche Anstrengungen zur Festigung und Aufwertung der Innenstadtlage. Genannt seien beispielhaft die Beschlusslage des Rates und die umfangreichen Bemühungen zur Entwicklung des Standortes KOM als Auftakt zur Fußgängerzone. Hierauf wird an anderer Stelle der Abwägung und in den weiteren Verfahrensunterlagen eingegangen, eine Betroffenheit der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist hier nicht erkennbar.

Bezüglich der für die Stadt Rheda-Wiedenbrück relevanten Fragestellung zur Ausstrahlung des großflächigen Einzelhandels auf die Nachbarkommune wird auf die Ausführungen unter Punkt A (mit dortigen Verweisen) sowie auf den folgenden Unterpunkt d verwiesen. Eine weitere durchgreifende Betroffenheit der Nachbarkommune ist hieraus nicht erkennbar und wird auch nicht stichhaltig vorgetragen.

c) Ein Vergleich von Befunden der *gesa*-Haushaltsbefragung 2002 mit einer älteren Befragung aus 1990 zeigt einen erheblichen Mobilitätswachstum der Oelder Haushalte: In 1990 stand 48,6 % der Befragten jederzeit ein Pkw zum Einkaufen zur Verfügung; in 2002 waren es 76 %. Zudem ist die Neigung der Oelder Haushalte zum Auswärtskaufen in den letzten Jahren deutlich gestiegen (vgl. Hauptgutachten Seiten 31 und 37ff). Als Alternativstandorte profitierten insbesondere Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh sowie die Oberzentren der Region.

Wie auch in anderen *gesa*-Untersuchungen deutlich wurde, stärken eine steigende Mobilität und verbesserte Verkehrsanbindungen tendenziell attraktive und gut ausgebaute Zentren, während Standorte mit Defiziten verlieren. Diese Situation kristallisiert sich durch den Großflächen-Entwicklungsvorsprung der Nachbarstädte auch für Oelde heraus. Mit der Inbetriebnahme des Kauflandhauses in Rheda, insbesondere aber in Beckum, wird dieser Trend ohne den "Auepark" weiter forciert.

d) Die Abgrenzung eines einzelhandelsrelevanten Einzugsbereiches sollte reale Verflechtungen grundsätzlich nicht außer acht lassen; diese sind im Zweifel insbesondere zwischen direkt benachbarten gleichrangigen Zentren sowie zwischen über- und nachgeordneten Zentren obligatorischerweise anzunehmen. Ferner sind nachgeordnete Orte im ländlichen Raum möglicherweise zwar primär, jedoch so gut wie nie ausschließlich auf ein einziges benachbartes übergeordnetes Zentrum orientiert.

Die Formulierung der Ziffer 44 in Abschnitt I.3.3 weist zudem darauf hin, dass das faktische Einzugsgebiet auch eines kleineren Mittelzentrums nicht auf das eigene Stadtgebiet

beschränkt sein muss - dies dürfte realiter mehr die Ausnahme als die Regel sein. Vorgegebene Soll-Einzugsbereiche sollten insoweit - soweit ex ante nicht bekannt - grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer empirischen Verifikation verstanden werden. Zudem bedarf es eines gemeinsamen Verständnisses darüber, ab welcher Verflechtungsintensität der Übergang zwischen marginalen Streuverflechtungen und der Eintritt in einen Einzugsbereich erfolgt.

Die Zuordnung zu einem Einzugsgebiet ist für Teilräume sinnvoll, in denen die vermutete Einkaufsorientierung über Einzelfälle hinaus ein breiteres Haushaltsspektrum umfasst und wenn von einer regelmäßigen und im Zeitablauf stabilen Einkaufsorientierung auszugehen ist.

Die *gesa* verfährt diesbezüglich überschlägig nach einer 10 %-Regel:

Dem Einzugsbereich eines Zentralortes werden etwa die umliegenden Teilräume zugeordnet, in denen die Einkaufsorientierung - operationalisiert durch die Kaufkraftbindung - mindestens 10 % der Intensität des zentralen Ortes erreicht. Im Falle Oeldes, das über alle Branchen eine Eigen-Kaufkraftbindung von etwa 66 % erzielt, entspricht dies grob gerechnet einem Schwellwert von knapp 7 %. Übersicht 25 auf Seite 68 des Hauptgutachtens zeigt, dass die Kaufkraftbindung in den Marktzonen 4a und 4b des Oelder Einzugsgebietes mit $\approx 7\%$ nur knapp dieses Mindestniveau erreichen. Hinsichtlich der Intensität der Kaufkraftbindung wird der im GEP Münsterland skizzierte Verflechtungsbereich insoweit nur geringfügig überschritten.

Wie im *gesa*-Hauptgutachten dargelegt, ist Rheda-Wiedenbrück weder vor noch nach Eröffnung des "Auepark" dem Einzugsgebiet Oeldes zuzuschlagen. Das gesamte einzelhandelsrelevante Oelder Einzugsgebiet ist dem Gutachten zu entnehmen.

Die Abgrenzung des Rheda-Wiedenbrücker Einzugsgebietes war nicht Gegenstand der Untersuchung. Es spricht jedoch einiges dafür, dass Oelde zumindest in Teilen aufgrund seines Entwicklungsrückstandes bei Einzelhandelsgroßflächen - u.a. explizit auch aufgrund des Fehlens eines SB-Warenhauses - aus absatzwirtschaftlichem Blickwinkel dem Rheda-Wiedenbrücker Einzugsgebiet zuzurechnen ist, solange dieser Rückstand nicht ausgeglichen ist. Zielorte für Oelder Kunden sind in Rheda-Wiedenbrück vornehmlich das SB-Warenhaus und die Fachmärkte um die Hauptstraße. Die Rheda-Wiedenbrück zugewandten Oelder Vororte Stromberg und evtl. Lette dürften auch weiterhin dem dortigen Einzugsgebiet zuzurechnen sein.

Einwender: (10)

Anregungen:

15,5 % der Oelder Kaufkraft fließen aus Oelde ab und sollen vom "Auepark" wieder zurückgeholt werden. Dieses Ziel ist unrealistisch, wie auch die jüngsten Kaufkraftzahlen für den Kreis Warendorf belegen. Dort kann allein Warendorf als Verwaltungssitz eine positive Kaufkraftbilanz aufweisen.

Beschluss:

Diese Darstellung ist nicht korrekt. Insgesamt kann Oelde lt. *gesa*-Marktverteilungsrechnung rund 66 % seiner Kaufkraft vor Ort binden, 34 % fließen demgemäß ab (s. Hauptgutachten Seite 68). In der besonders projektrelevanten Warengruppe des periodischen Bedarfs liegt die gegenwärtige Kaufkraftbindung in Oelde bei rund 75 % (s. ebenda); differenziert nach Stadtteilen schwankt sie zwischen 55 % in den südlichen Vororten und 82 % in der Kernstadt (s. im Detail Anhang 2/1 im Hauptgutachten bzw. identische Darstellung Anhang 3/1 im Ergänzungsgutachten).

Nach Markteintritt des "Aueparks" kann sie auf Werte zwischen ca. 71 % in den südlichen Vororten und knapp 91 % in der Kernstadt (dort dürfte die Sättigungsgrenze fast erreicht sein) angehoben werden (s. Ergänzungsgutachten, Anhang 3/3). Über das gesamte Stadtgebiet erreicht sie etwa 85,7 %.

Gegenüber der Ausgangslage würde die lokale Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf durch

den "Auepark" somit um rund 10,7 %-Punkte angehoben. Diese Steigerung ist durchaus realistisch, da sie auf die erstmalige Ansiedlung eines aufkommensstarken Vertriebstyps in Oelde zurückzuführen ist.

Die angesprochenen jüngsten "Kaufkraftzahlen" der IHK für den Kreis Warendorf sind offenbar von der GfK Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, übernommen und geben in Wirklichkeit die Einzelhandelszentralitäten der angeführten Städte wieder. Der Zentralitätskoeffizient entsteht durch die Division des lokalen Einzelhandelsumsatzes durch die ortsansässige Nachfrage, multipliziert mit 100, und stellt eine reine Saldobetrachtung dar.

Eine Gegenüberstellung dieser Einzelhandelszentralitäten in der Region mit Stand 2001/2002 nebst methodischer Erläuterung und Kommentierung findet sich im *gesa*-Hauptgutachten auf Seite 65f.

Einwender: (10)

Anregungen:

Oelde weist bereits Überkapazitäten im Einzelhandels-Flächenausstattung auf, die durch den "Auepark" "exzessiv" ausgeweitet werden. Die Verkaufsfläche (VKF) für Nahrungs- und Genussmittel in Oelde liegt bereits in der Ausgangslage um 13 % über dem "von der IHK ermittelten Sättigungsniveau". Der "Auepark" erhöht diese VKF um nochmals 75 %. Dies sei "ruinös".

Beschluss:

Diese Behauptung ist nicht belegt.

Die mit \varnothing 5.085 €/qm Verkaufsfläche errechnete überdurchschnittliche Flächenproduktivität im Einzelhandel mit "periodischem Bedarf" in Oelde bei gleichzeitig unterentwickelter Kaufkraftbindung deutet im Gegenteil auf eine vergleichsweise geringe Flächendichte in Oelde hin.

Lt. BVL Bundesverband des Deutschen Lebensmittel-Einzelhandels e. V. betrug die Verkaufsflächendichte allein im Lebensmitteleinzelhandel im Jahre 2001 bundesweit etwa 0,35 qm/Einwohner^{*}. Da auch Einwohner in versorgungslosen ländlichen Räumen einbezogen sind, liegt die Flächenausstattung in einem Zentralort typischerweise etwas über dem Durchschnittswert.

Die mit dem BVL-Aggregat (s. Fußnote) vergleichbare Verkaufsflächenausstattung in Oelde betrug zum Zeitpunkt der *gesa*-Erhebung 2002 etwa 10.300 qm^{*}; dies entspricht einer Pro-Kopf-Ausstattung von etwa 0,345 qm und liegt damit exakt im Bundesdurchschnitt. Für einen Zentralort ist die Flächendichte aus dem vorstehend genannten Grund jedoch vergleichsweise niedrig.

Nach Markteintritt des "Aueparks" erhöht sich die vergleichbare Lebensmittel-Verkaufsfläche^{*} in Oelde um 5.250 qm auf etwa 15.550; dies entspricht einem Zuwachs von etwa 51 %. Die Pro-Kopf-VKF steigt auf rund 0,52 qm, was für einen Zentralort an sich nicht ungewöhnlich ist.

Geeigneter für die Beurteilung der prospektiven Tragfähigkeit des künftigen Angebotes für "periodischen Bedarf" in Oelde ist die künftige Gesamtauslastung nach Markteintritt des "Aueparks".

Danach würden künftig auf einer Gesamt-VKF von 17.450 qm für "periodischen Bedarf"^{*}, resultierend aus 12.450 qm Ausgangslage + 5.000 qm im "Auepark" (s. Hauptgutachten Seite 30; Ergänzungsgutachten Seite 5) insgesamt 76,7 Mio € p. a. umgesetzt (s.

Ergänzungsgutachten Seite 13, Anhang 3/3).

Die daraus errechnete Raumleistung von insgesamt knapp 4.400 €/qm VKF ist nur leicht unterdurchschnittlich ($\bar{\varnothing}$ gesa-Untersuchungen: Ca. 4.500 - 5.000 €/qm in kleineren und mittleren Städten). Wie in den Gutachten dargelegt, ist mit Marktaustritten von Wettbewerbern zwar zu rechnen, dabei handelt es sich jedoch in erster Linie um Objekte, die zusätzlich durch Objekt- und Standortmängel gehandicapt sind. Die grundsätzliche Tragfähigkeit für eine angemessene Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde - bei kundengerechten Objektbedingungen auch im Stadtzentrum - bleibt erhalten.

Zwischenzeitlich ist mit der ersatzlosen Schließung des Jibi-Supermarktes am Bahnhof bereits eine Entlastung der Wettbewerbslage eingetreten, die in den o. g. Zahlen noch nicht berücksichtigt ist.

Einwender: (10)

Anregungen:

Nur 15,6 % aller Oelder Bürger vermissen lt. gesa-Befragung ein SB-Warenhaus bzw. Einkaufszentrum in Oelde. Dies ist nicht signifikant.

Beschluss:

Die Frage nach vermissten Branchen und Betriebstypen wurde in den Befragungen ungestützt, d. h. ohne Antwortvorgabe oder Listenvorlage, gestellt. Alle Antworten erfolgten also spontan. Da eine angemessenes Angebot für Grundbedarf in städtischen Umfeldern der Regelfall ist, taucht der Wunsch nach einem Ausbau des Lebensmittelangebotes in den meisten Befragungen allenfalls nachgeordnet mit Nennhäufigkeiten um 5 % auf.

Daran gemessen sind die 15,6 % Nennhäufigkeit in Oelde als signifikant zu werten.

Einwender: (10)

Anregungen und Bedenken:

Mit der Errichtung des "Aueparks" ist ein Arbeitsplatz-Abbau im Einzelhandel der Kernstadt verbunden.

Beschluss:

Arbeitsplatzeffekte durch Handelsansiedlungen sind schwer zu belegen, da Personalkosten sprungfixen Charakter haben und in der Regel direkt proportional auf Umsatzveränderungen reagieren. Unbestritten ist, dass die Personalproduktivität in großen Fachmärkten allgemein über den Personalleistungen im Fachhandel liegt. Wettbewerbsgegner des "Aueparks" sind jedoch mit Ausnahme des optionalen Elektro-Fachmarktes im wesentlichen ebenfalls Verbrauchermärkte (des Umlandes) sowie Supermärkte und Lebensmittel-Discounter, mithin stark rationalisierte Betriebsformen.

Da der "Auepark" den größeren Teil seines Umsatzes zusätzlich in Oelde binden kann, dürften die Arbeitsplatzeffekte im Saldo eher positiv sein, auch wenn einzelne Betriebsschließungen dagegenzuhalten sind.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass jede Handelslandschaft der Veränderung unterliegt und Marktaustritte auf Grund unwirtschaftlicher Standort- oder Objektbedingungen sowie Marktanteilsverschiebungen zwischen Vertriebstypen auch ohne direkten Wettbewerbseinfluss erfolgen. Allein damit kann ein schleichender Arbeitsplatzverlust verbunden sein, wenn diese Verluste (in Oelde z. B. Plus, Jibi, evtl. Anbieter im KOM-Altobjekt) nicht durch leistungsfähige Angebotsstrukturen ersetzt werden.

Einwender: (10)

Anregungen:

Der "Auepark" gefährdet den Bestand der Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde und reißt durch Schließungen in der Innenstadt, im Oelder Norden sowie in den Vororten Lücken auf.

Beschluss:

Projektinduzierte Ausdünnungen in der Lebensmittel-Nahversorgung in Oelde sind allenfalls im Kernstadtbereich zu erwarten, wo ein hinreichend dichtes und sich mehrfach überlagerndes Angebotsnetz besteht (vgl. *gesa*-Hauptgutachten, Seite 27). Im südlichen Kernstadtbereich wird dagegen eine signifikante Versorgungslücke geschlossen. Mit der Ansiedlung eines SB-Warenhauses wird zudem ein spürbares Defizit des Oelder Angebotsspektrums beseitigt. Für typische Pkw-Vorratseinkäufe verlassen gegenwärtig viele Haushalte die Stadt und kaufen in benachbarten Orten ein; diese Auswärtskäufe werden sich ohne den "Auepark" in naher Zukunft noch erheblich intensivieren.

Die grundsätzliche Tragfähigkeit für ein angemessenes Nahversorgungsnetz, das auch die Innenstadt einschließt, bleibt in Oelde auch nach der "Aue-Park" Ansiedlung gewahrt.

Einwender: (10)**Anregungen:**

Der "Auepark" führt zu spürbaren Frequenzeinbußen in Handel und Gastronomie der Oelder Innenstadt. Insbesondere der Lebensmittelhandel sei der Hauptfrequenzbringer in der Oelder Innenstadt. Dem Erhalt der beiden leistungsfähigen Lebensmittelmärkte in der Oelder Innenstadt sei "zentrale Bedeutung beizumessen".

Die Ansiedlung eines kompakten, kleineren EKZ mit maximal 3.200 m² Verkaufsfläche im Innenstadtbereich würde wesentlich förderlicher sein. Die Integration in bestehende Wohn- und Lebenssituationen wäre gewährleistet.

Alternativstandorte stehen auch in Innenstadtlage zur Verfügung, dieses wurde von der Stadtverwaltung nicht ausreichend geprüft.

Beschluss:

Die im *gesa*-Gutachten erwartete Spanne von 15 - 30 % Kopplungskäufern zwischen "Auepark" und Oelder Innenstadt ist durch mehrjährige Kundenbefragungen in vergleichbaren Situationen - d. h. SB-Warenhäuser/Fachmarkt-agglomerationen im Außenbereich vs. Innenstadt - belegt. Die Höhe der Kopplungseffekte wird positiv stimuliert durch:

- eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt vom SB-Warenhaus-Standort;
- ein aus Kundensicht attraktives und umfassendes Innenstadtangebot;
- ein am Außenstandort beschränktes Angebotsspektrum, d. h. der weitgehende Verzicht auf arrondierende Fachgeschäfte sowie reduzierte Angebotsüberschneidungen mit der Innenstadt.
- eine örtlich bipolar strukturierte Angebotslandschaft, in der die Innenstadt im Nonfood-Warenspektrum der klar führende Angebotsbereich ist.

Gemessen an den o. g. Einflussgrößen, liegen in Oelde recht günstige Rahmenbedingungen für positive Kopplungseffekte vor. Das arrondierende Angebotsspektrum des "Aueparks" soll zur Stimulierung solcher Effekte neben dem optionalen Elektro-Fachmarkt ausdrücklich auf wenige obligatorische Konzessionärsflächen im Vorkassenbereich des SB-Warenhauses beschränkt werden. Zudem ist mit dem Projekt "Auepark" ein hohes Potenzial an grundsätzlich auf Oelde zurückzuorientierender Kaufkraft verbunden, die bisher in benachbarte Städte abfließt.

Die realen Chancen einer Kompensation der projektinduzierten Frequenzumschichtung zeigt folgende Modellrechnung:

Lt. *gesa*-Wirkungsanalyse entzieht der "Auepark" dem Oelder Innenstadthandel unmittelbar

ein Umsatzvolumen von etwa 4,3 Mio € p. a. (gesa-Ergänzungsgutachten Seite 13). Gewichtet mit einem ø Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von 42 € je Innenstadtbesuch (s. gesa-Hauptgutachten Seite 46) entspricht dies rechnerisch der Verlagerung von rund 102.400 Einkaufsvorgängen pro Jahr von der Innenstadt in den "Auepark".

Bei einer Spanne von etwa 50 - 70 € ø-Einkaufsbetrag im "Auepark" und einer Kopplungsquote von etwa 15 - 30 % stehen dem rund 79.000 - 220.000 potenzielle Kundenbesuche von "Auepark"-Kunden in der Oelder Innenstadt gegenüber. Unter den o. g. Voraussetzungen, die es durch die weitere Einzelhandelsentwicklungspolitik zu stärken gilt, bestehen also durchaus reale Chancen einer Kompensation der unmittelbar projektinduzierten Frequenzverlagerungen.

Die rechnerische Tragfähigkeit für - je nach Dimensionierung - ein bis zwei vollsortierte Lebensmittelmärkte in der Oelder Innenstadt bleibt auch nach der "Auepark"-Ansiedlung gewahrt. Voraussetzung für ihre Umsetzung ist die Verhinderung einer dispersen Standortentwicklung in Stadtteil- und Innenstadt-Randlagen sowie die Schaffung betreiber- und kundengerechter Standort- und Objektbedingungen in der Innenstadt. Der (erweiterte) KOM-Standort ist hierfür durchaus geeignet und besitzt aufgrund seiner Entree-Lage eine erhebliche Bedeutung für die Innenstadt-Frequentierung, kaum geeignet für einen Lebensmittelmarkt ist jedoch die gegenwärtige Kaufhaus-Altimmobilie.

Das SB-Warenhaus kann nur dann in nennenswertem Umfang aus Oelde abfließende Kaufkraft zurückorientieren, wenn es vertrieblich gleichwertig zum Umland-Wettbewerb wahrgenommen wird. Die dortigen SB-Warenhäuser generieren durchweg >5.000 qm VKF und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Dies ist auf etwa 3.000 qm nicht möglich.

Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VKF ist daher nicht sinnvoll, weil sie die Belastung für das örtliche Oelder Nahversorgungsnetz nur unwesentlich reduziert, die erwünschte - und zur Kompensation der lokalen Projektwirkungen notwendige - Kaufkraftrückführung hingegen überproportional einschränkt.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Kernstadt sind seit langer Zeit Gegenstand intensiver Diskussionen in Rat und Verwaltung. Die kleinstädtischen und -strukturierten Rahmenbedingungen in Oelde sind bekannt und müssen hier nicht weiter erläutert werden. Im Stadtzentrum bzw. im weiteren Umfeld sind insofern nur 3 bzw. 4 Bereiche zu diskutieren, die überhaupt für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung in Frage kommen könnten:

- 1) Kaufhaus Oelde Mitte / „Kaufhaus KOM“
- 2) Einzelhandelsansatz Warendorfer Straße (ehem. Molkerei),
- 3) Standort „Auepark“ an der L 793 im Süden der Kernstadt:
- 4) Parkplätze und Gelände der Fa. Haver + Boecker, Bereich L 793 / Lindenstraße (Fläche als firmengebundene Betriebserweiterung durch vB-Plan Nr. 92 überplant).

In der Erläuterung zur 4. FNP-Änderung bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan sind weitere Aussagen und eine Übersichtskarte „Standortdiskussion und Innenstadtlage“ enthalten (siehe dort). Die Stadt Oelde stellt nach intensiver Prüfung und Diskussion fest, dass sonstige realistische potenzielle Flächen für ein größeres Einzelhandelsobjekt nicht gegeben sind.

In der erforderlichen Größenordnung könnte für ein nachhaltig attraktives SB-Warenhaus als zentrumsnahes Flächenpotential allenfalls Standort 2 *Raiffeisengelände* in Frage kommen. Hier weist die Stadt aber ausdrücklich darauf hin, dass die Fläche aufgrund der sehr schwierigen Situation an der L 793 (zentrale Unterführung der Bahntrasse, Knotenpunkt) bzw. der rückwärtigen Lage an der Lindenstraße schwer zu erschließen ist (gilt bereits für das heute

deutlich geringere Verkehrsaufkommen auf dem vorderen Gelände) und dass Immissionskonflikte mit der Wohnnachbarschaft bestehen. Gerade diese Aspekte müssen auch intensiv im Bereich des geplanten „Aueparks“ an der L 793 geprüft werden, da sich bereits in den Vorüberlegungen gezeigt hat, wie konfliktrichtig das tlw. hohe Kundenaufkommen sein kann. Umso problematischer erscheint daher aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht die Situation an der Lindenstraße, falls ähnliche verkehrsintensive Nutzungen dort geplant werden würden.

Nach ergänzender mündlicher Aussage der gesa sind angesichts mäßiger fußläufiger Verknüpfung (Querung der L 793, Entfernung ca. 400 m zur 1a-Lage) dort ebenfalls Konkurrenzen zur 1a-Zentrumslage zu erwarten, zudem erfolgt keine Nahversorgung des Oelder Südens. Diese Aussage wird durch die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes OWL vom 12.09.2003 nochmals bestätigt: „Vorrangiges Ziel für die Ansiedlung eines Vorhabens in dieser Größenordnung ist die räumliche Anbindung an die bereits vorhandenen Citybereiche. Die Praxis zeigt, dass Distanzen von 300 m selbst in überregional bedeutsamen Citystandorten nicht mehr als angebunden oder als integriert angesehen werden können.“ Aufgrund der kleinstädtischen Rahmenbedingungen und der Verkehrssituation an der L 793 bzw. der nicht gegebenen vernünftigen und attraktiven baulichen/verkehrlichen Zusammenhänge mit der 1a-Lage an der Langen Straße gilt diese Aussage in verstärktem Maße für Oelde.

Nach wiederholter Prüfung der Rahmenbedingungen hat die Verwaltung außerdem erneut festgestellt, dass diese Fläche weder heute, noch in einem nur annähernd überschaubaren Zeitraum zur Verfügung steht.

Dem (in Lage, Erschließung und Größe begrenzten) KOM-Standort kommt insofern eine andere, als Eingangstor zur 1a-Lage aber sehr wichtige Aufgabe in der künftigen „Rollenverteilung“ zu.

Im Ergebnis verbleibt der Standort „Auepark“ für die Stadt Oelde als realistische und vertretbare Lösung, um abfließende Kaufkraft in nennenswertem Umfang aufzufangen, um noch Koppelungseffekte mit der Geschäftslage in der Stadtmitte zu ermöglichen und um die angestrebte Nahversorgung im Oelder Süden zu sichern. Diese Fragen, die Bedeutung des Kaufhauses Oelde-Mitte und weitere Rahmenbedingungen werden im gesa-Gutachten (u.a. Kapitel 3, Abb. 3 und Kapitel 6) ausführlich behandelt. Koppelungseinkäufe sind in gewissem Umfang möglich, das Planvorhaben auch an diesem nicht optimalen Standort wird als sinnvoll für Oelde angesehen. Verwiesen wird hierzu, auf Umsatzerwartungen und -umschichtungen im Einzelnen auf das gesa-Hauptgutachten mit aktualisiertem Nachtrag, dort insbesondere Kapitel 2.3, S. 11ff.

Einwender: (10)

Anregungen:

Lt. gesa soll der "Auepark" rund 15 Mio € seines Umsatzes durch Verlagerung aus den SB-Warenhäusern in Beckum und Rheda-Wiedenbrück generieren, davon allein 9,7 Mio € für "Food" (im gesa-Gutachten "Periodischer Bedarf"). Damit würden 75 % aller Abflüsse in dieser Warengruppe zurückgeholt.

Diese Größenordnung ist anzuzweifeln. Fällt sie geringer aus, müsste das SB-Warenhaus seine Umsätze verstärkt aus Umverteilung aus dem Oelder Angebotsspektrum generieren, was die ohnehin hohe Belastung nochmals erheblich steigert.

Beschluss:

Größere und pkw-gestützte Lebensmittel-Vorratskäufe folgen typischerweise weniger Erlebnisaspekten - wofür Kunden auch weitere Wege zurücklegen - sondern dienen primär der Deckung des Grundbedarfs. Ausschlaggebend für die Einkaufsstättenwahl sind ein

umfassendes Angebot, ein günstiges Preis-Leistungsverhältnis bzw. immer häufiger auch die Preisführerschaft des Anbieters sowie bequeme und zeitsparende (pkw-geeignete) Ablaufbedingungen.

Das gezielte, jedoch im Wesentlichen auf eine lokale Angebotslücke in Oelde zurückzuführende Aufsuchen von Lebensmittel-Großflächen im Umland kann also durch den "Auepark" bzw. das dort vorgesehene SB-Warenhaus relativ leicht zurückgeführt werden und erklärt die recht hohe Quote der Kaufkraft-Neubindung.

Die Modellrechnung unterstellt im "Aue-Park" einen leistungsfähigen, d.h. vertrieblich und preislich attraktiven Betreiber sowie kundengerechte Objektbedingungen. Tritt dies nicht ein, wäre es denkbar, dass die Quote der Kaufkraftneubindung geringer ausfällt als angenommen. Es ist jedoch nicht plausibel anzunehmen, dass der daraus entstehende Minderumsatz des SB-Warenhauses durch eine erhöhte Umverteilung im Oelder Angebotspektrum ausgeglichen würde. Die logische Konsequenz bei einem weniger leistungsfähigen SB-Warenhaus-Betreiber wäre vielmehr eine Reduzierung seiner Umsatzschätzung.

Alle vorgenannten Beschlüsse erfolgten bei 2 Gegenstimmen.

Absatz B.2: Stellungnahmen der Fachbehörden bzgl. planerischer oder technischer Fragen der objektbezogenen Bebauungsplanung

2.1 Kreis Warendorf vom 13.09.2003

1. Für den Nachweis, dass durch das Vorhaben **kein zusätzlicher Eingriff** erfolgt, ist eine Bilanzierung vorzulegen.
2. Auf Grund der früheren Nutzung des Geländes des Kfz-Handel ist eine **Altlastenbewertung** notwendig und mit dem Kreis abzustimmen.

Beschluss:

Zu 1: Eine Bilanzierung der zulässigen Bauflächen nach B-Plan Nr. 40 und B-Plan Nr. 93 erfolgt in der Begründung zum vorh. Bebauungsplan. Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch erforderlich für den erstmaligen Ausbau des Kreisverkehrs, der ansonsten nach den straßenverkehrsrechtlichen Bestimmungen anzulegen wäre. Hier muss nach Vorlage des Ausbautentwurfes noch eine Maßnahme abgestimmt und im späteren Planverfahren ergänzt werden.

Zu 2: Der Hinweis ist bereits an den Vorhabenträger weitergegeben worden, die notwendigen Untersuchungen sind parallel zum Bebauungsplan-Verfahren durchzuführen.

2.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 10.09.2003

1. Vergrößerung des Durchmessers des **Kreisverkehrs** unter Berücksichtigung der täglichen Belastungsstärke und der allgemeinen Verkehrsbedeutung der L 793 auf 35 m. Mit dem Landesbetrieb ist auf Grundlage der geänderten Planunterlagen rechtzeitig vor Baubeginn eine Verwaltungsvereinbarung zu schließen.
2. Der **südlichen Anbindung für Lkw** wird nicht zugestimmt.

Beschluss:

Zu 1: Die Entwurfsplanung für den von 28 m auf 35 m erweiterten Durchmesser ist mit dem Landesbetrieb abzustimmen und in den Bebauungsplan Nr. 93 aufzunehmen.

Zu 2: Die südliche Anbindung für Lkw an der L 793 ist zu streichen, jedoch soll ggf. – sofern brandschutztechnisch erforderlich - eine Feuerwehrausfahrt als Ausnahme zugelassen werden können.

2.3 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege vom 22.08.2003

Es ist davon auszugehen, dass sich die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums erheblich auf die Oelder Innenstadt auswirken wird. Von einer mittelbaren **Beeinträchtigung von Baudenkmalern** durch den zu erwartenden Leerstand wird deshalb ausgegangen.

Beschluss:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch in dieser Form insbesondere unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der gesa GmbH unter B.1 und auf das gesa-Gutachten zur Situation in Oelde und zu den Auswirkungen des Projektes zurückgewiesen. Städtebauliches Ziele der Stadt Oelde ist gerade die Verbesserung der Attraktivität des Standortes Oelde vor allem für die eigene Bürgerschaft und die Vermeidung von weiteren Kaufkraftabflüssen.

2.4 Landesbüro der Naturschutzverbände vom 08.09.2003

1. **Aussagen zum B-Plan Nr. 40** und zu ggf. damals vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden erbeten.
2. Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung**, zumindest ist eine allgemeine UVP-Vorprüfung ist erforderlich, ebenso eine Bilanzierung für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.
3. **Gehölze** und der **Waldmantel** sollten soweit wie möglich erhalten bleiben. Ein Heranrücken der Stellplatzanlage in den Randbereich wird abgelehnt

Beschluss:

Zu 1: Der alte Bebauungsplan Nr. 40 bereite im vorliegenden Geltungsbereich Nr. 93 insgesamt Gewerbegebiete mit einer weitgehenden Versiegelung vor (GRZ 0,8), Ausgleichsmaßnahmen waren nach der damaligen Rechtslage nicht erforderlich.

Zu 2: Ein Umweltbericht wird vorgelegt, auf das grundlegende Erfordernis zumindest einer UVP-Vorprüfung wurde bereits in der Vorentwurfs-Fassung eingegangen. Aufgrund der weitgehenden Baurechte für den Bebauungsplan Nr. 40 werden voraussichtlich bei dieser Umplanung gemäß § 1a(3) Satz 4 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, dieses gilt allerdings nicht für den Ausbau der L 793 durch den Kreisverkehr.

Zu 3: Eine markante Weide liegt inmitten der Gebäudeplanung, ein Erhalt ist nicht zwingend erforderlich und wäre unverhältnismäßig. Die weiteren kleineren Gehölze befinden sich inmitten der geplanten Stellplatzanlage, ein sinnvoller Erhalt ist sehr fragwürdig. Auf Grund des erheblichen Platzbedarfes für das Vorhaben wird ein Heranrücken der Stellplatzanlage in den Randbereich des Planungsgrundstückes und somit in Waldnähe nach Prüfung durch den Architekten erforderlich und entspricht ebenfalls i.W. den bisherigen Möglichkeiten nach dem B-Plan Nr. 40.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden jeweils ausreichende Angaben hierzu geliefert.

2.5 Staatliches Umweltamt vom 09.09.2003

Das Gutachten wird als vollständig bewertet, einige Details werden nach Abstimmung mit dem Gutachter ergänzt. In Bezug auf **Schallschutz** sind die Maßnahmen gemäß Gutachten umzusetzen.

Beschluss:

Das Gutachten wird als Abwägungsgrundlage bestätigt. Die notwendigen Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 bereits i.W. enthalten, die konkretisierte Detailplanung des Architekten ist gemäß Abstimmung mit Stadt und Gutachter entsprechend in der Plankarte festzusetzen. Die weiteren baulichen Maßnahmen, die nicht sinnvoll im Bebauungsplan festgesetzt werden können (z.B. Anordnung und Dimensionierung der Haustechnik), sind in Abstimmung mit dem Gutachter zu prüfen und im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

2.6 Wehrbereichsverwaltung West vom 20.08.2003

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich der Flugsicherungsanlagen des Flugplatzes Gütersloh. Sofern Anlagen (Gebäude, aber auch z.B. Antennenanlagen, Schornsteine etc.) errichtet werden sollen, die eine **Höhe von 20 m** über Grund erreichen bzw. überschreiten, ist eine Prüfung der militärischen Flugsicherungsbelange zu veranlassen.

Beschluss:

Höhen von annähernd 20 m oder mehr sind nicht vorgesehen. Im Entwurf erfolgen Festsetzungen der maximalen Höhe über NN, so dass voraussichtlich auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

2.7 Stadt Oelde, Fachbereich 4 – Planen, Bauen und Umweltschutz vom 13.08.2003

1. Die **Anlieferung** zwischen Tankstelle und Auepark ist so nicht möglich.
2. Der Durchmesser des **Kreisverkehrs** ist gemäß Vorgabe von Straßen NRW zu vergrößern. Die Außenmittigkeit der **Straßenachse** der L 793 ist so gering wie möglich zu halten. Ggf. ist eine Verschiebung der Baugrenze des Projektes zu überprüfen. Die Führung des **Rad- und Gehweges** ist unter Berücksichtigung der Sicherheitsaspekte anzupassen.
3. Die Anbindung des Radverkehrs mit Parkeinrichtungen für Fahrräder ist vorzusehen.

Beschluss:

Zu 1: Die bisher angedachte optionale Verbindung wird im Entwurf gestrichen.

Zu 2: Die Entwurfsplanung für den von 28 m auf 35 m erweiterten Durchmesser ist mit dem Landesbetrieb abzustimmen und in den Bebauungsplan Nr. 93 aufzunehmen.

Zu 3: Die Anbindung des Radverkehrs ist in der Detailplanung mit der Stadt abzustimmen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 werden keine Detailregelungen aufgenommen.

2.8 Stadt Oelde, Fachbereich 4 – Tiefbau/Umweltschutz – vom 12.08.2003

Auf Grund der früheren Nutzung des Geländes (Kfz-Handel) ist eine Altlastenbewertung als Voraussetzung für bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Verfahren notwendig. Für die Festlegung der genauen Verfahrensschritte zur Altlastenbewertung ist die abfall- und bodenschutzrechtliche Gewerbehistorie zu untersuchen. Zudem sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit den Abbruchmaßnahmen der Gebäude zu beachten.

Beschluss:

Der Hinweis ist bereits an den Vorhabenträger weitergegeben worden, die notwendigen Untersuchungen sind parallel zum Bebauungsplan-Verfahren durchzuführen. Im Bebauungsplan (Karte und Begründung) werden weitere Hinweise zur Notwendigkeit der Maßnahme gegeben.

Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen weitgehend mit Hinweisen u.ä., die Stellungnahmen werden zwecks Entlastung nicht mehr beigefügt:

2.9 Deutsche Telekom AG vom 18.09.2003

Auf die sich im Planbereich befindlichen **Telekommunikationsanlagen** der Deutschen Telekom AG wird hingewiesen. Diese müssen beim Abbruch der Gebäude aufgenommen werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger geleitet. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar.

2.10 Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 10.09.2003

1. Die **Versorgung** der Fläche mit elektrischem Strom und Erdgas ist gesichert. Für die Dimensionierung der Anschlussleitungen werden Aussagen benötigt.
2. In der im vB-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich **Versorgungsleitungen** der EVO, die rechtzeitig verlegt werden müssen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger geleitet. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar, ggf. sind Regelungen im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

2.11 RWE Net AG, Netzregion Nord vom 21.08.2003

Es wird darum gebeten, dass an der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufende **Infokabel** der RWE Net bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger geleitet. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar, ggf. sind Regelungen im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

2.12 Wasserversorgung Beckum GmbH vom 14.08.2003

1. Der vB-Plan Nr. 93 „Auepark“ kann von der **Trinkwasserleitung** DN 150 längs der Straße In der Geist erschlossen werden. Diese Leitung wird z.Z. über die K 30n zur Ennigerloher Straße hin verlängert.
2. **Löschwasser** kann mit ca. 96 m³/h entnommen werden. Hierzu sind allerdings die vertraglichen Regelungen des Wasserlieferungsvertrages maßgebend.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger geleitet. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar, ggf. sind Regelungen im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Alle vorgenannten Beschlüsse erfolgten bei 2 Gegenstimmen.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beraten wurde, fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt bei 2 Gegenstimmen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3(2) Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen. Das Beratungsergebnis ist in Entwurfsplan und Begründung zu übernehmen.

Der Planbereich für das geplante Fachmarktzentrum liegt westlich der Straße In der Geist. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ umfasst folgende Flurstücke:

Flur 11 : Flurstücke 56, 57, 58, 59, 366, 367 und 368

Der Geltungsbereich grenzt an:

Im Norden: Flur 11, Flurstücke

im Osten:	Flur 11, Flurstücke
im Süden:	Flur 11, Flurstücke
im Westen:	Flur 11, Flurstücke

Hinweis: Folgende Anlagen zur Begründung sind Bestandteil der Planung; sie wurden bereits i.W. vorgestellt und können auf Wunsch ergänzend zur Verfügung gestellt werden:

- A.1 Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum „Auepark“, gesa GmbH, Hamburg, Dezember 2002 sowie Anpassung der gesa-Markt- und Wirkungsanalyse an geänderte Projektdaten als Nachtrag zum Gutachten, April 2003;
- A.2 Verkehrsuntersuchung „Auepark Oelde“ (R+T, Düsseldorf, Mai 2003)
- A.3 Schalltechnische Untersuchung „Auepark“ (Akus GmbH, Bielefeld, Juli 2003)
- A.4 Standortdiskussion und Innenstadtlage, Übersichtskarten/Rahmenbedingungen Stadt Oelde und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Juni 2003.

7. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 5. Änderung (Möbelhaus Zurbrüggen)

A) Einleitungsbeschluss

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vorlage: B 2003/610/0117

Herr Hochstetter erläutert:

Die Geschäftsleitung des Möbelunternehmens Zurbrüggen hat in den letzten Monaten in mehreren Gesprächen mit der Stadt Oelde über die Möglichkeiten zur Errichtung eines größeren Einrichtungshauses verhandelt. Inhalt des Projektes und der Planung ist ein Möbeleinrichtungshaus mit insgesamt rund 18.000 m² Verkaufsfläche. Als Standort ist eine rund 4 ha große Fläche nördlich der K30 zwischen der Pott's Brauerei und der Fa. Van Kempen im neuen Gewerbegebiet „A 2 – Standort Oelde“ (Sudbergweg) vorgesehen. Für das Vorhaben ist die planungsrechtliche Ausweisung eines *Sondergebietes – Zweckbestimmung: Großflächiger Möbeleinzelhandel – Gesamt-VK max. 18.000 m²* erforderlich. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung ist durch die Bezirksregierung zu genehmigen.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt einstimmig dem Rat der Stadt Oelde folgenden Beschluss zu fassen:

A) Einleitungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) das Verfahren zur 5. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten. Durch die 5. Änderung soll der Bereich nördlich der K30 zwischen der Pott's Brauerei und der Fa. Van Kempen als *Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Möbeleinzelhandel: Gesamt-VK max. 18.000 m²* dargestellt werden. Der Änderungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Der Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.

B) Beschluss zur Beteiligung der Bürger

Gem. § 3 (1) BauGB ist die Beteiligung der Bürger im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

C) Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gem. § 4 (1) BauGB ist der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Möbelhaus Zurbrüggen" der Stadt Oelde

A) Aufstellungsbeschluss

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vorlage: B 2003/610/0118

Herr Hochstetter erläutert:

Für das Vorhaben ist die planungsrechtliche Ausweisung eines *Sondergebietes – Zweckbestimmung: Großflächiger Möbele Einzelhandel – Gesamt-VK max. 18.000 m²* erforderlich. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung ist durch die Bezirksregierung zu genehmigen.

Die Geschäftsleitung des Unternehmens Zurbrüggen hat in den letzten Monaten in mehreren Gesprächen mit der Stadt Oelde über die Möglichkeiten zur Errichtung eines größeren Möbelhauses verhandelt. Inhalt des Projektes und der Planung ist ein Möbeleinrichtungshaus mit insgesamt rund 18.000 m² Verkaufsfläche. Als Standort ist eine rund 4 ha große Fläche nördlich der K30 zwischen der Pott's Brauerei und der Fa. Van Kempen im neuen Gewerbegebiet „A 2 – Standort Oelde“ (Sudbergweg) vorgesehen. Diese Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 77 „Am Sudbergweg“ der Stadt Oelde und wird überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die übrigen Teile der Fläche werden als Straßenverkehrsfläche bzw. Grünfläche ausgewiesen. Für das Vorhaben ist die planungsrechtliche Ausweisung eines „Sondergebietes – Zweckbestimmung: Großflächiger Möbele Einzelhandel – Gesamt-VK max. 18.000 m²“ erforderlich. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung (siehe TOP: Flächennutzungsplan – 5. Änderung) soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Nachdem Herr Hochstetter Einzelheiten der Planung erläutert hat, erkundigt sich Herr Wesemann nach dem in der Nähe des Grundstücks verlaufenden Wanderweg. Herr Hochstetter teilt mit, dass dieser Weg geringfügig verlegt werde, aber Teil des Konzepts „Rundwanderweg um Oelde“ bleibe.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt für die Flächen nördlich der K30 zwischen der Pott's Brauerei und der Fa. Van Kempen im neuen Gewerbegebiet „A 2 – Standort Oelde“ (Sudbergweg) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Sondergebiet – Zweckbestimmung: Großflächiger Möbele Einzelhandel - Gesamt-VK max. 18.000 m²“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,4 ha. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 97 "Möbelhaus Zurbrüggen" der Stadt Oelde

erhalten.

Von dem Bebauungsplan Nr. 97 wird folgenden Flurstücke teilweise erfasst:

Flur 129	Flurstück 264 tlw..
----------	---------------------

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 129, Flurstücke 265, 39 und 384;
im Osten:	Flur 129, Flurstücke 384, 383 und 379;
im Süden:	Flur 128, Flurstücke 53, 13 und die neue Kreisstraße K30 (Von-Büren-Allee);
im Westen:	eine Parallele im Abstand von ca. 35 m östlich der östlichen Grenze der Parzelle Flur 129, Flurstücke 268.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss) ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger

Gem. § 3 (1) BauGB ist die Beteiligung der Bürger im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchzuführen.

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gem. § 4 (1) BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

9. 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Altenfelder Kreuz" der Stadt Oelde

A) Entscheidung zu den Bedenken der berührten Träger öffentlicher Belange

B) Entscheidung zu den Bedenken der betroffenen Bürger

C) Satzungsbeschluss

Vorlage: B 2003/610/0109

A) Entscheidung über zu den Bedenken der berührten Träger öffentlicher Belange

Folgende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sind eingegangen:

Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 11.09.2003:	<u>Beschluss:</u>
bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Münster folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ wird lediglich der südwestliche Bereich der Gewerbefläche	

<p>von der Änderung erfasst. Für diesen Bereich soll die Abstandsliste aus 1998 für die Gliederung herangezogen werden. Für die übrigen gewerblichen Teilflächen gilt weiterhin die Abstandsliste von 1982.</p> <p>Die Anwendung von zwei verschiedenen Abstandslisten in einem Plangebiet verschlechtert die Lesbarkeit des Planes erheblich und kann zukünftig zu Irritationen führen. Daher rege ich an für das ges. Plangebiet nur eine Abstandsliste zur Anwendung zu bringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der kommenden Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes soll der Hinweis beachtet werden.</p>
<p>Stellungnahme der IHK Nord Westfalen vom 01.09.2003:</p>	<p>Beschluss:</p>
<p>Wir haben zu dieser Planung Bedenken, weil wirtschaftliche und betriebliche Belange beeinträchtigt werden.</p> <p>Durch die beabsichtigte Planänderung soll der zulässige Abstand gemäß Abstandserlass um eine Abstandsklasse reduziert werden. Damit reduziert sich hinsichtlich der Ansiedlung von Unternehmen bzw. möglicher und notwendiger Erweiterungen ansässiger Gewerbebetriebe eine Vielzahl von Betriebsarten. Diese Bebauungsplanänderung würde neben der minimierten Angebotsplanung auch die Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe beeinträchtigen.</p> <p>Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf geht hervor, dass die nächst gelegene Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 120 m beginnt. Damit ist nicht zwangsläufig verbunden, dass man ausschließlich Betriebsarten mit einem Abstand von 100 m zulassen kann.</p> <p>Im Übrigen verwundert die darüber hinausgehende Darstellung des Planerfordernisses wegen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 (Wohnbebauung) sehr, da in der Abwägung mit unseren Argumenten zum besagten Bebauungsplan 69 ausgeführt wurde, wirtschaftliche Belange seien nicht beeinträchtigt. Mit dieser Bebauungsplanänderung wird aber eben deutlich, dass das Gewerbe Einschränkungen erfahren soll.</p> <p>Eine Reduzierung von Betriebsarten für Gewerbebetriebe zu Gunsten von Wohnbebauung ist aus hiesiger Sicht nicht akzeptabel.</p> <p>Wir regen an, auf die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 zu verzichten.</p>	<p>Durch bereits im Gebiet und in unmittelbarer Gebietsnachbarschaft vorhandene Wohnbebauung ist die Ausschöpfung der bislang im Plan eingeräumten betrieblichen Abstandserfordernis ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich. Die Planänderung vollzieht diese immissionsschutzrechtlichen Tatbestände auf planungsrechtlicher Ebene jetzt nach, da nicht erkennbar ist, dass die zwar theoretisch mögliche, aber derzeit nicht absehbare gewerbliche Entwicklung sich nach den bisherigen Festsetzungen vollzieht und diese auf absehbare Zeit ausschöpft. Dieser Spielraum soll genutzt werden, um in einem schmalen Segment eine theoretisch mögliche gewerbliche Entwicklung zu Gunsten von Wohnbebauung zurücktreten zu lassen. Überdies handelt es sich bei der Planänderung nicht um einen Eingriff in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung. Bei einem entsprechendem Emissionsschutznachweis bleiben auch weiterhin Betriebe zulässig, die den alten Festsetzungen entsprechen. Angesichts der Schutzansprüche des benachbarten Wohnen und der Vorbelastung durch vorhandene Betriebe wäre ein solcher Emissionsschutznachweis ohnehin für eine Nutzungsänderungsgenehmigung zu fordern. Hinzu tritt, dass sich die geplante Wohnbebauung südlich des Lärmschutzwalles in die vorgefundene, lärmvorbelastete Situation einfügen muss. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme der Handwerkskammer Münster vom 28.08.2003:</p>	<p>Beschluss:</p>
<p>..im Gewerbegebiet „Am Landhagen“ befinden sich erheblich störende Gewerbebetriebe, welche die Abstandsklasse IV mit dem Abstandserfordernis 300 m zur nächsten Wohnbebauung benötigen. Jegliche Einschränkung dieser Schutzausweisung für die Gewerbebetriebe wird den Bestand und auch die Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe</p>	<p>Die Schutzansprüche der Gewerbebetriebe werden nicht durch die Bebauungsplanänderung reduziert, sondern durch die tatsächliche Nutzungsstruktur des Gebietes (nicht betriebsbezogenes, bestandsgeschütztes Wohnen innerhalb des Gewerbegebietes). Ebenso wie für diese Wohnstandorte eine erhöhte Duldungspflicht gegenüber Immissionen besteht,</p>

<p>beeinträchtigen. Daher bitten wir von der Planänderung abzusehen. Eine Reduzierung von Schutzansprüchen der vorhandenen Gewerbebetriebe zu Gunsten einer Wohnbebauung ist u.E. nicht nachvollziehbar.</p> <p>Angesichts der Dezentralität des o.g. Standorts schlagen wir mit Blick auf mögliche negative ortsstrukturelle Auswirkungen vor, die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Anlage 1, Teil A des Einzelhandelserlasses NRW) sowie die i. d. R. zentrenrelevanten Sortimenten (Anlage 1, Teil B des Einzelhandelserlasses NRW) auszuschließen. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel im Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb als untergeordneten Bestandteil.</p>	<p>haben die Gewerbebetriebe eine Rücksichtnahmepflicht auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Gewerbegebietes. Insofern entsprechen die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet in weiten Teilen nicht dem eines Gewerbegebietes. Bereiche in denen sich Betriebe der Abstandsklasse IV befinden, werden zudem nicht überplant. Im übrigen handelt es sich bei der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 nicht um Eingriffe in eine ausgeübte Nutzungen, der Bestandsschutz bleibt weiterhin bestehen. Die geplante Wohnbebauung südlich des Lärmschutzwalles muss sich in die lärmvorbeltete Situation einfügen. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der kommenden Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes soll der Hinweis auf den Einzelhandelserlass NRW beachtet werden.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

B) Entscheidung zu den Anregungen der von den Änderungen betroffenen Bürgern

Den betroffenen Bürgern ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

<p>Stellungnahme des Herrn Matthias Render (Nutzungsberechtigter) vom 01.09.2003:</p> <p>Ich bin mit der vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplanes „Altenfelder Kreuz“ nicht einverstanden. Eine genauere Begründung wird nachgereicht.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Eine wesentliche Beeinträchtigung von privaten und öffentlichen Belange, die inhaltlich über die Stellungnahme der IHK Nord-Westfalen hinausgehen und nicht dort schon behandelt wurden, ist nicht erkennbar.</p> <p>Für den Änderungsbereich ist seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 41 am 04.09.1983 eine gewerbliche Nutzung zulässig.</p> <p>Wird nach der Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert (§ 42 Abs. 3 BauGB), kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Ein solcher Eingriff liegt hier nicht vor, die ausgeübte Nutzung ist auch künftig mit den Planfestsetzungen vereinbar (bisherige Nutzung als Grünland und Fahrzeug-/Gerätehalle). Bei einem entsprechenden</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Immissionsschutznachweis ist zudem auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung mit dem alten Abstandserfordernis möglich. Ein solcher Emissionsschutznachweis wäre ohnehin für eine Nutzungsänderungsgenehmigung zu fordern. Der Wertverlust für das betroffene Grundstück ist somit nur unwesentlich.</p> <p>Inhaltliche Punkte, die eine weitere planerische Abwägung erforderlich machen, sind nicht vorgetragen worden</p> <p>Den Bedenken wird nicht stattgegeben.</p>
<p>Stellungnahme des Herrn Karl Georg Lütke-möller (Nutzungsberechtigter) vom 28.08.2003:</p>	<p>Beschluss:</p>
<p>Hiermit lege ich Einspruch ein, gegen eine Veränderung der Abstandsklassen für mein Grundstück Flur 2, Flurstück 320, weil das Grundstück an Wert verlieren wird.</p>	<p>Für den Änderungsbereich ist seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 41 am 04.09.1983 eine gewerbliche Nutzung zulässig. Wird nach der Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert (§ 42 Abs. 3 BauGB), kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Ein solcher Eingriff liegt hier nicht vor, die ausgeübte Nutzung ist auch künftig mit den Planfestsetzungen vereinbar (bisherige Nutzung als Grünland). Bei einem entsprechenden Immissionsschutznachweis ist zudem auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung mit der alten Abstandserfordernis möglich. Ein solcher Emissionsschutznachweis wäre ohnehin für eine Nutzungsänderungsgenehmigung zu fordern. Der Wertverlust für das betroffene Grundstück ist somit nur unwesentlich. Inhaltliche Punkte, die eine weitere planerische Abwägung erforderlich machen, sind nicht vorgetragen worden.</p> <p>Den Bedenken wird daher nicht stattgegeben.</p>

Alle vorgenannten Beschlüsse erfolgten einstimmig

Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ergeben sich auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der gemeindlichen Bauleitplanung. So wird der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne ausgeweitet, für bestimmte Bebauungspläne wird erstmals eine Vorprüfung im Einzelfall vorgeschrieben und schließlich werden die einzelnen UVP-Schritte im Baugesetzbuch geregelt. Hiernach ist es nun erforderlich bei jedem Bebauungsplanverfahren zu untersuchen ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Ergebnis:

In dem Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Altenfelder Kreuz" war eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht unter die Umweltverträglichkeitspflicht fällt und der Schwellenwert für eine Vorprüfung nicht erreicht wird.

C) Satzungsbeschluss

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig die Satzung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ der Stadt Oelde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NRW.S. 245) zu beschließen.

Gleichzeitig empfiehlt der Ausschuss dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, die Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ der Stadt Oelde zu beschließen.

10. Aufstellung des BP Nr. 69 "Erländerweg/Edith-Stein-Straße" der Stadt Oelde

A) Entscheidungen über Anregungen zur öffentlichen Auslegung

B) Satzungsbeschluss

Vorlage: B 2003/610/0106/1

A) Entscheidungen über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Nördlich Erländerweg/Edith-Stein-Straße“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung und des Umweltberichts – in der Zeit vom 01.08.2003 bis einschließlich den 01.09.2003 in der Stadtverwaltung Oelde, Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung, (Zimmer 429) öffentlich ausgelegt.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken vorgebracht.

Institution	Stellungnahm
Kreis Warendorf -Katasteramt-	06.08.2003
Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	05.08.2003
Handwerkskammer	28.08.2003
Landesbetrieb Straßenbau –Niederlassung Münster -	18.08.2003
Amt für Agrarordnung Coesfeld	01.08.2003
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	01.08.2003
Bundesvermögensamt	25.08.2003
Wehrbereichsverwaltung III	07.08.2003
Westfälische Ferngas & Co. KG	05.08.2003
RWE-Net AG Abt. NT-LN, Transportnetz	26.08.2003
RWE-Net AG Netzregion Nord NN-MP	30.07.2003
Wasserversorgung Beckum GmbH	14.08.2003
Bischöfliches Generalvikariat - Abt. 640 - Bauwesen	01.09.2003
Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -	04.08.2003
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) -Dienststelle Essen-	15.08.2003
Regionalverkehr Münsterland GmbH	07.08.2003

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen während der öffentlichen Auslegung folgende Anregungen ein.

Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes	Beschluss:
--------------------------------------------------	-------------------

Münster vom 27.08.2003:

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weiterhin erhebliche Bedenken. Im Grundsatz verweise ich auf meine Stellungnahme vom 30.08.2002, wobei zu begrüßen ist, dass die Planung im westlichen Bereich durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ aufeinander abgestimmt worden ist.

Im östlichen Bereich sind noch immer lärmvorbelastete Flächen gekennzeichnet, die mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht vereinbar sind. Im Rahmen der Planung wird eine Fläche zwischen einem Gewerbegebiet und einem vorhandenen Wohngebiet beplant, auf der bisher keine baulichen Ansätze vorhanden sind. Insofern kann sicherlich von einer Planung „auf der grünen Wiese“ gesprochen werden.

Im vorliegenden Fall werden planungsrechtliche Grundsätze nicht beachtet. Der in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz wird nicht ausreichend berücksichtigt. Bei einer Wohngebietsplanung im Bereich einer erforderlichen Abstandfläche zwischen einem Wohn- und Gewerbegebiet kann der fälschlicherweise angewandte Begriff der Baulückenschließung kein Grund für eine Planrechtfertigung sein.

Durch die Planung wird eine Konfliktsituation geschaffen, die bisher nicht vorhanden ist. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die verschiedenen einschlägigen Erlasse wie Abstands- oder Planungserlass, wonach durch Planungen grundsätzlich Immissionsschutzkonflikte

Von der Zustimmung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ wird Kenntnis genommen.

Ogleich nach der Lärmausbreitungsprognose in Teilen des Plangebietes nicht die Orientierungswerte der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" für WA-Gebiete erreicht werden, ist dies nicht allein entscheidendes Kriterium für die Frage ob noch angemessene und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind: Die Werte der DIN 18005 können zwar als mögliche Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung dienen, sind aber nicht als absolut bindende Grenzwerte zu verstehen.

Andere Standorte für eine Entwicklung als Wohnbaufläche stehen auf absehbare Zeit planerisch und tatsächlich nicht zur Verfügung. So sind die Flächen des aktuell in der Erschließung befindlichen Baugebietes Weitkamp bereits weitestgehend vergeben, der weitere Bedarf ist offensichtlich.

Da die Wahl eines anderen Standortes hier nicht in Betracht kommt, ist weiter zu prüfen, ob nicht sachgerechte Lösungen zur Überwindung möglicher Immissionskonflikte zur Verfügung stehen. Dabei beurteilt sich die Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen (hier: Wohnen/Gewerbe) in erster Linie nach allgemeinen städtebaulichen Gesichtspunkten, insbesondere dem objektiven Bedarf und den Funktionszusammenhängen. Ogleich von besonderer Bedeutung, ist ein sich den anderen Belangen gegenüber von vornherein durchsetzender Vorrang des Immissionsschutzes nicht begründet.

In jedem Fall ist die Abwägung mit weiteren Belangen erforderlich, die sich hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, vor allem aus der siedlungsräumlichen Lage des Bebauungsplangebietes ergeben. So rundet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den vorhandenen Siedlungskörper als Fortführung der umgebenden Wohnbebauung in der Art eines siedlungsräumlichen Lückenschlusses zum Schutz des Frei-raums ab.

Im Bebauungsplan und den Grundstücksverträgen wird durch Kennzeichnung auf die zwar derzeit nicht vorhandene, aber potentiell mögliche Vorbelastung von Teilen des Planbereiches hingewiesen. Nach dem

zu lösen sind (und nicht zu schaffen wie im vorliegenden Fall). Das Urteil des niedersächsischen OVG vom 09.11.2000 -1K 3 742/99- kann meines Erachtens sehr wohl angewendet werden. Demnach gehört zu einer sachgerechten Planung, dass Wohngebiete nur dort ausgewiesen werden, wo deren Voraussetzungen auch gegeben sind. Dieses ist für den als lärmvorbelastet ausgewiesenen Planbereich nicht der Fall.

Unter Ziff. 4.1 der Begründung ist dargelegt, dass andere Standorte für eine Entwicklung als Wohnbaufläche planerisch und tatsächlich nicht zur Verfügung stünden. Dieses kann nicht nachvollzogen werden, zumal der Gebietsentwicklungsplan durchaus Möglichkeiten bietet

Im Rahmen des Planverfahrens wurde nur der Lärm betrachtet. Aussagen hinsichtlich Luftschadstoffe und Gerüche sind im Bauleitplanverfahren nicht gemacht worden.

Abgesehen von den immissionsschutzrechtlichen Bedenken weise ich darauf hin, dass entlang des Wasserlaufes „Maibach“ über die Festlegung des § 97 (6) Landeswassergesetz („Besondere Pflichten im Interesse der Gewässerunterhaltung“) hinaus ein beidseitiger, dem Entwicklungsziel des Gewässers entsprechender, jedoch mindestens 5 m breiter Uferstreifen, gemessen von Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und intensiven Nutzung freizuhalten ist (Ziff. 3.3, Rd. Erl. MURL vom 06.04.1999-1V B 8 -2512 - 22898, Min.Blatt Nr.39v. 18.06.1999). Dies gilt

planungsrechtlichen Veranlasserprinzip, nach dem der durch die Planung Begünstigte (hier Wohnnutzung) auch die Folgen zu tragen hat, erscheint es verhältnismäßig und sachgerecht, in Teilbereichen des künftigen Allgemeinen Wohngebietes über den Orientierungswerten liegende Immissionen hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang ist auch in die Abwägung einzustellen, dass nahezu jeglicher denkbarer Alternativstandort in Oelde einer ebenfalls hohen Vorbelastung durch die Nähe zur Bundesautobahn bzw. DB-Schienenverkehrsstrecke ausgesetzt wäre und es dort ebenfalls zu WA-gebietsuntypischen Immissionen käme.

Insgesamt wird durch die genannten Maßnahmen und die planerische Konzeption sichergestellt, dass sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht auf die Betriebe durchschlagen kann, sondern dass die heranrückende Wohnbebauung nach dem planungsrechtlichen Veranlasserprinzip die Schutzmaßnahmen zu ihren Lasten vorsieht und die plan-gegebene Vorbelastung hinzunehmen hat.

Im Ergebnis wird der Trennungsgrundsatz im Rahmen der Abwägung in seiner optimalen Erfüllung zu Gunsten der oben genannten Belange zurückgestellt und von der Erfüllung optimaler Immissionsschutzanforderungen in Teilen des Gebietes zu Gunsten anderer städtebaulicher Zielsetzungen abgesehen. Gleichzeitig erlauben Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz ein geregeltes Miteinander von Wohnen und Gewerbe bei bestmöglicher Investitionssicherheit für die vorhandenen Betriebe.

Im Hinblick auf einen vorbeugenden Immissionsschutz für die Wohnbebauung und die Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe, sind die tatsächlichen und genehmigten Nutzungen, die möglichen Immissionskonflikte und die entsprechenden Lösungsmöglichkeiten untersucht worden. Hinweise auf bodennahe Gerüche, Luftschadstoffe, Staubabwehungen oder Erschütterungen fanden sich nicht.

Durch die bestehenden Geländebeziehungen und die angrenzende bestehende Bebauung im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens ist der wünschenswerte 5 m breite Uferstreifen bei Beibehaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens und Fußweges in diesem Bereich leider nicht umsetzbar. Da das Gewässer nicht dauernd wasserführend ist und auch im oberen Bereich zum Teil verrohrt ist, wird ein 2 m

<p>insbesondere für den Bereich des Lärmschutzwalles als auch für die Bereiche Spielplatz, Wendehammer und Fuß- und Radweg.</p> <p>Um sicherzustellen, dass eine unerwünschte private Nutzung (Bebauung, Aufhöhung, Ablagerung, etc.) der Uferstreifen unterbleibt, sind diese zusätzlich als Flächen für die Allgemeinheit und die Wasserwirtschaft festzuschreiben. Die Festsetzung von Uferstreifen ist unabhängig von Überschwemmungsgebietsgrenzen.</p> <p>Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an Gewässern bedarf einer Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz.</p> <p>Die ökologisch/hydraulisch nachteilige Belastung von Gewässern infolge Flächenversiegelungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Auf die Pflichten zum Ausgleich der Wasserführung (§ 87 Landeswassergesetz) wird hingewiesen. Bei wasserrechtlichen Rückfragen bitte ich Sie, sich direkt mit Herrn Berling, Durchwahl 192, in Verbindung zu setzen.</p>	<p>breiter Uferstreifen (Bereich Wendehammer / Fuß- und Radweg), der für das Gewässer erhalten bleibt, für ausreichend erachtet. Der geplante Wendehammer und Fußweg soll gleichzeitig als Unterhaltungstreifen für das Gewässer mitgenutzt werden.</p> <p>Der Bereich der F2-Fläche und der öffentlichen Grünfläche soll als Ufersaum und Unterhaltungstreifen für das Gewässer entwickelt werden.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stellungnahme des Landrates des Kreises Warendorf vom 27.08.2003:	Beschluss:
<p>Anregungen:</p> <p>Meine Stellungnahme vom 03.09.2002 behält bezüglich der Ausgleichbemessung auch weiterhin Gültigkeit. Insbesondere auf die zu hohe Bewertung der Lärmschutzanlagen und die Fläche für die Wasserwirtschaft als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft weise ich nochmals hin.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Redaktioneller Hinweis zur Niederschlagswassernutzung:</p> <p>Mit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01.01.2003 ergibt sich hinsichtlich der „Wiederkehrenden Hinweise an die Städte und Gemeinden des Kreises Warendorf“ zur Thematik der Niederschlagswassernutzung folgende sinn-gemäße Aktualisierung:</p> <p>Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen.</p> <p>Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.</p> <p>Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Der bei der Eingriffsbilanzierung errechnete Überschuss von Werteeinheiten wurde dem Ökokonto c Stadt Oelde nicht gutgeschrieben.</p> <p>Der Anregung wird somit nachgegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht kein Regelungsbedarf auf Ebene d Bebauungsplanverfahrens. Die Trinkwasserverordnung ist selbstverständlich einzuhalten.</p>

Stellungnahme des IHK Nordrhein- Westfalen vom 01.09.2003:	Beschluss:
<p>Wir halten unsere Bedenken, die wir Im Schreiben vom 28. August 2002 im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB vorgetragen haben, weiterhin aufrecht.</p> <p>Die vorliegenden Planungen im Offenlegungsverfahren sind identisch mit denen im Beteiligungsverfahren der TÖB.</p> <p>Das Ergebnis der Prüfung unserer Stellungnahme mit Beschluss vom 16.09.2002 –mitgeteilt durch ihr Schreiben vom 30.07.2003 – kann uns nicht überzeugen und von der von uns vorgetragenen Argumentation abbringen.</p> <p>Ohne auf den Beschluss vom 16.09.2002 näher einzugehen sei nur beispielhaft erwähnt, dass wir unter „Baulückenschließung“ etwas anderes verstehen, das Problem vorhandener Lärmschutzwall anders beurteilt wird und damit der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu berücksichtigen ist.</p> <p>Wenn die Stadt Oelde beim Bebauungsplan Nr. 69 keine Beeinträchtigung wirtschaftlicher Belange sieht, so stellt sich für uns die Frage, wieso es für erforderlich gehalten wird, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 durchzuführen und den zulässigen Abstand in diesem Gewerbegebietsbereich um 100 m zu reduzieren. Wie bereits ausgeführt, halten wir unsere Bedenken und Anregungen vom 28. August 2002 weiterhin aufrecht und beziehen diese voll inhaltlich in dieses Verfahren ein und machen sie zum Gegenstand dieser Stellungnahme.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Plankonzeption und der Abwägungsbeschluss vom 16.09.2002 werden ausdrücklich bestätigt.</p> <p>Die Zuordnung bzw. Trennung unterschiedlich Nutzungen (hier: Wohnen/Gewerbe) beurteilt erster Linie nach allgemeinen städtebaulichen Gesichtspunkten, insbesondere dem objektivem Bedarf, den örtlichen Alternativen und den Funktionszusammenhängen. Obgleich von besonderer Bedeutung, ist ein sich den anderen Belangen gegenüber von vornherein durchsetzender Vorrang des Immissionsschutz bzw. Trennungsgrundsatzes nicht begründet. Vorliegend ist in jedem Fall die Abwägung der weiteren Belangen erforderlich, die sich hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, vor allem aus der siedlungsräumlichen Lage des Bebauungsplangebietes ergeben. So rundet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den vorhandenen Siedlungskörper als Fortführung der umgebenden Wohnbebauung in der Art eines siedlungsräumlichen Lückenschlusses zum Schutz des Freiraums ab.</p> <p>Durch bereits im Gebiet und in unmittelbarer Gebietsnachbarschaft vorhandene Wohnbebauung ist die Ausschöpfung der bislang im Plan eingeräumten betrieblichen Abstandserfordernisse nur sehr eingeschränkt möglich. Die Planänderung vollzieht die immissionsschutzrechtlichen Tatbestände auf planungsrechtlicher Ebene jetzt nach, da nicht erkennbar ist, dass die zwar theoretisch möglich, aber derzeit nicht absehbare gewerbliche Entwicklung sich nach den bisherigen Festsetzungen vollzieht und diese auf absehbare Zeit ausschöpft. Überdies handelt es sich bei der Planänderung nicht um einen Eingriff in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung. Bei einer entsprechendem Emissionsschutznachweis bleibt auch weiterhin Betriebe zulässig, die den alten Festsetzungen entsprechen. Angesichts der Schutzaußerungen des benachbarten Wohnen und der Vorbelastung durch vorhandene Betriebe wäre ein solcher Emissionsschutznachweis ohnehin für eine Nutzungsänderungsgenehmigung zu fordern.</p>

Stellungnahme Deutsche Telekom AG, T-Com vom 05.08.2003 und 15.10.2002	Beschluss
<p>für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, Ressort Bezirksbüro Netze 28, Dahlweg 112, 48153 Münster, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr.</p> <p>Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung unseres Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.</p>	<p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

Anregungen von Bürgern während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Nördlich Ermländerweg/Edith-Stein-Straße“ der Stadt Oelde

Anregung/ Bedenken	<u>Beschluss</u>
<p>Stellungnahme der Interessengemeinschaft Baugebiet Ermländerweg / Edith-Stein-Straße vom 27.09.98</p> <p>Ludwig Wagener Ermländerweg 6 59302 Oelde 02522/3819</p> <p>Bedenken und Anregung bezüglich der Auslegung des Bebauungsplans Ermländerweg / Edith-Stein-Straße wie er sich aus anliegender Skizze ergibt sowie die verkehrsmäßige Aufschlüsselung des Baugebietes während der Bauphase.</p> <p>Namens der aus anliegender Unterschriftenliste ersichtlichen Interessengemeinschaft bestehen hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung durch Baufahrzeuge und mobiles Arbeitsgerät erhebliche Belästigungen, die durch entsprechende Verkehrsregelungen vermieden werden könnten.</p> <p>Von der L 793 aus betrachtet würden sich die Baufahrzeuge einfädeln in den Brandenburger Weg oder in die Rote Erde, um auf diese Weise über den Ermländerweg zu dem geplanten Baugebiet zu gelangen. Mitbetroffen wäre der Schlesierweg sowie der Pommernweg.</p> <p>Der Charakter des hier betroffenen Raumes wird von der vorherrschenden Wohnbebauung von 1 und 2-Familienhäusern bestimmt. Die Straße Rote Erde ist verkehrsberuhigt und wird bezüglich des Verkehrsaufkommens von der Anliegersituation bestimmt. Das bedeutet, Fuß-</p>	<p>Bei der Detailplanung der Abwasserbeseitigung z Verbreitung der tiefbautechnischen Ausschreibungen (Regenrückhaltebecken, Regenwasserkanal Anlage einer Pumpstation, Bau der Schmutzwasserkanäle) stellte sich im Rahmen erneut ingenieurmäßiger Betrachtungen die Möglichkeit heraus, die neue Pumpstation nicht zu bauen, d Regenrückhaltebecken geringfügig zu verändere und den Schmutzwasserkanal parallel zum Maiba bis zur Pumpenstation des Gewerbegebietes „A Landhagen“ zu führen.</p> <p>Über diese Kanaltrasse können im Rahmen ein befristeten Zeitdauer der Erschließungs- und Baustellenverkehr geführt werden. Durch den Wegf</p>

<p>und Fahrradverkehr, spielende Kinder usw. , aber vor allem bedeutet es Schulweg nicht nur für die anwohnenden Kinder.</p> <p>Durch diesen so gekennzeichneten Bereich über Jahre hinweg den Verkehr von großen Baufahrzeugen und entsprechendem Arbeitsgerät durchzuschleusen, ist etwas, was in keiner Weise zu verantworten ist und zwar insbesondere deswegen nicht, weil dazu nicht die geringste Notwendigkeit besteht. Das hier angesprochene Baugebiet lässt sich ohne weiteres für den Schwerverkehr auf die hierfür ungleich geeignetere Straße „Am Landhagen“ von Norden aus erschließen. Dort herrscht ausschließlich eine gewerbliche Bebauung vor mit der Folge, dass der aufgezeigte Störfaktor hier nicht Platz greift.</p> <p>Es verhält sich im übrigen auch so, dass im Wohngebiet Straßenschäden zu befürchten stehen, die am Ende der sicherlich über mehrere Jahre hinstreckenden Bauphase saniert werden müssten, was nicht im Interesse der Stadt liegen kann, zumal erfahrungsgemäß die Benutzung von kurvenreicheren Straßen in Wohngebieten in ungleich höherem Maße Schäden hervorruft als bei durchgängigen Straßen.</p> <p>Die Zielrichtung unseres Antrages geht dahin, durch geeignete verkehrsrechtliche Maßnahmen zu verhindern, dass unser Wohngebiet für den diesbezüglichen Durchgangsverkehr benutzt und nicht sachgerecht über den Landhagen umgeleitet wird. Durchschriften dieses Schreibens haben wir auch den Ratsfraktionen zugeleitet.</p>	<p>der neuen Pumpstation und den daraus sich ergebenden laufenden Wartungskosten hat sich diese Lösung als die technisch und wirtschaftlich bessere Lösung herausgestellt.</p> <p>Aufgrund der o.g. Untersuchungsergebnisse soll eine provisorische Baustraße parallel zum Maibach geführt werden und an die Straße „Am Landhagen“ angebunden werden.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Stellungnahme der Aktionsgemeinschaft „Baugebiet Edith-Stein-Straße/ Ermländerweg“ vom 5. November 1998 Wolfgang Leifeld Regina Meier-Leifeld Edith-Stein-Str. 22 59302 Oelde</p> <p>mit diesem Schreiben reichen wir Ihnen unseren Antrag gegen eine Benutzung der Edith-Stein-Straße als Zufahrt der Baufahrzeuge für das geplante Baugebiet Edith-Stein-Straße/Ermländerweg ein.</p> <p>Wir bitten Sie, die von uns vorgebrachten Bedenken in Ihrer Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 12. November 1998 zu berücksichtigen und eine Zufahrt über den Landhagen zu prüfen.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Bei der Detailplanung der Abwasserbeseitigung z Vorbereitung der tiefbautechnischen Ausschreibungen (Regenrückhaltebecken, Regenwasserkanal Anlage einer Pumpstation, Bau der Schmutzwasserkanäle) stellte sich im Rahmen erneuter ingenieurmäßiger Betrachtungen die Möglichkeit heraus, die neue Pumpstation nicht zu bauen, die Regenrückhaltebecken geringfügig zu verändere und den Schmutzwasserkanal parallel zum Maiba bis zur Pumpenstation des Gewerbegebietes „A Landhagen“ zu führen.</p> <p>Über diese Kanaltrasse können im Rahmen einer befristeten Zeitdauer der Erschließungs- und Baustellenverkehr geführt werden. Durch den Wegfall der neuen Pumpstation und den daraus sich ergebenden laufenden Wartungskosten hat sich diese Lösung als die technisch und wirtschaftlich</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Allen Hauseigentümern der Edith-Steinstraße wurde zum Zeitpunkt der Bebauung vom Bauamt mitgeteilt, dass der Grünstreifen zum Industriegebiet nicht bebaut werden wird, da er eine Pufferzone darstellt. Die Emissionsbelästigungen sind aufgrund neu gebauter Firmengebäude nicht geringer geworden.</p> <p>Welche Richtlinien haben sich geändert, dass dieser Grünstreifen nun zum Baugebiet werden soll?</p>	<p>lich bessere Lösung herausgestellt. Aufgrund der o.g. Untersuchungsergebnisse soll eine provisorische Baustraße parallel zum Maibach geführt werden und an die Straße „Am Landhagen“ angebunden werden.</p> <p>Wesentlich für die Entscheidung, das Gebiet einer Bebauung zuzuführen, war nicht die Änderung von Richtlinien, sondern eine ergänzende immissionsschutztechnische Untersuchung, die zu einer abweichenden planerischen Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland geführt hat.</p> <p>Auszug aus dem Antwortschreiben des Bürgermeisters vom 03.12.1998 an die Aktionsgemeinschaft „Baugebiet Edith-Stein-Straße/ Ermländerweg“</p> <p>„... Zu den in Ihrem Schreiben aufgeworfenen Fragen bzgl. des Immissionsschutzes kann ich Ihnen mitteilen, dass das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Drostenholz“ der Stadt Oelde (Bereich A: heute Edith-Stein-Straße) in den Jahren 1976 und 1977 durchgeführt wurde. In diesem Verfahren wurde eine Bebauung der nördlichen Flächen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen, da diese zu nah an den gewerblichen Bauten des Gewerbegebietes „Am Landhagen“ liegen. Vor dem Hintergrund dieser bekannten Problematik ist im August 1997 im Vorfeld zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben worden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass diese Flächen zwar durch Lärm vorbelastet sind, aber aufgrund des heute vorhandenen Schutzwalls in eingeschossiger Bauweise bebaut werden können. Aufgrund des vorliegenden Gutachtens und der Möglichkeit hier weitere Bauplätze zu schaffen hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 69 „Nördlich Ermländerweg / Edith-Stein-Straße“ aufzustellen. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird durch die noch zu beteiligen Fachbehörden auch die Immissionsschutzsituation geprüft, wobei ich davon ausgehe, dass durch das vorliegende Gutachten eine Wohnbebauung auf den Flächen nördlich der Edith-Stein-Straße möglich ist.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Stellungnahme des Franz-Josef Urban Oelde, Ermländerweg 2, 59302 Oelde vom 20.09.2001</p> <p>Hiermit beantrage ich die Anbindung des neuen Baugebietes über die Baulücke Rote Erde 22a und 24-30. Hier befindet sich der Fußweg zum Bolzplatz und dem Gewerbegebiet Am Landhagen. Der Antrag wird gestellt, weil der gesamte Verkehr jetzt über den Ermländerweg führen soll und nicht wie</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über bei Erschließungswege Ermländerweg und Edith-Stein-Straße. Die Anregungen zur Verkehrsführung werden beachtet.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>ursprünglich geplant auch über die Edith-Stein-Straße. Die Zufahrt zum neuen Baugebiet ausschließlich über den Ermländerweg wird von mir nicht akzeptiert, da sie eine Mehrbelastung von mind. 60 Fahrzeuge und Zubringerverkehr für uns bedeutet. Der Ermländerweg besitzt keinen Fußweg und so entsteht eine Mehrgefährdung für ca. 20 Schulkinder.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>Stellungnahme des Herrn Burkhard Urban vom 02.10.2001</p> <p>Einlassung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Nördlich Ermländerweg-Edith-Stein-Straße“</p> <p>nachdem wir den Ausführungen Ihres sehr geehrten Herrn Hochstetter am 18.09.01 sehr gespannt gefolgt sind, bitten wir um die Korrektur der für unser Grundstück angegebenen Dachneigung.</p> <p>Wir planen aus Kostengründen ohne Keller zu bauen und den Dachboden entsprechend auszubauen. Dies bedeutet, dass wir gegenüber einer Lösung mit Keller rund 40 TDM sparen können.</p> <p>Voraussetzung ist allerdings — wenn wir keinen unförmigen und/oder wesentlich teureren Baukörper haben wollen — das wir eine Dachneigung von 40-45° benötigen. Im südwestlichen Teil des recht kleinen Baugebietes ist dies auch der Fall — nur in unserer Lage</p> <ul style="list-style-type: none"> — Flurstück 306 ist das nordöstlichste Baugrundstück in dem Baugebiet – ist es so, dass eine Dachneigung von 35° vorgesehen ist. <p>Da das ganze Gebiet an eine Anliegerstraße angebunden ist und nicht über die Edith-Stein-Straße befahren wird, so dass die gewünschte Einheitlichkeit in der Fortführung des Ermländerweges gewahrt bleibt, bitten wir um wohlwollende Prüfung und Änderung der Dachneigung von 35° auf 40-45°. Dies auch unter dem Gesichtspunkt der nicht unwesentlichen Kosteneinsparung für uns als Bauherren. Hierfür im voraus schon einmal vielen Dank.</p> <p>Eine Kombination dieser Dachneigung mit einer Drenpelhöhe von 90-100 cm wäre ebenfalls unser Wunsch. Auch hier bitten wir um wohlwollende Prüfung und Genehmigung, auch wenn uns hier noch keine Werte vorliegen.</p> <p>Als letztes möchten wir noch folgende Anmerkung für die weitere Bearbeitung zur Kenntnis geben: Mit Herrn Aschoff wurde fest vereinbart, dass wir mit dem letzten Grundstück auf dem Flurstück 306 eine Gesamtfläche von keinesfalls unter 700 m² erhalten werden. Dies bedeutet, dass der Rohentwurf des Planes, der uns vorliegt, noch entsprechend in der</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Anregungen hinsichtlich der Dachneigung und Drenpelhöhe sind in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen worden.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Breite korrigiert werden muss. Dies ist — zumindest in der Abteilung von Hr. Aschoff — bereits hinlänglich bekannt.</p> <p>Der Grenzstein zum angrenzenden Flurstück im Südosten (Fam. Nölke) muss unbedingt noch einmal in Bezug auf die korrekte Stellung überprüft und ausgemessen werden. Das von uns angepachtete Landstück wird durch Hr. Nölke per Ende 2001 rückgebaut (Gartenbefestigungen, Bäume etc.)</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>Stellungnahmen der Familien Drees, Am Landhagen 26 Lönne, Am Landhagen 24 Lütkemöller, Am Landhagen 20</p> <p>Fax vom 06.08.2003</p> <p>Leserbrief der Anwohner „Am Landhagen“</p> <p>Der Leserbrief der Bürgerinitiative Rote Erde / Ermländerweg kann nicht unwidersprochen bleiben.</p> <p>Was hier aus der Sicht dieser Initiative als „Lösung mit absurden Argumenten abgeschmettert“ bezeichnet wurde, ist aus der Sicht der Arbeitnehmer und Unternehmer, die im Gewerbegebiet Am Landhagen tätig sind bzw. hier wohnen, nicht richtig. Für die hier Wohnenden gilt zumindest in gleichem Maße „Kindergefährdung, Lärm- und Schmutzbelastung, Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Dreck, Staub und Schadstoffausstoß über Jahre hinaus.“ Dass auch die hier gehaltenen Tiere ebenfalls gefährdet wären, dürfte allen klar sein. Diese Argumente gelten sozusagen alle auch für hier Tätigen. Hinzu käme dann noch der jetzt schon vorhandene Verkehr, das Be- und Entladen von LKW, einschließlich der erforderlichen Rangiermanöver der anliefernden und abholenden Fahrzeuge. Die Folge würde ein Verkehrschaos sein, das dem Landhagen außer den oben erwähnten Nachteilen zusätzlich entstehen würde.</p> <p>Die mit 50.000 DM bezifferten Kosten dürften aus unserer Sicht eher zu niedrig angesetzt sein. Es müssten zunächst Bäume gefällt und Strauchwerk entfernt werden (was in den Augen von Umweltschützern unverantwortlich ist). In den Wall selbst wurden seiner Zeit viel Bauschutt und sämtliche gewerblichen Stoffe, die noch entsorgt werden mussten, hereingepackt. Zusätzlich käme der Bau einer Baustraße mit Verrohrung des Maibaches. Nach Abschluss der Bauarbeiten in dem</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Zustimmung zur bisher geplanten Verkehrsführung des Baustellenverkehrs wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Detailplanung der Abwasserbeseitigung zur Vorbereitung der tiefbautechnischen Ausschreibungen (Regenrückhaltebecken, Regenwasserkanal Anlage einer Pumpstation, Bau der Schmutzwasserkanäle) stellte sich im Rahmen erneuter ingenieurmäßiger Betrachtungen die Möglichkeit heraus, die neue Pumpstation nicht zu bauen, die Regenrückhaltebecken geringfügig zu verändern und den Schmutzwasserkanal parallel zum Maiba bis zur Pumpstation des Gewerbegebietes „Am Landhagen“ zu führen.</p> <p>Über diese Kanaltrasse können im Rahmen einer befristeten Zeitdauer der Erschließungs- und Baustellenverkehr geführt werden. Durch den Wegfall der neuen Pumpstation und den daraus resultierenden erheblichen laufenden Wartungskosten hat sich diese Lösung als die technisch und wirtschaftlich bessere Lösung herausgestellt.</p> <p>Aufgrund der o.g. Untersuchungsergebnisse sollte eine provisorische Baustraße parallel zum Maiba geführt werden und an die Straße „Am Landhagen“ angebunden werden.</p> <p>Die Straße „Am Landhagen“ ist hinsichtlich ihrer Querschnitts, ihres Aufbaus und ihrer Linienführung durch ein Gewerbe- und Industriegebiet grundsätzlich auch für Schwerlastverkehr vorgesehen. Hinsichtlich der Aufnahme des zeitlich befristeten zusätzlichen Baustellenverkehrs bestehen keine Bedenken.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>neuen Baugebiet hat die Stadt Oelde eine Sanierung des Ermländerweges zugesagt, welche mit 20% Einsparung für die Anlieger veranschlagt würde. Somit ist der kürzlich in dieser Angelegenheit gefasste Ratsbeschluss richtig und kann und braucht nicht geändert zu werden.</p>	
<p>Stellungnahme des Herrn Meier, Ermländerweg 4, 59302 Oelde vom 08.08.2003</p> <p>Der Ermländerweg sollte mit der Straße am Landhagen verbunden werden, dass dadurch die Vorteile der Bürger zum Industriegebiet besser gegeben sind.</p> <p>Der Durchstich durch den Lärmschutzwall könnte diagonal erfolgen, dies beruhigt den Verkehr und den Lärm. Das anfallende Erdreich könnte zur Aufhöhung auf der Grünfläche untergebracht werden.</p> <p>Ich sehe es so, dass Oelde zur Zeit nicht in diesem Bereich endet, auch für eine weitere Entwicklung der Stadt wäre diese Verbindung von großem Nutzen.</p> <p>Der Schwerverkehr zum Baugebiet könnte dann auch über den Landhagen erfolgen und würde das Wohngebiet am Ermländerweg nicht belasten.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Detailplanung der Abwasserbeseitigung zur Vorbereitung der tiefbautechnischen Ausschreibungen (Regenrückhaltebecken, Regenwasserkanal, Anlage einer Pumpstation, Bau der Schmutzwasserkanäle) stellte sich im Rahmen erneuter ingenieurmäßiger Betrachtungen die Möglichkeit heraus, die neue Pumpstation nicht zu bauen, das Regenrückhaltebecken geringfügig zu verändern und den Schmutzwasserkanal parallel zum Maibach bis zur Pumpenstation des Gewerbegebietes „Am Landhagen“ zu führen.</p> <p>Über diese Kanaltrasse können im Rahmen einer befristeten Zeitdauer der Erschließungs- und Baustellenverkehr geführt werden. Durch den Wegfall der neuen Pumpstation und den daraus sich ergebenden laufenden Wartungskosten hat sich diese Lösung als die technisch und wirtschaftlich bessere Lösung herausgestellt.</p> <p>Aufgrund der o.g. Untersuchungsergebnisse soll eine provisorische Baustraße parallel zum Maibach geführt werden und an die Straße „Am Landhagen“ angebunden werden.</p> <p>Ob eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Plangebiet zum Landhagen erhalten bleiben kann, soll später entschieden werden.</p>
<p>Stellungnahme der Eheleute Frau Meier-Leifeld, Herr Leifeld, Edith-Stein-Straße 22, 59302 Oelde vom 20.08.2003-</p> <p>Zur Verkehrsberuhigung und aus Sicherheitsaspekten empfehlen wir die Trennung des Baugebietes für den Kraftfahrzeugverkehr in zwei Abschnitte, entweder durch eine Barriere in Höhe Edith-Stein-Straße 22 oder in der neuen Verbindungsstraße am Rand der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 353.</p> <p>P.S. Als Anlage legen wir eine Kopie der Aktionsgemeinschaft Edith-Stein-Straße von 1998 dazu, woraus man ersehen kann, dass die Anwohner der Edith-Stein-Straße gegen eine Durchfahrt für LKW's sind. Also auch gegen eine Erhöhung des PKW-Aufkommens in drastischer Entwicklung, wie es kommen würde, wenn eine Verbindung zwischen</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Anregung zur Verkehrsberuhigung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrsberuhigung ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Bei der endgültigen Ausbauplanung soll gemeinsam mit dem Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung die verkehrliche Situation überprüft werden.</p>

Edith-Stein-Str. und Ermländerweg geschaffen wird.	
<p>Stellungnahme des Herrn Jens Wollesen, Von-Nagel-Str. 25 a, 59302 Oelde vom 20.08.2003</p> <p><u>Änderungsvorschlag:</u></p> <p>Gewünscht wird die Zulassung auch von Pultdächern</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Pultdächer sind im Planbereich nicht ausgeschlossen.</p>
<p>Stellungnahme des Herrn Ralf Schlieper, Pommernweg 2, 59302 Oelde vom 18.08.2003</p> <p>Ich bewohne mit meiner Familie und meiner Schwiegermutter das Haus Pommernweg 2 und möchte folgende Anregungen zum Baugebiet „Nördlicher Ermländerweg/Edith-Stein-Str. machen.</p> <p>Ich halte die Bauzufahrt über die Rote Erde und den Ermländerweg für eine der schlechtesten Lösungen, die zur Diskussion stehen. Durch den ständigen Baustellenverkehr über einen Zeitraum der 1-2 Jahre (evtl. auch länger) betragen wird, werden meine Familie und ich in unserer Lebensqualität, bedingt durch Lärm und Schmutz ausgehend von den Fahrzeugen, die zum Baugebiet fahren, unzumutbar eingeschränkt. Wir haben, bedingt durch den Bau der Warendorfer-Str., schon den Umleitungsverkehr, der geregelt aber auch ungeregelt über die Rote Erde abgefließen ist, eine große Lärmbelastung ertragen müssen. Ganz zu Schweigen von der enormen Verkehrsgefährdung der Kinder, die diese verkehrsberuhigte Zone auch als solche benutzen. Wenn Sie sagen, es müsse jedem Bürger mind. einmal Baulärm und erhöhtes Verkehrsaufkommen zugemutet werden, so haben wir diese mit dem Baugebiet Rote Erde/Stettiner-Str./Brandenburger Weg auch schon ertragen müssen. Ich halte die Bauzufahrt über die Straße Zum Landhagen, in welcher Form auch immer, für die erträglichste Variante und ich bedauere, dass diese nie wirklich in Betracht gezogen wurde.</p> <p>Meine Familie und ich hoffen immer noch auf eine Lösung die allen alten und neuen Bewohnern dieses Stadtviertels gerecht werden und appellieren an Ihre Bereitschaft, die Bauzufahrt nicht über die Rote Erde und den Ermländerweg zu führen.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Bei der Detailplanung der Abwasserbeseitigung zur Vorbereitung der tiefbautechnischen Ausschreibungen (Regenrückhaltebecken, Regenwasserkanal, Anlage einer Pumpstation, Bau der Schmutzwasserkanäle) stellte sich im Rahmen erneuter ingenieurmäßiger Betrachtungen die Möglichkeit heraus, die neue Pumpstation nicht zu bauen, das Regenrückhaltebecken geringfügig zu verändern und den Schmutzwasserkanal parallel zum Maibach bis zur Pumpenstation des Gewerbegebietes „Am Landhagen“ zu führen.</p> <p>Über diese Kanaltrasse können im Rahmen einer befristeten Zeitdauer der Erschließungs- und Baustellenverkehr geführt werden. Durch den Wegfall der neuen Pumpstation und den daraus sich ergebenden laufenden Wartungskosten hat sich diese Lösung als die technisch und wirtschaftlich bessere Lösung herausgestellt.</p> <p>Aufgrund der o.g. Untersuchungsergebnisse soll eine provisorische Baustraße parallel zum Maibach geführt werden und an die Straße „Am Landhagen“ angebunden werden.</p> <p>Die Anregungen zum Baustellenverkehr werden beachtet.</p>
<p>Stellungnahme der Eheleute Robert und Ulrike Bastian, Edith-Stein-Straße 20, 59302 Oelde vom 27.08.2003</p> <p>Nach Einsicht des Bebauungsplans möchten wir folgende Einwände (Widerspruch) gegen das Vorhaben, unsere Straße zu einer Durchgangsstraße zu</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eventuelle Verkehrsberuhigungsmaßnahmen</p>

<p>machen, erheben.</p> <p>Seit mehr als 20 Jahren ist die schlecht gepflasterte Edith-Stein-Str. eine verkehrsberuhigte Zone. Für einen Durchgangsverkehr, der dann wahrscheinlich nicht unerheblich sein wird, ist das Pflaster nicht ausgelegt. Die Straße wird nach einiger Zeit neu gemacht werden müssen, was nicht in unserem Interesse wäre.</p> <p>Große Fahrzeuge wie z.B. die Müllabfuhr haben Schwierigkeiten in die Stichstraße zu fahren. Die Anlieger müssen ihre Mülltonnen an die Haupt-Edith-Stein-Str. schieben.</p> <p>Da wir ein Eckgrundstück besitzen, kann bei Stop - and Go- Verkehr an der Ecke keine Rede mehr von verkehrsberuhigt sein. Unsere Vorgartenecke wurde schon mehrfach von Autospuren geschädigt. Wie soll das bei einem stärkeren Verkehrsaufkommen werden? Der Wert des Grundstücks wird gemindert. Unser Vorschlag ist, die Stichstr. bis zum Wall für die neuen 8 neuen Grundstücke der Edith-Stein-Str. zu öffnen. Zu den Baugrundstücken Ermländerweg, sollte lediglich eine Fahrraddurchfahrt die Verbindung sein.</p>	<p>werden nicht auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt, dieser weist lediglich Verkehrsflächen aus. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten, die im Dialog mit den künftigen Bauherren erfolgen soll. Bei der endgültigen Ausbauplanung soll gemeinsam mit dem Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung die verkehrliche Situation überprüft werden.</p>
<p>Stellungnahme des Herrn Norbert Populoh, Edith-Stein-Straße 7, 59302 Oelde vom 28.08.2003</p> <p>Zur Verkehrsberuhigung und aus Sicherheitsaspekten rege ich die Trennung des Baugebietes für den Kraftfahrzeugverkehr in zwei Abschnitte an.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eventuelle Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden nicht auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt, dieser weist lediglich Verkehrsflächen aus. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten, die im Dialog mit den künftigen Bauherren erfolgen soll. Bei der endgültigen Ausbauplanung soll gemeinsam mit dem Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung die verkehrliche Situation überprüft werden.</p>
<p>Stellungnahme der Familien Friedrich Krumkamp, Edith-Stein-Straße 28 und Dieter Ludwig, Edith-Stein-Straße 26 in 59302 Oelde vom 28.08.2003</p> <p>Zur Verkehrsberuhigung und aus Sicherheitsaspekten regen wir die Trennung des Baugebietes für den Kraftfahrzeugverkehr in zwei Abschnitte an. Die Verkehrsfläche sollte im Bereich des Flurstücks 353 geteilt werden, damit keine Verkehrsanbindung zwischen der Warendorfer Straße und der Hans-Boeckler-Straße entstehen kann.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eventuelle Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden nicht auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt, dieser weist lediglich Verkehrsflächen aus. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten, die im Dialog mit den künftigen Bauherren erfolgen soll. Bei der endgültigen Ausbauplanung soll gemeinsam mit dem Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung die verkehrliche Situation überprüft werden.</p>
<p>Stellungnahme des Herrn Armin Hasemann vom 01.09.2003:</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Bei der Detailplanung der Abwasserbeseitigung zur</p>

<p>Nach dem o.g. Bebauungsplan ist es vorgesehen, dass der Baustellenverkehr über die Rote Erde/Ermländerweg geleitet werden soll.</p> <p>Um die Anwohner dieser Straßen von dem zu erwartenden erheblichen Lärm der großen Baufahrzeuge zu schützen, rege ich an, diesen Baustellenverkehr, wie es die Stadt Oelde zu Beginn der Planungen selbst vorgeschlagen hatte, über den Landhagen mit einer Öffnung des Lärmschutzwalls durchzuführen.</p>	<p>Vorbereitung der tiefbautechnischen Ausschreibungen (Regenrückhaltebecken, Regenwasserkanal, Anlage einer Pumpstation, Bau der Schmutzwasserkanäle) stellte sich im Rahmen erneuter ingenieurmäßiger Betrachtungen die Möglichkeit heraus, die neue Pumpstation nicht zu bauen, das Regenrückhaltebecken geringfügig zu verändern und den Schmutzwasserkanal parallel zum Maibach bis zur Pumpenstation des Gewerbegebietes „Am Landhagen“ zu führen.</p> <p>Über diese Kanaltrasse können im Rahmen einer befristeten Zeitdauer der Erschließungs- und Baustellenverkehr geführt werden. Durch den Wegfall der neuen Pumpstation und den daraus sich ergebenden laufenden Wartungskosten hat sich diese Lösung als die technisch und wirtschaftlich bessere Lösung herausgestellt.</p> <p>Aufgrund der o.g. Untersuchungsergebnisse soll eine provisorische Baustraße parallel zum Maibach geführt werden und an die Straße „Am Landhagen“ angebunden werden.</p>
<p>Stellungnahme des Rechtsanwaltes Werner Robbers vom 01.09.2003:</p> <p>mit beigefügten Vollmachten zeige ich an, dass ich die Herren Michael Dukatz (Rote Erde 22), Franz-Josef Urban (Ermländerweg 2), Josef Poppenberg (Schlesierweg 14) und Ludwig Wagener (Ermländerweg 6) vertrete, wobei die Herren Dukatz und Urban auch für die Bürgerinitiative Rote Erde/Ermländerweg „Gegen Bauzauber mit Kinderalpträumen“ sprechen.</p> <p>Namens und im Auftrag meiner Mandanten mache ich folgende Bedenken und Anregungen zu dem Teil des Bebauungsplanentwurfs geltend, der sich mit der bisher vorgesehenen Baustellenzufahrt über Rote Erde/Ermländerweg befaßt.</p> <p>Zunächst beziehe ich mich in vollem Umfang auf die bereits bisher vorgetragenen Bedenken und Anregungen, auch wenn sie nicht direkt an die Stadt Oelde gerichtet waren, ihr jedoch bekannt geworden sind. Dies gilt insbesondere für die im Petitionsverfahren geltend gemachten Argumente.</p> <p>Die bisher vorgetragenen Sachargumente und Informationen werden in vollem Umfang aufrechterhalten und von meinen Mandanten zum Gegenstand des Vortrags gemacht.</p> <p>Zusammenfassend gilt Folgendes:</p> <p>a) Rote Erde und Ermländerweg sind als Bau-</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Bei der Detailplanung der Abwasserbeseitigung zur Vorbereitung der tiefbautechnischen Ausschreibungen (Regenrückhaltebecken, Regenwasserkanal, Anlage einer Pumpstation, Bau der Schmutzwasserkanäle) stellte sich im Rahmen erneuter ingenieurmäßiger Betrachtungen die Möglichkeit heraus, die neue Pumpstation nicht zu bauen, das Regenrückhaltebecken geringfügig zu verändern und den Schmutzwasserkanal parallel zum Maibach bis zur Pumpenstation des Gewerbegebietes „Am Landhagen“ zu führen.</p> <p>Über diese Kanaltrasse können im Rahmen einer befristeten Zeitdauer der Erschließungs- und Baustellenverkehr geführt werden. Durch den Wegfall der neuen Pumpstation und den daraus sich ergebenden laufenden Wartungskosten hat sich diese Lösung als die technisch und wirtschaftlich bessere Lösung herausgestellt.</p> <p>Aufgrund der o.g. Untersuchungsergebnisse soll eine provisorische Baustraße parallel zum Maibach geführt werden und an die Straße „Am Landhagen“ angebunden werden.</p>

stellenzufahrt für Schwerlastfahrzeuge über einen langen Zeitraum und in großer Zahl nicht geeignet. Der Ermländerweg ist eine nur etwa 4,80 m breite Anliegerstraße ohne Gehweg. Ist so schon der Begegnungsverkehr LKW/PKW problematisch, gilt das noch viel mehr für Begegnungen LKW/LKW. An einen auch nur halbwegs gefahrlosen Fußgängerverkehr in solchen Situationen ist nicht zu denken. Solche Situationen wären jedoch für die voraussichtlich jahrelange Bauzeit häufig und unvermeidbar.

Für die Rote Erde gilt im Wesentlichen das Gleiche. Darüber hinaus ist diese Straße durch bauliche Maßnahmen verkehrsberuhigt. Verkehrsberuhigung dient unter anderem dem Schutz der Bevölkerung vor Lärm und Abgasen. Langfristiger und umfangreicher Baustellenverkehr widerspricht diesen Zielen in höchstem Maße. Hinzu kommt die Gefährdung des älteren, prägenden Baumbestandes durch Erschütterungen, Bodenverdichtung und direkten Fahrzeugkontakt (Beschädigung von Ästen und Stämmen durch Großfahrzeuge).

Beide Straßen sind von Untergrund und Decke her nicht für - insbesondere lange andauernden - Schwerlastverkehr geeignet. Nicht nur die Straßen selber würden schwer beschädigt, sondern auch die angrenzenden Wohngebäude. Eine für Schwerlastverkehr nicht ausgelegte und geeignete Straße überträgt Erschütterungen wesentlich stärker auf den Nahbereich als eine entsprechend ausgestattete Straße.

Da die beiden Straßen nicht geeignet sind, wird sowohl der PKW- als auch der LKW-Verkehr Begegnungen zu meiden suchen und Ausweichwege nehmen. Dadurch werden weitere - ebenfalls jeweils völlig ungeeignete Straßen (insbesondere Schlesierweg und Pommernweg) in entsprechende Mitleidenschaft gezogen.

b) Von der Bebauung her überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Es bedarf keiner näheren Erläuterung, dass ein solcher Gebietscharakter von vornherein gegen eine Belastung mit lang dauerndem Schwerlastverkehr spricht.

c) Die Anzahl der Anlieger ist bekannt. Es ist auch bekannt, dass mehr als 50 Kinder den fraglichen Bereich auf ihrem täglichen Schulweg passieren müssen und dass diese Kinder hier auch spielen und ihren wechselseitigen Besuchs- und sonstigen außerschulischen Verkehr abzuwickeln haben. Sind Kinder im Verkehr ohnehin grundsätzlich überproportional gefährdet, gilt das noch viel mehr, wenn die vertraute Umgebung plötzlich verändert und um ein Vielfaches gefährlicher wird. Bevor die betroffenen Kinder sich an die neue und völlig ungewohnte Gefährdungslage gewöhnt und die erforderlichen neuen Verhaltensweisen erlernt haben, wird es leicht zu zahlreichen brisanten Situationen kommen. Auch ein Schulwegsiche-

rungskonzept kann bei solchen Veränderungen keine ausreichende Sicherheit herstellen. Verwaltung und Rat der Stadt Oelde tragen hier erhebliche Verantwortung. Gesundheit und Leben der Kinder können nicht hoch genug geschätzt werden.

Die Gefährdung anderer Anlieger - hier insbesondere älterer Menschen - darf ebenfalls keineswegs vernachlässigt werden.

d) Die mit Sicherheit zu erwartende Lärmbelastung über viele Stunden des Tages widerspricht dem Gebietscharakter. Lärmschutz hat mit Recht zunehmendes Gewicht und ist in zahlreichen Gesetzen und Verordnungen berücksichtigt. Die direkt krank machende Wirkung von Lärmbelastungen ist bekannt und wird zunehmend bewusst. Die Stadt Oelde ist verpflichtet, den hohen (Verfassungs-)Rang des Gesundheitsschutzes ausreichend zu berücksichtigen.

Die mit Sicherheit zu erwartende Abgas- und Staubbelastung des gesamten betroffenen Gebietes widerspricht ebenfalls dem Gebietscharakter. Auch hier ist die Berücksichtigung des Gesundheitsschutzes in besonderem Maße zu verlangen.

e) Die zusammenfassend dargestellten Nachteile wären möglicherweise hinzunehmen, wenn es keine Alternativen gäbe. Mindestens eine solche Alternative ist jedoch vielfach gezeigt worden: die Baustellenzufahrt über das nördlich anschließende Gewerbegebiet unter Nutzung der Straße Am Landhagen.

Die Vorteile einer solchen Lösung sind im bisherigen Verfahren bereits mehrfach dargestellt worden und sollen hier nicht wiederholt werden. Die angeblichen Nachteile liegen entweder nicht vor oder sind relativ gering (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit!). Insbesondere kann das Argument der Kosten für die Öffnung (und etwaige Schließung) des Lärmschutzwalls nicht überzeugen. Zum einen stehen von vornherein wesentlich gewichtigere Gründe des Lebens- und Gesundheitsschutzes entgegen, zum anderen können Kosten nur dann entgegengehalten werden, wenn sie seriös und nachvollziehbar berechnet sind und mit den (Folge-) Kosten der Alternative (Straßen-, Baum- und Gebäudeschäden; Unfallfolgekosten; nicht zuletzt:

Kosten für die sachverständige Vorab-Feststellung des Zustands der vorhandenen Bausubstanz, die zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen um die Ursächlichkeit des Baustellenverkehrs für Bauschäden erforderlich ist) verglichen werden. An beidem fehlt es.

Nach allem kann die bisherige Planung der Baustellenzufahrt keinen Bestand haben. Sie ist zu überdenken und zu ändern. Das empfiehlt sich auch deshalb, um andernfalls zu erwartende langwierige und zahlreiche Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden,

<p>bei denen es nicht nur um den Bebauungsplan selbst, sondern gegebenenfalls auch um jeden durch den Baustellenverkehr verursachten Schaden gehen wird. Ich gehe davon aus, dass Verwaltung und Rat der Stadt entsprechend ihrer hohen Verantwortung eine Neubewertung und -abwägung der betroffenen Rechtsgüter entgegen der bisherigen Planung vornehmen und souverän genug sind, eine neue Lösung zu finden. Anders kann auch das inzwischen weitgehend gewundene Vertrauen in Politik und Verwaltung nicht wieder hergestellt werden.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Alle vorgenannten Beschlüsse erfolgten einstimmig.

Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ergeben sich auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der gemeindlichen Bauleitplanung. So wird der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne ausgeweitet, für bestimmte Bebauungspläne wird erstmals eine Vorprüfung im Einzelfall vorgeschrieben und schließlich werden die einzelnen UVP-Schritte im Baugesetzbuch geregelt. Hiernach ist es nun erforderlich bei jedem Bebauungsplanverfahren zu untersuchen ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Nördlich Ermländerweg/Edith-Stein-Straße“ wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, das Ergebnis ist im Umweltbericht als Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan festgehalten.

B) Satzungsbeschluss

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 69 „Nördlich Ermländerweg/Edith-Stein-Straße“ der Stadt Oelde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.04.2003 (GV.NRW.S. 254) als Satzung zu beschließen.

Gleichzeitig empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Nördlich Ermländerweg/Edith-Stein-Straße“ der Stadt Oelde zu billigen.

11. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Keitlinghausen" der Stadt Oelde

A) Entscheidung über die Anregungen der Bürger

B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Vorlage: B 2003/610/0102

Herr Abel berichtet:

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3 BauGB fand die vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Keitlinghausen" der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 11.09.2003 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerbeteiligung haben lt. Anwesenheitsliste 16 Bürger teilgenommen.

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürger für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Keitlinghausen“ der Stadt Oelde

am Donnerstag, den 11.09.2003 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.45 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:
Herr Hochstetter, Techn. Beigeordneter
Herr Abel, FD / SD Planung und Stadtentwicklung
Frau Altebäumer, Schriftführerin

16 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Bürgerbeteiligung anlässlich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Keitlinghausen“ der Stadt Oelde Erschienenen.

Nach der Begrüßung erinnert Herr Hochstetter an die Veranstaltung für Flächeneigentümer und Antragsteller zu den Planungen des Windvorranggebietes Keitlinghausen vom 10.09.2002 und erläutert anschließend die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens.

In dem darauf folgenden Vortrag weist Herr Abel darauf hin, dass die Planentwürfe in den nächsten zwei Wochen im Planungsamt zur Einsicht ausliegen. Alle in dieser Zeit und in der heutigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen werden protokolliert und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Bebauungsplan wurde aus den im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als Konzentrationszone für Windenergieanlagen dargestellten Flächen im Bereich Keitlinghausen entwickelt und ist etwa 400 ha groß. Herr Abel erläutert die methodischen Grundlagen zur Ermittlung und Abgrenzung der Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan. Er weist darauf hin, dass Windenergieanlagen im Außenbereich privilegiert sind. Nur wenn die Stadt geeignete Zonen ausweist, kann man Anlagen in anderen Bereichen ausschließen. Da es bei den Betreibern und Eigentümern innerhalb des Gebietes Keitlinghausen zu keiner Einigung über abgestimmte Standorte gekommen ist, werden die prinzipiell geeigneten Baufelder von der Stadt Oelde vorgegeben. Dabei wurden insbesondere Lärm, Schattenwurf, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Umweltverträglichkeit berücksichtigt. Entsprechende Vorsorgeabstände wurden in der Planung berücksichtigt. Hierzu wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie und Landschaftsbildanalyse in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Herr Abel erläutert die zeichnerische Darstellung und die textlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes anhand von Folien. Am Ende seines Vortrages erläutert Herr Abel auf die weitere Zeitfolge des Verfahrens. Die Offenlage dieses Planes soll im November/Dezember stattfinden vor Auslaufen der Veränderungssperre am 11.12.2003. Baugenehmigungen wären dann voraussichtlich ab Mitte Dezember 2003 gemäß § 33 BauGB möglich.

Anschließend eröffnet Herr Hochstetter die Diskussion.

In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten gegeben:

- Frage: Sind Windkraftanlagen nur noch auf den ausgewiesenen Flächen möglich? Liegen Bauanträge für diese Bereiche vor?
Antwort: Windenergieanlagen sind im Außenbereich privilegiert, wenn die Stromerzeugung der Anlage zu einem erheblichen Teil der Eigenversorgung eines landwirtschaftlichen Betriebes dient.
Bedingt durch die laufende Veränderungssperre sind einige Bauanträge „geparkt“. Zum Teil wurden die Bauanträge auch zurückgezogen oder zurückgewiesen. Ab Ende der Veränderungssperre werden die vorliegenden Anträge auf ihre Genehmigungsfähigkeit überprüft.
- Frage: Werden die Pächter der landwirtschaftlichen Flächen rechtzeitig vor einer Feldbestellung über den Baubeginn einer Anlage benachrichtigt?
Antwort: Dies ist eine Frage der Abstimmung zwischen Grundstückseigentümer und Bauherren der Anlage.
- Frage: Wie viele Anlagen können auf den ausgewiesenen Flächen gebaut werden?
Antwort: Da wegen der fehlenden Einigung im Gebiet keine konkreten Standorte, sondern Baufelder festgesetzt wurden, liegt es bei den Investoren, diese Flächen im Rahmen ihrer Detailplanung bspw. mit wenigen großen oder mehreren kleinen Anlagen aufzufüllen. Dabei spielen die im jetzigen Planungsstadium zwangsläufig unbekannt und vom konkreten Anlagentyp abhängigen, technisch erforderlichen Abstände (Rotorabstände, Verschattungsabstände, Immissionsschutzabstände usw.) eine entscheidende Rolle. Deshalb kann keine Voraussage über die Anzahl der Anlagen getroffen werden.
Die Vorsorgeabstände der Baufelder zu Wohnstandorten sind so gewählt, dass die von den Windenergieanlagen ausgehenden Emissionen an den nächstgelegenen Wohnstandorten einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht einhalten können. Dies sind die für den Außenbereich allgemein geltenden Werte. Die zur Zeit noch freie Aufnahmekapazität des EVO-Netzes ist auf insgesamt 1 MW beschränkt. Falls Einzelanlagen oder mehrere Anlagen mit einer Gesamtleistung von mehr als 1 MW geplant sind, macht dies weitere Ausbauleistungen der Investoren erforderlich.
- Frage: Wie lange darf der Schattenwurf dauern?
Antwort: Maximal 30 Min. am Tag und maximal 30 Stunden pro Jahr.
- Frage: Warum hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert?
Antwort: Die Verschiebung resultiert aus dem Bebauungsplanverfahren mit seiner genaueren Maßstäblichkeit und höheren Detailschärfe sowie aus den in der Zwischenzeit erfolgten ergänzenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung. Zudem sind vorhandene Anlagen soweit möglich eingebunden werden, um die künftig Festsetzungen des Bebauungsplanes auch hier zur Geltung zu bringen.
- Frage: Welche Bedeutung hat die kreisrunde, weiße Fläche in der nordöstlichen Eignungsfläche?
Antwort: Es handelt sich um eine Ausschlussfläche. Die runde Form ergibt sich durch die Abstandsfläche zu einem geschützten Einzelbaum.
- Frage: Wären die Anlagen außerhalb der Eignungsflächen genehmigt worden, wenn der Bebauungsplan früher aufgestellt worden wäre?
Antwort: Durch den Gesetzgeber wurden Windkraftanlagen begünstigt. Aufgrund der Weiterentwicklung der technischen Anlagen und die Verbesserungen der ökonomischen Rahmenbedingungen hat die Nutzung der Windenergie einen großen Aufschwung gewonnen. Diese Entwicklung war so nicht vorhersehbar. Die errichteten Anlagen wurden nach altem Recht genehmigt.
- Frage: Kann die kleine bestehende Windanlage von Herrn Schulze-Sünninghausen durch eine große Anlage ersetzt werden?
Antwort: Die bestehende Anlage hat Bestandschutz, kann aber nicht durch ein neues Windrad ersetzt werden. Nach den z.Z. geltenden Gesetzesgrundlagen müssen zur Wohnbebauung größere Abstände eingehalten werden.

- Frage: Können den Bürgern Ausfertigungen des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt werden?

Antwort: Während der Dienststunden ist der Bebauungsplanentwurf jederzeit im Planungsamt einsehbar. Zum jetzigen Zeitpunkt können aber immer noch Änderungen im Plan vorgenommen werden. Deshalb können die Bürger erst nach dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung Exemplare des Bebauungsplanes erhalten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen bedankt sich Herr Hochstetter bei den Anwesenden und beendet die Bürgerbeteiligung.

gez. Hochstetter
Techn. Beigeordneter

gez. Altebäumer
Schriftführerin

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerversammlung keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden.

Folgende Anregungen wurden von Bürgern bzw. Unternehmen schriftlich vorgebracht:

Stellungnahme der UTEC-Thomsen vom 18.09.2002:	<u>Beschluss:</u>
wir wenden uns gegen die geplante Höhenbegrenzung auf 100 m Gesamthöhe. Gemäß dem neuen Windenergieerlass von NRW sollte im Falle einer Höhenbegrenzung der Stand der Technik bzw. „die gängige Höhe“ festgelegt werden. Der Stand der Technik liegt z. Zt. bei 140 m Gesamthöhe für Windkraftanlagen.	Die eingeleitete Bebauungsplanung konkretisiert die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplans, hier insbesondere die Höhenentwicklung der Windenergieanlagen aus städtebaulichen Gründen. Im Vordergrund steht das städtische Interesse, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu steuern. Die Stadt Oelde möchte damit auf die gestiegene Sensibilisierung der Bevölkerung für den mit der noch ständig zunehmenden Größe der Anlagen auch dramatisch ansteigenden Eingriffen in das Landschaftsbild reagieren. Der Windenergieerlass hat diesbezüglich nur empfehlenden Charakter.
Eine Begründung der Höhenbegrenzung aufgrund einer etwaigen Betroffenheit des Landschaftsbildes scheidet u. E. nach aus, da die Windkonzentrationszonen bereits im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Eignungsbereiche für die Nutzung der Windenergie dargestellt sind und die Belange u.a. des Landschaftsbildes bei der Erarbeitung der Eignungsbereiche des GEP berücksichtigt worden sind. Die Eignungsbereiche des GEP sind speziell für raumbedeutsame Anlagen ausgelegt worden. Es ist üblich, die Raumbedeutsamkeit im Falle von Windkraftanlagen ab einer Höhe von 100	Aus der Tatsache, dass die Windkraftkonzentrationszonen bereits im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Eignungsbereiche für die Nutzung der Windenergie dargestellt sind, kann nicht abgeleitet werden, dass hier jegliche Höhenentwicklung unbedenklich sei. Zum Zeitpunkt der Darstellung dieser Eignungsbereiche im Gebietsentwicklungsplan lag die durchschnittliche Größe von Windenergieanlagen noch deutlich unter der hier vom Antragsteller vorgesehenen Gesamthöhe von 140 m. Zutreffend ist, dass Anlagen ab 100 m Höhe nur in den Eignungsbereichen errichtet werden

m zu definieren. Dies bedeutet, dass höhere und damit raumbedeutsame Anlagen gerade innerhalb der Eignungsbereiche des GEP errichtet werden sollen.

Darüber hinaus bedeuten höhere Anlagen ein insgesamt ruhigeres Laufbild der Rotoren in der Landschaft und eine geringere Anzahl von Windenergieanlagen innerhalb eines Windparks. Es wird generell als schonender für das Landschaftsbild und für den menschlichen Betrachter angesehen, wenige ruhig laufende als viele schnell drehende Windkraftanlagen in einer Konzentrationszone zu bündeln.

Da die Auslastung einer Windvorrangzone insbesondere auch durch die technischen und baulichen Abstände der Anlagen definiert wird und dabei ein Vielfaches des Rotordurchmessers angesetzt wird, werden größere Windenergieanlagen in geringerer Anzahl die Zone ausschöpfen.

Die in der Bürgerversammlung vom 10.09.2002 vorgetragene Bedenken bezüglich der Befuerung (rotes Positionslicht) und die Befürchtung des Auftretens von ‚Licht-Flackern‘ aufgrund der Durchbrechung des Lichtstrahls durch den Rotor, muss aufgrund des Standes der Technik zurückgewiesen werden. Da die Positionslampen als technisches Hilfsmittel für die Luftfahrt gefordert werden, ist man seit längerem bestrebt, die Wirkung in Bodennähe auszuschließen. Hierzu ist seit etwa Ende letzten Jahres folgende technische Möglichkeit im Genehmigungsverfahren zugelassen: Die Positionslampen werden in einer Art ‚Schüssel‘ untergebracht, die dafür sorgt, dass die Lichtausbreitung nicht vom Boden aus erkennbar ist.

Auch das Argument, dass Windkraftanlagen der technisch gewünschten Bauhöhe die münsterländische Parklandschaft mit ihren prägenden natürlichen und historisch-baulichen Silhouetten in erheblichem Maße verändert, weil sie extrem dominierend sind‘ muss insbesondere in dieser Form zurückgewiesen werden.

Die Farbgebung der Masten und Rotoren wurde im Laufe der Jahre so angepasst, dass zum einen keine Reflexionen auftreten und sich zum anderen die Silhouette der Anlage

sollen, was vorliegend ja auch geplant ist.

Anlagenhöhe und Laufruhe der Rotoren korrespondieren nicht zwangsläufig sondern sind vom Anlagentyp abhängig. So können auch laufruhige Anlagen auf Masten montiert werden, die eine Gesamthöhe von 100 m nicht überschreiten (Beispiele in Beckum).

Ob Anlagenbetreiber auf die Errichtung einzelner Anlagen zu Gunsten größerer Bauhöhen verzichten werden, ist ungewiss. Es kann aber unterstellt werden, dass unbeschadet der Bauhöhen alle betrieblichen Parameter optimiert werden und weiterhin eine größtmögliche Ausnutzung der Fläche durch die Zahl der Anlagen angestrebt wird.

Die Argumentation bzgl. der Nachtkennzeichnung wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht abwägungsrelevant, da hier vor allem die Tageskennzeichnung als ausschlaggebend angesehen wird.

Bei Anlagenhöhen von mehr als 100 m sind spezifische Kennzeichnungen der Anlagen zum Schutz des Luftverkehrs vorzusehen, die die optische Wirkung der Anlagen im Landschaftsbild, zumal der münsterländischen Parklandschaft mit ihrer beachtlichen Erholungsfunktion, nachteilig verstärken.

Hinweis: Auszug aus den einschlägigen Bestimmungen:

Die Rotorblätter der Windkraftanlage sind weiß/grau und im äußeren Bereich durch je 3

gegenüber dem klassisch ‚grauen‘ münsterländisch typischen Himmel auflösen. Insofern kann von ‚extrem dominierend‘ nicht die Rede sein.

Farbfelder von je 6 m Länge (außen beginnend 6m orange/rot - 6m weiß/grau - 6m orange/rot) zu kennzeichnen. Hierfür sind die Farbtöne Verkehrsweiß (RAL 9016), Grauweiß (RAL 9002), Lichtgrau (RAL 7035), Verkehrsorange (RAL 2009) oder Verkehrsrot (RAL 3020) zu verwenden. Um den erforderlichen Kontrast herzustellen, sind weiß mit orange und die Grautöne mit rot zu kombinieren. Die Verwendung entsprechender Tagesleuchtfarben ist zulässig. Die äußersten Farbfelder müssen orange/rot sein. Am geplanten Standort können alternativ auch weißblitzende Mittelleistungsfeuer mit einer mittleren Lichtstärke von 20 000 cd + 25 % (Typ A gemäß ICAO Anhang 14, Band 1, Punkt 6.3.3.) in Verbindung mit einem 3m hohen Farbring orange/rot am Mast (bei Gittermasten 6 m) beginnend in 40 + 5m Höhe über Grund eingesetzt werden. Der Farbring am Mast und die weißblitzenden Mittelleistungsfeuer dürfen nicht durch den Rotor verdeckt werden.

Um die Auswirkungen der Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von 140 m im Vergleich mit Anlagen von 100 m vergleichen zu können, sollten entsprechende vergleichende Visualisierungen (Fotomontagen) entsprechend dem aktuellen Niveau von Gutachten zur Vorrangzonenausweisung durchgeführt werden, sofern eine Höhenbegrenzung unter der Höhe des Standes der Technik geprüft werden soll. Diese Ergebnisse sollten transparent aufgearbeitet und Bestandteil des schlüssigen Plankonzeptes sein.

Die Stadt Oelde hat zur Untersuchung der Auswirkungen, die von 140 m hohen Anlagen im Unterschied zu 100 m hohen Anlagen ausgehen, mit Hilfe eines digitalen Geländemodells eigens ein sog. Sichtfeldanalyse erstellen lassen. Diese Untersuchung weist die wesentlichen Auswirkungen höherer Anlagen im Oelder Stadtgebiet detailliert nach, indem die Bereiche des Stadtgebietes die durch eine Einsehbarkeit der höheren Anlagen zusätzlich betroffen sind, kartografisch abgebildet werden. Diese Untersuchung ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Beigefügt übersenden wir Ihnen eine Ausarbeitung zur Wirtschaftlichkeit von Anlagen mit 100 bzw. 140 m Gesamthöhe, die auf der Basis unserer Kostenschätzungen aufgestellt wurde. Daraus geht eindeutig hervor, dass durch die Höhenbegrenzung eine Realisierung des Projektes und damit das Ziel des Ausbaus der Windenergie unmöglich wird.

Wirtschaftliche Aspekte und Interessen von Anlagenbetreibern sind in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Allerdings haben sie keinen sich den anderen Belangen gegenüber von vornherein durchsetzenden Vorrang. Insbesondere besteht keine Verpflichtung der Stadt Oelde, mit den Mitteln ihrer Bauleitplanung einen möglichst optimalen wirtschaftlichen Betrieb von Windenergieanlagen sicherzustellen. Vorliegende Anträge auf Errichtung von Anlagen mit nicht mehr als 100 m zeigen, dass es offensichtlich doch eine wirtschaftliche Perspektive für diesen Anlagentypus gibt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Regelungen des Bebauungsplanentwurfs im Ergebnis eine Umsetzung der im Flächennutzungsplan bzw. Gebietsent-

<p>Aus den oben genannten Gründen wird hiermit angeregt, auf eine Höhenbegrenzung entweder zu verzichten oder diese auf den Stand der Technik von derzeit ca. 140 m festzulegen.</p>	<p>wicklungsplan vorgesehenen Konzentrationszonen für Windenergieanlagen unter den hier konkret zu berücksichtigenden wirtschaftlichen Aspekten faktisch unterlaufen.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen wird daher die Entscheidung für eine Höhenbegrenzung der Anlagen auf 100 m bekräftigt.</p>
<p>Stellungnahme des Herrn Johannes Vogt vom 27.01.2001:</p>	<p><u>Beschluss:</u></p>
<p>Ich habe der Presse entnommen, dass der Rat beschlossen hat, für das Windvorranggebiet in Keitlinghausen einen Bebauungsplan aufstellen.</p> <p>Die in meinem Eigentum stehende Fläche Gemarkung Oelde, Flur 139, Flurstück 72 ist teilweise im Windvorranggebiet enthalten, nicht aber im Bebauungsplan. Ich beantrage hiermit die Einbeziehung dieser Fläche.</p>	<p>Das Grundstück Flur 139, Flurstück 72 wird durch die Darstellung von Windvorranggebieten im Gebietsentwicklungsplan nur tangiert. Die flächendeckende Untersuchung zur Ausweisung von Konzentrationszonen für die Errichtung von Windenergieanlagen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde ergab, dass eine Einbeziehung dieses Grundstücks aufgrund der angelegten Kriterien nicht möglich ist. Die weitere Konkretisierung dieser Aussagen im Bebauungsplan hat ergeben, dass diese Fläche im Biotopkataster des Landes NRW geführt wird und somit nach den Kriterien, die bei der Ausweisung der „Flächen für die Landwirtschaft mit überlagernder Festsetzung Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Windenergieanlagen“ zugrunde gelegt wurden, nicht für eine Ausweisung in Betracht kommen. Die Einbeziehung des Grundstücks Flur 139, Flurstück 72 in den Geltungsbereich des Bebauungsplan wird daher abgelehnt.</p>

Alle vorgenannten Beschlüsse erfolgten mehrheitlich bei 1 Gegenstimme.

B) Entscheidung über Anregungen, die von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 "Keitlinghausen" der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe von Anregungen vorgelegt worden.

Keine Anregungen haben vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster / Dez. 53 - Verkehr	05.09.2003
Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	25.08.2003

Industrie- und Handelskammer	22.09.2003
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	22.08.2003
Bundesvermögensamt	20.09.2003
RWE-Westfälische Ferngas & Co. KG	21.08.2003
RWE –Net AG Abt. NT-LN	26.08.2003
Wasserversorgung Beckum GmbH	27.08.2003
Bischöfliches Generalvikariat - Abt. 640 - Bauwesen	15.09.2003
Evangelische Kirche von Westfalen - Bauamt -	16.09.2003
Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -	25.08.2003
Bundeseisenbahnvermögen	26.08.2003
Regionalverkehr Münsterland	21.08.2003
Stadt Beckum	27.08.2003
Gemeinde Wadersloh	22.09.2003
Bezirksregierung Münster / Dez. Luftfahrt	21.08.2003
Landwirtschaftskammer Münster	22.08.2003
Wehrbereichsverwaltung III	27.08.2003
Amt für Agrarordnung	30.09.2003

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise gegeben:

Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 12.09.2003:	Beschluss:
<p>Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Münster folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Zunächst begrüße ich grundsätzlich, dass bei der Festlegung von Restriktionsbereichen im ges. Plangebiet der Immissionsschutz maßgeblich berücksichtigt wurde, so dass man sich auf die gekennzeichneten Bereiche für die Zweckbestimmung Windenergieanlagen bei der zukünftigen Entwicklung konzentrieren kann. Lediglich für die Teilfläche nordöstlich des Preussenweges ergibt sich aus dem „300 m - Kriterium“ eine nicht zweckmäßige Geometrie des Konzentrationsbereiches. Für diese Fläche rege ich eine Abrundung im südwestlich Bereich an, zumal an den benachbarten Wohnhäusern bereits eine Vorbelastung durch die vorhandene WEA existiert. Zugleich begegnet man damit der sonst in diesem recht schmalen Teilbereich schnell auftretenden Diskussion, ob sich die Rotorspitzen im Konzentrationsbereich befinden müssen oder nicht.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die Einwirkung durch Schattenwurf auf max. 30 Minuten pro Tag und max. 30 Stunden pro Jahr begrenzt. Im Windenergie-Erlass NRW</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Flächen wird so abgerundet, dass unter Berücksichtigung eines Vorsorgeabstandes zum Preußenweg das Baufeld auf einen zweckmäßig nutzbaren Zuschnitt reduziert wird.</p> <p>Die Anregung, die textlichen Festsetzungen dahingehend zu ändern, dass an den benachbarten Wohnnutzungen keine Schattenwurfimmissionen auftreten dürfen, wird auf</p>

werden unter Nr. 5.3.2 Immissionsrichtwerte für die astronomisch maximal mögliche Beschattungsdauer von 30 Stunden pro Kalenderjahr, - dass entspricht einer meteorologischen Beschattungsdauer von ca. 8 Stunden pro Kalenderjahr - und maximal 30 Minuten für die tägliche Beschattungsdauer angegeben. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG ist Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zu treffen. Diese Anforderung zielt also auf die Emissionsseite einer Anlage ab und bedeutet, dass die nach dem Stand der Technik mögliche, eingebaute und aktivierte Automatik zur Schattenabschaltung nicht dazu benutzt werden darf, eine erhebliche Belästigung durch Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes (gerade noch) zu verhindern, sondern im Sinne des BImSchG die Anlage bei auftretendem Schattenwurf auf schützenswerte Immissionswerte abschaltet. Dieses ist auch wirtschaftlich vertretbar, da die gegenüber der absoluten Ausschöpfung von Grenz- bzw. Richtwerten zusätzlich bewirkte Abschaltdauer maximal 8 Stunden pro Jahr entsprechend ca. 1 Promille der theoretischen Jahresbetriebszeit beträgt. Ich rege daher an, durch eine entsprechende textl. Festsetzung festzuschreiben, dass an den benachbarten Wohnnutzungen keine Schattenwurfimmissionen auftreten dürfen (siehe dazu auch Pkt. 3.E im Ergebnisprotokoll des Scopingtermin am 29.04.03).

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden die von den WEA verursachten Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten auf 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht festgeschrieben. Insbesondere, weil das Plangebiet im Süden bis an die geschlossene Wohnbebauung heranreicht, sollte hier eingefügt werden, dass diese Werte für Immissionsorte im Außenbereich gelten. Weiterhin sollte aufgenommen werden, dass auch für die Wohnungen von Betreibern die Richtwerte der TA-Lärm einzuhalten sind. Eine sog. „Eigenbeschallung“ oberhalb dieser Richtwerte sollte gem. Festsetzung für nicht zulässig erklärt werden. Nur so können u.E. die Standorte großer Windkraftanlagen dauerhaft gesichert werden (siehe dazu auch Pkt. 3.E im Ergebnisprotokolle des Scopingtermin am 29.04.03).

genommen.

Die Anregung, die textlichen Festsetzungen um den Hinweis „diese Werte gelten für Immissionsorte im Außenbereich“ zu ergänzen und dahingehend zu ändern, dass eine sog. „Eigenbeschallung“ oberhalb dieser Richtwerte gem. Festsetzung für nicht zulässig erklärt wird, wird aufgenommen.

Stellungnahme des Energiemanagements

Beschluss:

der DB vom 12.09.2003	
<p>Nach Prüfung der uns übersandten Planunterlagen weisen wir auf folgenden Sachverhalt hin und bitten um Aufnahme in den Bebauungsplan:</p> <p>Die o.g. Bahnstromleitung der DB Energie GmbH kreuzt das Planungsgebiet. Im Rahmen der Festsetzung bitten wir zu beachten, dass Bahnstromleitungen grundsätzlich planfestgestellt werden und dann in ihrem Bestand öffentlich-rechtlich gesichert sind. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen des Schutzstreifens einer Bahnstromleitung im Zuge privatrechtlicher Vereinbarungen entsprechenden Nutzungsbeschränkungen unterworfen werden. Die DB Energie stimmt deshalb dem o.a. Plan nur zu, wenn in den textlichen Festsetzungen insbesondere darauf hingewiesen wird, dass bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens nur nach vorheriger Zustimmung der DB Energie errichtet werden dürfen.</p> <p>Des weiteren müssen Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs sowie Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen innerhalb des Schutzstreifens einen Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den Leiterseilen einhalten. In Verbindung hiermit ist das Endwachstum der Bäume und Sträucher, der größte Durchhang sowie das Ausschwingen der Leiterseile zu beachten.</p> <p>Die Breite des Schutzstreifens der 110 kV-Bahnstromleitung beträgt beiderseits der Leitungssachse bis zu 30,00 m, also insgesamt 60,00 m. Im Schutzstreifen sind Neuanpflanzungen nur mit niedrig wachsenden Gehölzen bis zu 3,50 m Endwuchshöhe gestattet. Ferner weisen wir darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen. Die genauen Ausführungspläne der Bauten sind der DB Energie durch den Bauherren vor Baugenehmigung zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>Windkraftanlagen haben von dem äußersten Leiterseil einen Mindestabstand von mindestens 3 x Rotordurchmesser einzuhalten.</p>	<p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Eine Bebauung oder Pflanzung innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung ist nicht beabsichtigt und wird durch diesen Bebauungsplan auch nicht ermöglicht. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich, die Flächen sind weiterhin dem „Außenbereich“ zuzuordnen und unterliegen den damit verbundenen einschlägigen Bestimmungen. Der Anregung wird somit <u>nicht</u> nachgekommen.</p> <p>Der Abstand der Windenergieanlagen von der Bahnstromleitung wird im Einzelgenehmigungsverfahren geprüft, der Hinweis wird dabei berücksichtigt.</p>

<p>Stellungnahme der PLE doc GmbH vom 15.09.2003</p>	<p><u>Beschluss:</u></p>
<p>von der Ruhrgas AG, Essen, sind wir mit der technischen Verwaltung des von ihr betriebenen sowie betreuten Leitungsnetzes und daher auch mit der Wahrnehmung der hier betroffenen Aufgaben beauftragt. Anliegend erhalten Sie die Ihrem o.a. Schreiben beige-fügten Planunterlagen zurück. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt die Ferngasleitung Nr. 6. Im Bebauungsplan ist die bereits dargestellte Leitungsachse der Ferngasleitung im erforderlichen Umfang lagerichtig dargestellt. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse). Zur Vermeidung unnötiger Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an der Ferngasleitung bitten wir Sie zu veranlassen, dass im Näherungsbereich der Ferngasleitung alle Details zur Errichtung von Windkraftanlagen, die Einfluss auf den Bestand und den Betrieb der Ferngasleitung haben, mit der Ruhrgas AG abgestimmt werden. Schon jetzt machen wir hinsichtlich der Errichtung von Windkraftanlagen auf folgendes aufmerksam: Sollte die o.a. Ferngasleitung im Zuge der Errichtung von Windkraftanlagen durch Baustraßen / Transportwege gekreuzt werden, sind Detailabstimmungen für die Festlegung der Überfahrten mit der Ruhrgas AG erforderlich. Aus technischer Sicht ist zwischen Leitungsachse der Ferngasleitung und Mastachse der Windkraftanlage ein Mindestabstand von 25 m einzuhalten. Weitere Anregungen und Hinweise zu Maßnahmen im Näherungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Leitung entnehmen Sie bitte dem beige-fügten Merkblatt der Ruhrgas AG zur Aufstellung von Bebauungsplänen.</p>	<p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>
<p>Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 16.09.2003:</p>	<p><u>Beschluss:</u></p>
<p>Zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Münster keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Das Plangebiet tangiert Streckenbereiche der L 793 und der B 61. Der Abstand der Windenergieanlagen innerhalb dieses Gebietes muss mindestens so groß sein, dass selbst die Flügelspitzen nicht</p>	<p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Da die als „Flächen für die Landwirtschaft mit überlagernder Festsetzung Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Windenergieanlagen“ ausgewiesenen Bereiche deutlich mehr als 40 m von klassifizierten Straßen entfernt sind, sind weitergehende Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Laut</p>

<p>in die 40 m - Zone, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, reichen. Das "Deutsche Windenergie - Institut" (DEWI) empfiehlt aufgrund von Rotorblattvereisung bzw. Eisabwurf einen Abstand der Windkraftanlagen zur klassifizierten Straße / Öffentlichen Weg von D + H. Dabei entspricht D dem Rotordurchmesser und H der Nabenhöhe der Anlage. Ich bitte Sie, dieser Empfehlung nachzukommen. Eine direkte Erschließung der Windenergieanlagen darf nicht über Bundes- oder Landesstraßen erfolgen. Zum Zeitpunkt der Öffentlichen Auslegung dieser Planunterlagen bitte ich den Landesbetrieb erneut zu beteiligen.</p>	<p>Windenergieerlass NW sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Eisabwurf nur für eisgefährdete Lagen (bspw. über 400 m NN) empfohlen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme der deutschen Telekom vom 16.09.2003:</p>	<p><u>Beschluss:</u></p>
<p>Über den Planbereich verlaufen 2 Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe, die Sie den 2 beigefügten Karten (4214 und 4215) entnehmen können, darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass es bei Errichtung von Windkraftanlagen zwischen Sende- und Empfangsantennen zu Beeinträchtigungen des Rundfunkempfangs kommen kann. Ebenfalls können im näheren Umkreis Reflexionen auftreten. Dies könnte überwiegend im Bereich der Ortslagen Sünninghausen bei Rundfunkempfang vom Grundnetzsender Bielefeld der Fall sein.</p>	<p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Da die Richtfunktrassen einschließlich ihrer Schutzstreifen Ausschlusskriterien bei der Festlegung der „Flächen für die Landwirtschaft mit überlagernder Festsetzung Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Windenergieanlagen“ waren, können dort ohnehin keine Anlagen errichtet werden.</p>
<p>Vorsorglich weisen wir weiter darauf hin, dass zwischen Potenzialrändern von Windenergieanlagen (WEA) und unterirdischen Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom AG ein Abstand von mindestens 15 m unbedingt erforderlich ist, um störende Beeinflussungen der Blitzschutzanlage der WEA zu unterbinden. Wird dieser Abstand in Bezug auf vorhandene Telekommunikationsanlagen nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen für die Telekommunikationsanlagen notwendig. Gemäß § 56 Abs. 3 TKG sind die der Deutschen Telekom AG hierdurch entstehenden Kosten zu erstatten. Den betreffenden Lageplan mit dem Bestand unserer Telekommunikationsanlagen bitten wir</p>	<p>Die Hinweise sind im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>

<p>mit den Standortangaben der WEA unter der Fax-Nr.: 0251/900-9699 abzurufen. Für die Übertragung von Daten, die im Rahmen der Fernüberwachung einer Windenergieanlage entstehen, kann ein entsprechender Datenanschluss durch die Deutsche Telekom AG eingerichtet werden. Ein Auftrag zur Kostenermittlung und nimmt der BBN 28, Planung, Postfach 2767, 48014 Münster, entgegen.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Alle vorgenannten Beschlüsse erfolgten mehrheitlich bei 1 Gegenstimme.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt mehrheitlich bei 1 Gegenstimme den Bebauungsplan Nr. 83 "Keitlinghausen" der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet liegt im Bereich Keitlinghausen, westlich der L 793 Keitlinghauser Straße, bzw. Oelder Straße) und südlich der B 61 (Beckumer Straße) zwischen dem Stadtgebiet Oelde und dem Ortsteil Sünninghausen.

Von diesem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 126,	Flst. 47 tlw., 110 und 111;
Flur 137,	Flst. 41, 49, 34, 36 tlw. und 35;
Flur 140,	Flst. 4, 3, 2 und 1;
Flur 139,	Flst. 37, 38, 36, 30, 39, 29, 40, 28, 93, 94, 115, 32, 116, 26, 25, 31, 24, 35, 104, 105, 33, 113, 23, 114, 101 tlw. (Beckumer Straße), 88, 112, 47, 46, 99, 100, 117, 118, 55, 56, 57, 52, 89, 90, 58, 59, 85, 86, 87, 62, 61, 68, 69, 63 und 64;
Flur 302,	Flst. 76 tlw., 15 tlw. (Oelder Straße), 86, 87, 88, 26 tlw., 27, 28, 58, 59 und 10 tlw.;
Flur 141,	Flst. 45 (Oelder Straße), 89, 119, 55, 56, 118, 79, 76, 90, 104, 77, 10, 5, 11, 84, 85, 13, 14, 17 (Deipenbrock), 91, 92, 93, 94, 95, 105, 106, 67, 59, 108, 109, 64, 83, 86, 69, 68, 16, 60, 61, 62, 107, 65, 23, 74, 20, 21, 110, 96, 111, 43, 41, 75, 24, 97, 98, 99, 100, 50, 112, 113, 114, 36, 35, 116, 102, 117, 52, 53, 115 (Forthbachweg), 39, 40, 25, 26, 27, 28 und 29;
Flur 303,	Flst. 1, 2, 3;
Flur 142,	Flst. 1, 2, 3, 36, 58, 6, 7, 8, 30, 33, 34, 32, 53, 54, 55, 57, 9, 28, 14, 15, 59, 60, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 27;

Flur 143,	Flst. 7, 10, 11, 12, 13, 51, 6, 8, 9, 1, 2, 3, 4, 5 (Deipenbrock), 37, 44 tlw. (Forthbachweg), 31, 32, 28, 53, 54, 27, 34, 35, 36 und 50;
Flur 144,	Flst. 31 tlw. (Preußenweg), 33, 34, 35, 36, 37, 32, 2, 3, 5, 6, 7, 29, 30, 28, 27, 26, 23, 24, 25 und 21 tlw.;
Flur 145,	Flst. 1 (Preußenweg), 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 54, 55, 11, 12, 13, 21, 35 (Tollstraße), 37 und 53;

Der Bereich dieses Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden:	Flur 137, Flst. 30 und 48, Flur 126, Flst. 48, 62 und 87 tlw. (Keitlinghauser Straße) Flur 140, Flst. 122 (Keitlinghauser Straße) und 127 (Beckumer Straße), Flur 145, Flst. 14 tlw. (Beckumer Straße), 15, 16, 17, 18, 19 und 20;
im Osten:	Flur 145, Flst. 22 und 52, Flur 411, Flst. 64 und 51, Flur 144, Flst. 10, 8, 11, 12 und 4, Flur 411, Flst. 94, eine gedachte Linie von der südwestlichen Ecke der Parzelle Flur 411, Flst. 94 zur südwestlichen Ecke der Parzelle Flur 144, Flst. 31, Flur 143, Flst. 43, 44 (Forthbachweg), 42, 41, 40, 49 und 4 (Forthbachweg), Flur 303, Flst. 4;
im Süden:	Flur 303, Flst. 5 tlw. (Hölschenbreite) und 10, Flur 302, Flst. 29 tlw (Hölschenbreite), 26 tlw., 89;
im Westen:	Flur 302, Flst. 83, 82, 81, 15 tlw. (alle: Oelder Straße), eine gedachte Linie parallel im Abstand von 50 m zur südlichen Grenze der Parzelle Flur 302, Flst. 8, Flur 302 Flst. 9, 61, und 63, Flur 139, Flst. 72, 101 tlw. (Beckumer Straße), 21, 20, 19, eine gedachte Linie von der nordöstl. Ecke der Parzelle Flur 139, Flst. 19, zur südöstl. Ecke der Parzelle Flur 137, Flst. 33, Flur 137, Flst. 33 und 46.

Frau Lesting und Herr Gresshoff nahmen an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

- 12. Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger
B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2003/610/0103

Herr Abel erläutert:

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3 BauGB fand die vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 01.10.2003 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerbeteiligung hat lt. Anwesenheitsliste 1 Bürger teilgenommen.

Niederschrift der Bürgerversammlung vom 01.10.03 im Großen Ratssaal der Stadt Oelde zum Bebauungsplanentwurf Nr. 87:

Teilnehmer:

von der Verwaltung: Herr Hochstetter und Herr Abel

1 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter erläuterte den Anwesenden die Planung an Hand einer Power-Point-Präsentation. Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan wurden nicht geäußert.
M. Abel

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerversammlung keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden.

B) Entscheidung über Anregungen, die von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe von Anregungen vorgelegt worden. Keine Anregungen haben vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen Lippe als Landesbeauftragter	25.08.2003
Bezirksregierung Münster – Dezernat 53 -Verkehr-	05.09.2003
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen- Lippe als Landesbeauftragter	22.08.2003
Industrie- und Handelskammer	22.09.2003
Wehrbereichsverwaltung III	27.08.2003
Westfälische Ferngas AG & Co. KG	21.08.2003
RWE Net AG Abt. NT-LN	26.08.2003
RWE Net AG Netzregion Nord Regionalzentrum Münsterland Abt. NN-MP	08.09.2003
Bischöfliches Generalvikariat Abteilung 640 Bauwesen	15.09.2003
Westfälisches Amt für Denkmalpflege	09.09.2003
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) Dienststelle Essen	25.08.2003
Regionalverkehr Münsterland GmbH Betriebsabteilung Kreis Warendorf	21.08.2003
Landesbetrieb Straßenbau NW	18.09.2003
Amt für Agrarordnung	18.09.2003
Bundesvermögensamt	26.09.2003
Evangelische Kirche von Westfalen	16.09.2003

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise gegeben:

Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 16.09.2003	<u>Beschluss:</u>
das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes 30W1B die	Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.

<p>Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau- maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, Ressort Bezirksbüro Netze 28, Dahlweg 112, 48153 Münster, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 10.09.2003</p>	<p><u>Beschluss:</u></p>
<p>wie in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt, befindet sich auf der Hofstelle Schulze-Sünnighausen eine Tischlerei. Die Lage der Tischlerei ist aus dem Planentwurf nicht erkennbar. Gemäß Abstandserlass erfordern Tischlereien einen Abstand, von 100 m zur Wohnbebauung. Der Abstand kann verkürzt werden, wenn z. B. eine Abschirmung gegeben ist. Um eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung vornehmen zu können, rege ich an, im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch detailliert auf die Tischlerei einzugehen (Lage, Anzahl der Mitarbeiter, Betriebszeiten),</p>	<p>Die Tischlerei auf der Hofanlage Schulze- Sünnighausen ist baurechtlich mit bestimmten Auflagen genehmigt worden. Zwischen der Tischlerei in der Hofanlage und den geplanten Häusern der Solarsiedlung steht eine ca. 53 m lange Scheune u. Remise mit Firsthöhen von 6,56 m bzw. 10,49 m, die eine gute Abschirmung bieten. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zur Tischlerei ergänzt (nachrichtlich: In der Tischlerei sind zwei Meister und eine Aushilfskraft beschäftigt. Die Betriebszeit dauert ca. von 7.00 bis 17.00 Uhr, allerdings nicht regelmäßig täglich). Der Anregung wird somit nachgekommen.</p>
<p>Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 27.08.2003:</p>	<p><u>Beschluss:</u></p>
<p>die Planung haben wir zur Kenntnis genommen. Wir weisen darauf hin, dass bei Brauchwasser- nutzung innerhalb der Gebäude, getrennte Systeme installiert und gekennzeichnet sein müssen. Es dürfen keine Querverbindungen zum Trinkwassernetz installiert werden. Des weiteren ist sicherzustellen, dass die Trinkwasserleitung im westlichen Randbereich eine Verbindung zur Brede erhält als zweite Einspeisung.</p>	<p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Trinkwasserverordnung sind bei der Bauausführung zu beachten. Die Möglichkeit eines weiteren Anschlusses an das Trinkwassernetz ist über die im westlichen Planbereich vorgesehene Fußwegeverbindung gegeben.</p>
<p>Stellungnahme des Westfälischen Museums für Archäologie vom 25.08.2003:</p>	<p><u>Beschluss:</u></p>
<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Aufgrund der Lage an einem spätestens hochmittelalterlichen Hof einer insgesamt in das frühe Mittelalter zurückreichenden Siedlung bitten wir jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Boden- denkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. 2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbe- schaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage 	<p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>

<p>im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).</p> <p>3. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p>	
<p>Stellungnahme des Landrates des Kreises Warendorf vom 22.09.2003</p>	<p><u>Beschluss:</u></p>
<p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde konkret zu beschreiben und flächenmäßig auf der Ausgleichsfläche festzusetzen.</p> <p><u>Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung:</u> Mit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01.01.2003 rege ich an, den Punkt 5.6 der Begründung (Ver- und Entsorgung) sowie die textliche Festsetzung „Entwässerung“ wie folgt sinngemäß zu ergänzen: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Hinsichtlich potentieller Immissionen durch Straßenverkehrslärm wird angeregt, neben dem Hinweis der Unterschreitung der Mindestschallschutzwerte des „Leitfaden 50-Solarsiedlungen“ in der Begründung (Gliederungspunkt 7) auch darzulegen, dass die für Planungen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Richtwerte nach DIN 18005 unterschritten werden. Weiterhin wird angeregt, diese Richtwerte auch konkret zu benennen.</p> <p><u>Spielplatzbegrünung:</u> Die Bepflanzung von Kinderspielflächen sollte aus Gründen der Gesundheitsvorsorge nur mit ungiftigen Gewächsen, erfolgen.</p> <p>1. Das Kataster des Kreises über</p>	<p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die erforderlichen Aussagen zu den Ausgleichsflächen werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wird um einen Hinweis auf die Trinkwasserverordnung ergänzt. Die angesprochenen Einzelaspekte der Trinkwasserverordnung sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis zur Bepflanzung von Kinderspielflächen ist bei der Bauausführung zu</p>

<p>altlastverdächtige Flächen und Altlasten enthält zurzeit keine Eintragungen für das Plangebiet. Soweit dem Planungsträger keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen (§ 4 (3) LBodSchG) sollte dies in der Begründung bestätigt werden,</p> <p>2. Da der östliche Teil des Plangebiets aufgefüllt werden soll (Teil II, Nr. 4.3. S18), rege ich an, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:</p> <p>(1.) Für Aufschüttungen darf ausschließlich nur Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5~98) mit der Abfallschlüsselnummer 170504 entsprechend der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses - AW - vom 1012.2001 verwandt werden, das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- oder Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetalle) und/oder von Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein</p> <p>(2.) Sofern bei Überprüfungen nicht zugelassene Materialien festgestellt werden, sind diese vom Grundstückeigentümer unverzüglich einer zugelassenen Entsorgungsanlage zuzuführen. Für diesen Fall behält sich der Kreis Warendorf - Amt für Umweltschutz - vor, auf Kosten des Grundstückseigentümers das Bodenmaterial durch eine nach Landesabfall-/Landesbodenschutzgesetz zugelassene Stelle mit einem auf die Sachlage bezogenen Messprogramm untersuchen zu lassen.</p> <p>(3.) Wer Materialien auf oder in den Boden in einer Gesamtmenge von mehr als 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, hat dies gemäß § 2 (2) Landesbodenschutzgesetz dem Kreis Warendorf als zuständige Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe anzuzeigen. Der Kreis Warendorf legt nach § 12 Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden fest. Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Sofern diese Maßnahmen im Rahmen einer Baugenehmigung mit geregelt werden entfällt</p>	<p>beachten.</p> <p>Die Begründung wird um eine entsprechende Aussage zu Altlasten ergänzt.</p> <p>Die Hinweise auf Vorschriften zu Bodenauffüllungen sind bei der Bauausführung zu beachten.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>die Anzeigepflicht</p> <p>(4) Der Antragsteller muss vor dem endgültigen Einbau der zuvor genannten Bodenmaterialien nachweisen, dass durch die Bodenauffüllung keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes - BBodSchG- hervorgerufen werden. Der Nachweis ist durch eine repräsentative Bodenuntersuchung zu führen. Die Anzahl der Untersuchungen ist mit dem Kreis Warendorf - Amt für Umweltschutz- abzustimmen. Die gemessenen Schadstoffparameter dürfen die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 i.V.m. § 12 (4) der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung -BBodSchV- nicht überschreiten. Ergänzend zu den v. g. Vorsorgewerten sind die Parameter 'pH-Wert, Kohlenwasserstoffe', Summe BTEX' und 'Summe LHKW' zu untersuchen. Probenahme und Untersuchung muss durch eine nach Landesabfall /-Landesbodenschutzgesetz zugelassene Stelle erfolgen. Bei Bedarf können entsprechende Stellen vom Kreis Warendorf -Amt für Umweltschutz- benannt werden. Die Kosten der Bodenuntersuchungen trägt der Genehmigungsinhaber.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

A) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850) öffentlich auszulegen.

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 302 Flurstück 76 tlw.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden: eine Parallele im Abstand von 20 m nördlich der Zuwegung zur Hofstelle Oelder Straße 13, Zuwegung zur Hofstelle Oelder Straße 13, Flur 302, Flurstück 12 (Hofstelle Oelder Straße 13);

im Westen: Fußweg zwischen der Hofstelle Oelder Straße 13 und der Straße „Brede“;

im Süden: Flur 307, Flurstücke 383, 384, 227, 234, 236, 245, 362, 266, 267, 268 und 356;
im Osten: Flur 302, Flurstücke 80, 79, 78, 77 und 12 (Faulbaumstraße).

Alle vorgenannten Beschlüsse erfolgten einstimmig.

13. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Am Stadtgarten" der Stadt Oelde

A) Entscheidungen über Anregungen zur öffentlichen Auslegung

B) Satzungsbeschluss

Vorlage: B 2003/610/0107

A) Entscheidungen über Anregungen zur öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 "Am Stadtgarten" der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung – in der Zeit vom 01.08.2003 bis 01.09.2003 beim FSD Planung und Stadtentwicklung – Zimmer 429 – öffentlich ausgelegt.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	04.08.2003
Staatl. Umweltamt Münster	01.08.2001
Industrie- und Handelskammer	28.08.2003
Handwerkskammer	20.08.2003
Landesbetrieb Straßenbau –Niederlassung Münster -	18.08.2003
Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe - Kreisstelle Gütersloh, Münster, Warendorf -	31.07.2003
RWE –Net Netzregion Nord	08.08.2003
RWE-Gas	29.07.2003
Wasserversorgung Beckum GmbH	31.07.2003
Deutsche Telekom AG - Niederlassung Münster	29.07.2003
Bischöfliches Generalvikariat - Abt. 640 - Bauwesen	08.08.2003
Westfälisches Amt für Denkmalpflege	05.08.2003
Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -	01.08.2003

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen:

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 15.09.2003:	Beschluss:
Aus Sicht der unteren Landschaftsbehörde wird angeregt, durch Verschiebung des geplanten Gebäudes die beiden großkronigen Eschen zu erhalten.	Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Innerhalb des dargestellten Baufensters sind keine großkronigen Bäume vorhanden, eine Verschiebung wird daher nicht für notwendig erachtet.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über den Bericht über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2

BauGB vorgebrachten Anregungen beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt den Bebauungsplan Nr. 90 „Am Stadtgarten“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.04.2002 (GV. NRW. 2002 S. 160) als Satzung.

Gleichzeitig beschließt der Rat der Stadt Oelde die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 „Am Stadtgarten“ der Stadt Oelde.

Der Rat der Stadt Oelde beschließt weiterhin, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll, da erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben – hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Am Stadtgarten“ – nicht zu erwarten sind.

Der Planbereich liegt im Südosten des Oelder Stadtgebietes, südlich der Straße „Am Stadtgarten“. Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Flurstück:

Flur 122	Flurstück 7
----------	-------------

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 9, Flurstück 315, Straße „Am Stadtgarten“;
Im Osten:	Flur 122, Flurstücke 84, 85, 25;
Im Süden:	Flur 122, Flurstück 89;
Im Westen:	Flur 122, Flurstück 89.

Alle vorgenannten Beschlüsse erfolgten einstimmig.

**14. Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Gronowskistraße / Westrickweg
Vorlage: B 2003/610/0116**

Herr Hochstetter berichtet:

Die Probst Bauräger GmbH hat mit Schreiben vom 30.09.2003 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Vorhaben - hier die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (Mehrgenerationenhäuser) - ermöglicht werden. Das Plangebiet umfasst die Fläche von ca. 0,7 ha. Der eingereichte Planentwurf sieht die Errichtung von 5 Doppelhäusern und einem Einzelhaus vor. Die Häuser sollen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet werden (siehe Anlage). Die Zufahrt soll über den Westrickweg und teilweise über die Gronowskistraße erfolgen.

Herr Hochstetter teilt mit, dass bereits einige Nachbarn um Beteiligung am Verfahren gebeten haben, was ohnehin geschehen werde.

Beschluss:

1. Der Ausschuss empfiehlt einstimmig, dem Antrag zu entsprechen.

Für das Gebiet östlich des Westrickweges in Oelde wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dieser soll die Bezeichnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" der Stadt Oelde

erhalten.

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" der Stadt Oelde werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 130	Flurstücke 232, 233
----------	---------------------

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden	Flur 130, Flurstücke 65, 64, 63, 62, 61;
im Westen	Flur 130, Flurstücke 44;
im Süden	Flur 130, Flurstück 236;
im Osten	Flur 130, Flurstücke 126, 127

2. Der Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss) ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Gem. § 3 (1) BauGB ist die Beteiligung der Bürger im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchzuführen.

4. Gem. § 4 (1) BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

**15. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Stromberg (Bereich Tennishalle)
Vorlage: B 2003/610/0147**

Entfällt.

**16. Straßenbenennung "Bereich Wibbeltstraße"
Vorlage: B 2003/610/0101**

Es ist erforderlich, die Erschließungsstraße des neuen Baugebietes „Nördlich der Wibbeltstraße“ zu benennen.

Die Straßen im näheren Umgebungsbereich sind vorwiegend nach Westfälischen Heimatdichtern benannt, z.B. Ferdinand-Krüger-Straße, Wagenfeldstraße, Wibbeltstraße. Die Verwaltung schlägt daher vor, die neue Straße nach einem der folgenden Westfälischen Heimatdichter/Literaten zu benennen:

Josef-Winckler-Straße	Josef Winckler *1881 Rheine, +1966 Bornsberg Josef Winckler wurde durch verschiedene wichtige Westfalenwerke wie z.B. „Menschen und Geschichten um Haus Nyland“(1925)
------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	„Pumpnickel“ „Westfalenspiegel“ (1952) und „So lacht Westfalen“ (1955) bekannt. Sein bekanntestes Werk entstand 1923 mit dem Buch „Der tolle Bomberg“
Paul-Schallück-Straße	Paul Schallück *1922 Warendorf + 1976 Köln In der Nachkriegszeit wirkte der Student Schallück als Theaterkritiker und Schriftsteller. Zu Erzählungen und Essays traten ungezählte Beiträge in Rundfunk und Zeitschriften. 1955 erhielt Schallück den Annette-von-Droste-Hülshoff-Preis, 1962 den Literaturpreis der Stadt Hagen und 1973 den Nelly-Sachs-Preis der Stadt Dortmund.

Seitens des Erschließungs- und Vorhabenträgers war der Vorschlag geäußert worden, die Straße wegen der in der Nähe befindlichen gleichnamigen Schule Erich-Kästner-Schule zu nennen. Diesem Vorschlag folgte auch der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 15.10.2003.

Erich-Kästner-Straße	Erich Kästner *23.02.99 Dresden, +29.07.1974 München Schriftsteller, Seine größten Erfolge: Herz auf Taille (Gedichte, 1928), Emil und die Dektive (Kinderroman, 1929), Fabian (Roman, 1931), Pünktchen und Anton (Kinderroman, 1931), Das fliegende Klassenzimmer (Kinderroman, 1933). Drei Männer im Schnee (Roman, 1934), Doktor Erich Kästners Lyrische Hausapotheke (Gedichte, 1936), Münchhausen (Drehbuch, 1942), Das doppelte Lottchen (Kinderroman, 1942).
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, die Erschließungsstraße wie folgt zu benennen:

Erich-Kästner-Straße.

17. Verschiedenes

17.1. Mitteilungen der Verwaltung

Herr Bürgermeister Predeick teilt mit, dass bezüglich der beantragten Genehmigung für das Schülerwohnheim des Islamischen Kulturvereins am 04.11.2003 ein Gespräch u.a. mit Vertretern des Verein stattfindet. Er bittet, in dieser Angelegenheit Ruhe und Gelassenheit zu wahren und teilt mit, dass in der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 05.11.2003 hierüber berichtet werde.

17.2. Anfragen an die Verwaltung

Entfällt.

Helmut Predeick
Bürgermeister

Heike Demmin
Schriftführerin