



## Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Montag, 09.02.2004**

Sitzungsbeginn : **16:00 Uhr**

Sitzungsende : **16:40 Uhr**

### Vorsitz

Frau Beatrix Koch

### Teilnehmer

Herr Hartmut Benthin

Herr Ulrich Beyer

Frau Monika Bushuven

Herr Wolfgang Dissen

Herr Johannes-Heinrich Gresshoff

Herr Daniel Hagemeier

Herr Peter Holstegge

Herr Heinz Junkerkalefeld

Herr Peter Kwiotek

Herr Ralf Niebusch

Herr Eckard Pliske

Herr Klaus Rips

Herr Paul Tegelkämper

Herr Hugo Terholsen

Herr Thomas Weinekötter

Herr Albert Wesemann

### Verwaltung

Frau Heike Beckstedde

Frau Regina Haferkemper

Herr Norbert Hochstetter, Techn. Beigeordneter

Frau Bettina Jathe

Herr Michael Jathe

Herr Bernd Lafeldt, Erster Beigeordneter

Herr Andreas Proske

Frau Britta Vollmer

**Schriftführer/in**

Herr Peter Rauch

**Gäste**

Herr Dirk Tischmann

**es fehlte entschuldigt:**

Herr Michael Bunte

**Inhaltsverzeichnis**

1. Einwohnerfragestunde
2. Befangenheitserklärungen
3. Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen vom 03.11.2003 und 04.12.2003
4. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 4. Änderung (Aue Park)
  - A) Entscheidungen zu dem Kompromissvorschlag gemäß Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster und Handwerkskammer
  - B) Entscheidungen zu den gemäß A) ergänzten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Verwaltung
  - C) Erneuter Beschluss zur öffentlichen AuslegungVorlage: B 2003/610/0105/3
5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 "Aue Park" der Stadt Oelde
  - A) Entscheidungen zu dem Kompromissvorschlag gemäß Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster und Handwerkskammer
  - B) Entscheidungen zu den gemäß A) ergänzten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Verwaltung
  - C) Erneuter Beschluss zur öffentlichen AuslegungVorlage: B 2003/610/0104/3
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette - Südlich der Herzebrocker Straße"
  - A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger
  - B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange
  - C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des PlanentwurfsVorlage: B 2003/610/0180/1

7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde (Möbelhaus Zurbrüggen)
  - A) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.11.2003
  - B) Aufstellungsbeschluss
  - C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger
  - D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  - E) Beschluss zur Zentrenrelevanz von Sortimenten
 Vorlage: B 2004/610/0206
  
8. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 6. Änderung (Stromberg)
  - A) Einleitungsbeschluss
  - B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger
  - C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Vorlage: T 2004/610/0216
  
9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"
  - A) Aufstellungsbeschluss
  - B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger
  - C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Vorlage: B 2004/610/0214
  
10. Antrag auf Fällung von Birken Zum Mühlenteich
 

Vorlage: B 2003/663/0197
  
11. Verschiedenes
  - 11.1. Mitteilungen der Verwaltung
  - 11.2. Anfragen an die Verwaltung

Frau Koch begrüßt die Anwesenden, insbesondere die Zuhörer, die Vertreter der Presse und die Gäste.

Sie stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss beschlussfähig ist, eröffnet die Sitzung und bittet um Erweiterung der Tagesordnung um zwei Tagesordnungspunkte.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt einstimmig die Erweiterung der Tagesordnung um die Punkte

**8. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde – 6. Änderung (Stromberg)**

- A) Einleitungsbeschluss**
  - B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger**
  - C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- T 2004/610/0216**

**9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“**

- A) Einleitungsbeschluss**
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger**
- C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**B 2004/610/0214**

Die übrigen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend. Die Tischvorlagen zu diesen Tagesordnungspunkten liegen den Ausschussmitgliedern vor.

**Öffentliche Sitzung****1. Einwohnerfragestunde**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**2. Befangenheitserklärungen**

Es erfolgen keine Befangenheitserklärungen.

**3. Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen vom 03.11.2003 und 04.12.2003****Beschluss:**

Der Ausschuss genehmigt einstimmig die Niederschriften über die Sitzungen vom 03.11.2003 und 4.12.2003.

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

**A) Entscheidungen zu dem Kompromissvorschlag gemäß Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster und Handwerkskammer**

**B) Entscheidungen zu den gemäß A) ergänzten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Verwaltung**

**C) Erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Vorlage: B 2003/610/0105/3**

**Erneute Vorlage und Beratung des Planentwurfs sowie Modifizierung der bisher gefassten Beschlüsse zur Abwägung und zur Entwurfsoffenlage**

Gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB ist der Vorentwurf der 4. FNP-Änderung „Auepark“ der Stadt Oelde den Nachbarkommunen und den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.08.2003 zur Abgabe von Anregungen vorgelegt worden.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 15.10.2003 konnten noch nicht alle verspätet eingegangenen Stellungnahmen beraten werden. Somit erfolgte eine weitere Beratung am 03.11.2003 im Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr sowie anschließend im Haupt- und Finanzausschuss. Auf die jeweiligen Vorlagen Nr. B 2003/610/0105 bzw. B 2003/610/0105/2 mit entsprechenden Erläuterungen wird ausdrücklich verwiesen.

Auf Basis dieser Beschlusslage sollte im Dezember 2003 die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB eingeleitet werden. Da jedoch im Dezember 2003 mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer (die noch keine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB vorgelegt hatten) und mit den Investoren konkrete Abstimmungsgespräche geführt werden konnten, hatte die Verwaltung die Entwurfsoffenlage zunächst zurück gestellt. Ausdrückliches Ziel aller Beteiligten war eine möglichst einvernehmliche Kompromisslösung, die mit Blick auf Nachbarkommunen und

Innenstadt Oelde landes- und bauleitplanerisch gut vertretbar ist und die eine zügige Fortsetzung des Planverfahrens erlauben könnte.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die im beigefügten Protokoll (Anlage 1) genannte Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von bisher maximal 5.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) auf nunmehr 4.750 m<sup>2</sup> VK für Bezirksregierung und IHK entscheidende Voraussetzung für alle weiteren Abstimmungsverfahren ist. Ebenso wird Wert darauf gelegt, für den Discounter zunächst 1.000 m<sup>2</sup> VK vorzusehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf die gewünschten 1.200 m<sup>2</sup> VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK, jetzt 1.200 m<sup>2</sup> VK). Weitere Detailergebnisse sind dem Protokoll zu entnehmen.

Die hieraus resultierende Überarbeitung der FNP-Darstellung über die Verkaufsflächengrößen ist ebenfalls im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 abgestimmt worden, die Bezirksregierung erwartet weiterhin die Aufnahme bereits im FNP.

Dieser Kompromissvorschlag und v.a. die damit u.U. relativ einvernehmlich mögliche Fortsetzung des landesplanerischen Verfahrens werden von der Verwaltung ausdrücklich begrüßt. Die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes entspricht im Grundsatz der Ausgangslage im Hauptgutachten der *gesa* GmbH (Gutachten Nr. 329-02, Dezember 2002) und erfordert insofern - auch nach Rücksprache mit dem Gutachter - keine Überarbeitung oder Anpassung.

Für die Stadt Oelde ist angesichts der zunehmend problematischen Wettbewerbsslage mit großflächigen Verbrauchermärkten in der Region von entscheidender Bedeutung, dass die für einen für die Oelder Bürger ausreichend attraktiven Verbrauchermarkt notwendige Größe und Leitungsfähigkeit, die wie bereits in früheren Sitzungen erläutert um etwa 5.000 m<sup>2</sup> VK liegt, erreicht wird. Bei dieser Lösung und unter Einbeziehung der Betriebsstruktur der begleitenden Handelseinrichtungen - u.a. Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK - können die Planungsziele der Stadt Oelde gesichert werden.

Ausdrücklich ergänzt seien Aussagen zur Beurteilung einer möglichen Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Hauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen. In Anlage 2 ist daher ein Textauszug aus der *gesa*-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) beigefügt. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.

Da die bisherige Abwägungs- und Beschlusslage auf der größeren Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes vor der o.g. Erörterung mit der Bezirksregierung basiert, wird empfohlen, auf Grundlage dieses Kompromissvorschlags eine erneute Beratung und Beschlussfassung durchzuführen und mit dem entsprechend überarbeiteten Entwurf der 4. FNP-Änderung nunmehr die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB durchzuführen.

Somit werden die am 15.10.2003 bzw. am 03.11.2003 in den Fachausschüssen bereits diskutierten diesbezüglichen Anregungen der Kommunen, Fachbehörden und Bürger gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB nochmals aufgegriffen und entsprechend ergänzt. Soweit sich die damaligen Stellungnahmen nicht dezidiert auf die Größe der Verkaufsflächen bezogen haben, erfolgt zu den Einwänden jeweils eine ergänzende Beschlussempfehlung über den o.g. Kompromissvorschlag. Dieses wird als Beratungsergebnis über die frühzeitigen Verfahrensschritte nach §§ 3(1), 4(1) BauGB für ausreichend gehalten, zumal es sich hier um eine Rücknahme und damit um eine Reduzierung des Konfliktpotenzials handelt.

Ansonsten sind die Anregungen, die v.a. in der Ergänzungsvorlage B 2003/610/0105/2 Verkaufsflächengrößen ansprechen, nachfolgend nochmals unter Punkt B. aufgeführt. Der damalige Beschluss wird - weiterhin auf Grundlage der Stellungnahmen und Gutachten der gesa GmbH - insofern modifiziert.

#### A) Entscheidung zu dem Kompromissvorschlag gemäß Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster und Handwerkskammer

	<b>Abstimmungsergebnis und Beschluss</b>
Bezirksreg. MS, IHK, HWK	<p><b>Abstimmungsergebnis gemäß Sachverhalt:</b></p> <p>Die Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 sowie die erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert, sind im Sachverhalt erläutert worden. Auf das beigefügte Protokoll der Bezirksregierung sowie auf die Überarbeitung der 4. FNP-Änderung wird verwiesen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p>Dem vorgestellten Kompromissvorschlag und der Überarbeitung der 4. FNP-Änderung gemäß Protokoll der Bezirksregierung wird zugestimmt. Auf dieser Basis sind die diesbezüglichen Anregungen aus den Beteiligungsverfahren zu ergänzen, den Anregungen der Nachbarkommunen, der Oelder Kaufleute und der Verbände etc. kann so teilweise entsprochen werden.</p>

Dieser Beschluss erfolgte mehrheitlich bei 3 Gegenstimmen.

#### B) Entscheidungen zu den gemäß A) ergänzten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Verwaltung

Einwender .....	<p><b>Anregungen und ergänzende Beschlussvorschläge zu Anregungen aus Vorlage B 2003/610/0105 (Originalstimmungen s.d.), Einwender:</b></p> <p><b>Allgemein: Bürgerversammlung gemäß § 3(1) BauGB</b></p> <p>(1) Einzelhandelsverband Münsterland e.V. (datiert 24.09.2003)</p> <p>(2) Einzelhandelsverband OWL (datiert 12.09.2003)</p> <p>(3) IHK OWL (datiert 11.09.2003)</p> <p>(4) Gemeinde Herzebrock-Clarholz (datiert 12.09.2003)</p> <p>(5) Gemeinde Wadersloh (datiert 26.09.2003)</p> <p>Die verspätet eingegangenen Stellungnahmen der Städte Beckum, Ennigerloh, Rheda-Wiedenbrück sowie die des Aktionskomitees Oelder Kaufleute (datiert 05.10.2003) wurden in der erneuten Beratung in Vorlage B 2003/610/0105/2 am 03.11.2003 behandelt (siehe unten, 2. Block)</p>
--------------------	--

<p>Zur Bürger- versammlung</p> <p>(1) (2) (3) (4) (5) aus B 2003/610/0 105</p>	<p><b>a) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>Die o.g. Einwender haben eine Reihe von Aspekten vorgetragen, die Standort, allgemeine Größe etc. betreffen. Soweit keine expliziten Verkaufsflächengrößen genannt worden sind, erfolgt hier eine zusammenfassende Beschlussfassung:</p> <p><b>Beschluss:</b> <b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0105:</b></p> <p>Ergänzend zu der damaligen Beschlussfassung wird darauf hingewiesen, dass nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert wird. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m<sup>2</sup> VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m<sup>2</sup> VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird von der Landesplanung mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK, jetzt 1.200 m<sup>2</sup> VK). Insofern wird auch den Vorbehalten der Einwender teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen. Die dort teilweise im Einzelfall aus dem gesa-Ergänzungsgutachten zitierten Zahlen fallen somit gemäß Hauptgutachten für die kleinere Variante noch etwas geringer aus. Da aber selbst im Hauptgutachten 5.700 qm VK für Verbrauchermarkt inkl. Getränkemarkt zu Grunde gelegt worden waren, sind auch die dortigen Werte nach dem Kompromissvorschlag mit nur noch 5.250 qm VK für Verbrauchermarkt und Getränkemarkt noch etwas zu hoch ausgefallen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen.</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt. Die notwendigen Unterlagen werden mit dem oder parallel zum Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
<p>(2) Einzelhandels- verband OWL aus B 2003/610/0 105</p>	<p><b>b) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschluss:</b> <b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0105:</b></p>

	<p>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 &gt;5.000 qm VK und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Dies ist auf 3.000 qm nicht möglich.</p> <p>Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VK 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 - Kaufkraftneubindung hingegen überproportional einschränkt.</p> <p>Durch die jetzt vorgenommene Reduzierung wird der Anregung zwar nicht entsprochen, aber in Abstimmung mit der Bezirksregierung doch deutlich entgegen gekommen. Die nunmehr vorgeschlagene Größe von 4.750 qm zzgl. 500 qm Getränkemarkt entspricht lt. gesa-Gutachter der unteren Grenze des für Oelde gebotenen Leistungsspektrums.</p>
<p>(4) Herzebrock-Clarholz aus B 2003/610/0105</p>	<p><b>c) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>Das SB-Warenhaus im "Auepark" überschreitet nach der Projektmodifikation die in der Ausgangsuntersuchung empfohlene Dimensionierung von etwa 5.000 qm VK. 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.</p> <p><b>Beschluss:</b> <b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0105:</b></p> <p>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 &gt;5.000 qm VK und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VK ist daher nicht sinnvoll, weil sie die erwünschte - und zur Kompensation der lokalen Projektwirkungen notwendige - Kaufkraftneubindung nicht ausreichend bewirken kann.</p> <p>Durch die jetzt in Abstimmung mit der Bezirksregierung vorgenommene Reduzierung wird der Anregung i.w. entsprochen. Die vorgeschlagene Größe von 4.750 qm VK zzgl. 500 qm VK Getränkemarkt entspricht lt. gesa-Gutachter der unteren Grenze des für Oelde gebotenen Leistungsspektrums.</p> <p>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.</p>
<p>(5) Wadersloh aus B 2003/610/</p>	<p><b>d) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>Das geplante SB-Warenhaus im "Auepark" führt in erheblichem Umfang zu Kauf-</p>

0105	<p>kraftabflüssen 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.</p> <p><b>Beschluss:</b>  <b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0105:</b></p> <p>Grundlage der Abwägung ist zunächst die nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.  Insofern wird den Bedenken der Gemeinde teilweise Rechnung getragen.</p> <p>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.</p> <p>Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist in Diestedde mit etwa 7,9% und im Kernort Wadersloh mit etwa 4,1 % zu erwarten (siehe im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten). Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Diestedde mit unter -5,4% und im Kernort Wadersloh mit unter -4,4% moderat. Diese Größenordnungen sind nicht erdrückend und lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer eigenen angemessenen Grundversorgung.</p>
<p><b><u>Einwender</u></b>  <b><u>r .....</u></b></p>	<p><b>Anregungen und ergänzende Beschlussvorschläge zu Anregungen aus Vorlage B 2003/610/0105/2 (Originalstellungen s.d.), Einwender:</b></p> <p>(7) Stadt Beckum (datiert 26.09.2003)  (8) Stadt Ennigerloh (datiert 26.09.2003)  (9) Stadt Rheda-Wiedenbrück (datiert 30.09.2003)  (10) Aktionskomitee Oelder Kaufleute (datiert 05.10.2003)</p>
<p>(7) Beckum aus B 2003/610/0105/2</p>	<p><b>e) Anregungen und Bedenken:</b>  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".</p> <p><b>Beschluss:</b>  <b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0105/2:</b></p> <p>Grundlage der Abwägung ist zunächst die nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003</p>

bzw. Januar 2004 erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Insofern wird den Bedenken der Stadt Beckum teilweise Rechnung getragen.

Angemessen für ein Mittelzentrum, dessen Versorgungsfunktion im Einzelhandel 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 nach Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK und Handwerkskammer im Hinblick auf eine unerwünscht hohe Intensität der Umland-Kaufkraftbindung von zunächst vorgesehenen ca. 2.000 qm VKF auf maximal. 1.200 qm nahezu 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 (siehe oben).

Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.

Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.

(7) Beckum

**f) Anregungen und Bedenken:**

<p>aus B 2003/610/0 105/2</p>	<p>"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.</p> <p><b>Beschluss:</b> <b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0105/2:</b></p> <p>Nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 reduziert sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m<sup>2</sup> VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m<sup>2</sup> VK <u>nach einvernehmlicher Abstimmung</u> ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK, jetzt 1.200 m<sup>2</sup> VK). Insofern wird den Bedenken der Stadt Beckum teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Der Verkaufsflächen-Vergleich war aus Sicht des Gutachters i.Ü. in dieser Form unzutreffend. Das SB-Warenhaus im Projekt "Grevenbrede"/Beckum ist mit 6.650 qm VK (inkl. Getränkemarkt) sogar etwas größer, als im "Auepark" (6.250 qm VK inkl. Getränkemarkt, nach Reduzierung jetzt nur noch 5.250 qm).</p> <p>Unterstellt man vereinfachend, dass die gesamte Sortimentsbreite des "Aueparks" sich im üblicherweise als nahversorgungs- und zentrenrelevant eingestuften Spektrum bewegt, steht eine Gesamt-VK von nunmehr 7.830 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 allenfalls graduell.</p> <p>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".</p>
<p>(8) Ennigerloh aus B 2003/610/ 0105/2</p>	<p><b>g) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschluss:</b></p>

### **Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0105/2:**

Grundlage der Abwägung ist zunächst die nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Insofern wird den Bedenken der Stadt teilweise Rechnung getragen.

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 7,9 % und
  - im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,1 %
- zu erwarten (s. im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten).

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

Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des

	<p>Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
<p>(9) Rheda-Wiedenbrück aus B 2003/610/0105/2</p>	<p><b>h) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>- siehe Vorlage B 2003/610/0105/2 -</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0105/2:</b></p> <p>Ergänzend zu der damaligen Beschlussfassung wird die Stadt Rheda-Wiedenbrück darauf hingewiesen, dass nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert wird. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m<sup>2</sup> VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m<sup>2</sup> VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird von der Landesplanung mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK, jetzt 1.200 m<sup>2</sup> VK).</p> <p>Insofern wird auch den allgemeinen Vorbehalten der Stadt Rheda-Wiedenbrück teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen.</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
<p>(10) Aktionskomitee</p>	<p><b>i) Anregungen und Bedenken:</b></p>

<p>Oelder Kaufleute aus B 2003/610/0 105/2</p>	<p>- siehe Vorlage B 2003/610/0105/2 -</p> <p><b>Beschluss:</b> <b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0105/2:</b></p> <p>Ergänzend zu der damaligen Beschlussfassung wird darauf hingewiesen, dass nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert wird. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m<sup>2</sup> VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m<sup>2</sup> VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird von der Landesplanung mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK, jetzt 1.200 m<sup>2</sup> VK). Insofern wird auch den allgemeinen Vorbehalten des Aktionskomitees zumindest teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen. Die dort im Einzelfall aus dem gesa-Ergänzungsgutachten zitierten Zahlen fallen somit gemäß Hauptgutachten für die kleinere Variante teilweise noch etwas geringer aus. Da aber selbst im Hauptgutachten 5.700 qm VK für Verbrauchermarkt inkl. Getränkemarkt zu Grunde gelegt worden waren, liegen auch die dortigen Werte nach dem Kompromissvorschlag mit nur noch 5.250 qm VK für Verbrauchermarkt und Getränkemarkt noch etwas zu hoch.</p> <p>Ausdrücklich betont wird, dass dem in Vorlage B 2003/610/0105/2 ausführlich beratenen Wunsch des Aktionskomitees, nur ein kleineres EKZ mit maximal 3.200 m<sup>2</sup> anzusiedeln, durch die o.g. Reduzierung zwar nicht entsprochen, aber in Abstimmung mit der Bezirksregierung doch deutlich entgegen gekommen wird. Die nunmehr vorgeschlagene Größe von 4.750 qm zzgl. 500 qm Getränkemarkt entspricht lt. gesa-Gutachter der unteren Grenze des für Oelde gebotenen Leistungsspektrums. Für die Stadt Oelde ist angesichts der zunehmend problematischen Wettbewerbslage mit großflächigen Verbrauchermärkten in der Region von entscheidender Bedeutung, dass die für einen für die Oelder Bürger ausreichend attraktiven Verbrauchermarkt notwendige Größe und Leitungsfähigkeit erreicht wird.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen.</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
--	--

**Alle unter Punkt B) gefassten Beschlüsse erfolgten mehrheitlich bei 3 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, empfiehlt der Ausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Flur 11: Flurstücke 56, 57, 58, 59, 366, 367 und 368 sowie 406 tlw., 374 tlw. (Kreisverkehr im Bereich L 793)

**Dieser Beschluss erfolgte mehrheitlich bei 3 Gegenstimmen.**

5. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 "Aue Park" der Stadt Oelde**
    - A) **Entscheidungen zu dem Kompromissvorschlag gemäß Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster und Handwerkskammer**
    - B) **Entscheidungen zu den gemäß A) ergänzten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Verwaltung**
    - C) **Erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
- Vorlage: B 2003/610/0104/3**

### **Erneute Vorlage und Beratung des Planentwurfs sowie Modifizierung der bisher gefassten Beschlüsse zur Abwägung und zur Entwurfsoffenlage**

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

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 15.10.2003 konnten noch nicht alle verspätet eingegangenen Stellungnahmen beraten werden. Somit erfolgte eine weitere Beratung am 03.11.2003 im Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr sowie anschließend im Haupt- und Finanzausschuss. Auf die jeweiligen Vorlagen Nr. B 2003/610/0104 bzw. B 2003/610/0104/2 mit entsprechenden Erläuterungen wird ausdrücklich verwiesen.

Auf Basis dieser Beschlusslage sollte im Dezember 2003 die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB eingeleitet werden. Da jedoch im Dezember 2003 mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer (die noch keine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB vorgelegt hatten) und mit den Investoren konkrete Abstimmungsgespräche geführt werden konnten, hatte die Verwaltung die Entwurfsoffenlage zunächst zurück gestellt. Ausdrückliches Ziel aller

Beteiligten war eine möglichst einvernehmliche Kompromisslösung, die mit Blick auf Nachbarkommunen und Innenstadt Oelde landes- und bauleitplanerisch gut vertretbar ist und die eine zügige Fortsetzung des Planverfahrens erlauben könnte.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die im beigefügten Protokoll (Anlage 1) genannte Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von bisher maximal 5.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) auf nunmehr 4.750 m<sup>2</sup> VK für Bezirksregierung und IHK entscheidende Voraussetzung für alle weiteren Abstimmungsverfahren ist. Ebenso wird Wert darauf gelegt, für den Discounter zunächst 1.000 m<sup>2</sup> VK vorzusehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf die gewünschten 1.200 m<sup>2</sup> VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK, jetzt 1.200 m<sup>2</sup> VK). Weitere Detailergebnisse sind dem Protokoll zu entnehmen.

Die hieraus resultierende Überarbeitung der Festsetzung über Größen- und Sortimentsstruktur ist in wesentlichen Punkten im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 ebenfalls abgestimmt worden, einige Details in der Bebauungsplan-Festsetzung sind jedoch noch im weiteren Planverfahren zu klären.

Dieser Kompromissvorschlag und v.a. die damit u.U. relativ einvernehmlich mögliche Fortsetzung des landesplanerischen Verfahrens werden von der Verwaltung ausdrücklich begrüßt. Die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes entspricht im Grundsatz der Ausgangslage im Hauptgutachten der gesa GmbH (Gutachten Nr. 329-02, Dezember 2002) und erfordert insofern - auch nach Rücksprache mit dem Gutachter - keine Überarbeitung oder Anpassung.

Für die Stadt Oelde ist angesichts der zunehmend problematischen Wettbewerbsslage mit großflächigen Verbrauchermärkten in der Region von entscheidender Bedeutung, dass die für einen für die Oelder Bürger ausreichend attraktiven Verbrauchermarkt notwendige Größe und Leitungsfähigkeit, die wie bereits in früheren Sitzungen erläutert um etwa 5.000 m<sup>2</sup> VK liegt, erreicht wird. Bei dieser Lösung und unter Einbeziehung der Betriebsstruktur der begleitenden Handelseinrichtungen - u.a. Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK - können die Planungsziele der Stadt Oelde gesichert werden.

Ausdrücklich ergänzt seien Aussagen zur Beurteilung einer möglichen Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Hauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen. In Anlage 2 ist daher ein Textauszug aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) beigefügt. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.

Da die bisherige Abwägungs- und Beschlusslage auf der größeren Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes vor der o.g. Erörterung mit der Bezirksregierung basiert, wird empfohlen, auf Grundlage dieses Kompromissvorschlags eine erneute Beratung und Beschlussfassung durchzuführen und mit dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 nunmehr die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB durchzuführen.

Somit werden die am 15.10.2003 bzw. am 03.11.2003 in den Fachausschüssen bereits diskutierten diesbezüglichen Anregungen der Kommunen, Fachbehörden und Bürger gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB nochmals aufgegriffen und entsprechend ergänzt. Soweit sich die damaligen Stellungnahmen nicht dezidiert auf die Größe der Verkaufsflächen bezogen haben, erfolgt zu den Einwänden jeweils eine ergänzende Beschlussempfehlung über den o.g. Kompromissvorschlag. Dieses wird als Beratungsergebnis über die frühzeitigen Verfahrensschritte nach §§ 3(1), 4(1) BauGB für ausreichend gehalten, zumal es sich hier um eine Rücknahme und damit um eine Reduzierung des Konfliktpotenzials handelt.

Ansonsten sind die Anregungen, die v.a. in der Ergänzungsvorlage B 2003/610/0104/2 Verkaufsflächengrößen ansprechen, nachfolgend nochmals unter Punkt B. aufgeführt. Der damalige Beschluss wird - weiterhin auf Grundlage der Stellungnahmen und Gutachten der gesa GmbH - insofern modifiziert.

Über die Frage der Verkaufsflächen hinaus liegen inzwischen weitere Aussagen vor, die in den o.g. Sitzungen noch vorbehaltlich zur Kenntnis gegeben worden waren. Dieses betrifft insbesondere das Gutachten über Kfz-Emissionen (AKUS GmbH, Bielefeld, November 2003) und eine teilweise Konkretisierung der Höhenlage der Schallschutzmaßnahmen. Diese werden abschließend unter Punkt B. als Anregung der Verwaltung mit der Bitte um Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Grundsätzlich bleibt allerdings anzumerken, dass die Architekten die Objektplanung erst jetzt nach relativer Klarheit über die konkrete Verkaufsflächengröße vertiefen und daher - zumal hierzu noch keine Details von Sonderfachleuten wie z.B. Brandschutz vorliegen - noch nicht zu allen Punkten eine ausgearbeitete Objektplanung vorlegen können. Die Verwaltung wird im Zuge des nun ebenfalls auszuarbeitenden Durchführungsvertrages hierzu weitere Angaben erhalten und entsprechend in die Vertragswerke einbeziehen. Ggf. sind im Zuge des weiteren Planverfahrens Änderungen oder Ergänzungen zu beraten und ggf. nach § 3(3) BauGB weitere Verfahrensschritte durchzuführen.

#### **A) Entscheidung zu dem Kompromissvorschlag gemäß Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK Münster und Handwerkskammer**

	<b>Abstimmungsergebnis und Beschlussvorschlag</b>
Bezirksreg. MS, IHK, HWK	<p><b>Abstimmungsergebnis gemäß Sachverhalt:</b></p> <p>Die Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 sowie die erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert, sind im Sachverhalt erläutert worden. Auf das beigefügte Protokoll der Bezirksregierung sowie auf die Überarbeitung des vB-Plans Nr. 93 wird verwiesen.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p>Dem vorgestellten Kompromissvorschlag und der Überarbeitung des vB-Plans Nr. 93 gemäß Protokoll der Bezirksregierung wird zugestimmt. Auf dieser Basis sind die diesbezüglichen Anregungen aus den Beteiligungsverfahren zu ergänzen, den Anregungen der Nachbarkommunen, der Oelder Kaufleute und der Verbände etc. kann so teilweise entsprochen werden.</p>

**Dieser Beschluss erfolgte mehrheitlich bei 3 Gegenstimmen.**

#### **B) Entscheidungen zu den gemäß A) ergänzten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Verwaltung**

<p><b>Einwender</b></p>	<p><b>Anregungen und ergänzende Beschlussvorschläge zu Anregungen aus Vorlage B 2003/610/0104 (Originalstellungnahmen s.d.), Einwender:</b></p> <p><b>Allgemein: Bürgerversammlung gemäß § 3(1) BauGB</b></p> <p><b>(1) Einzelhandelsverband Münsterland e.V. (datiert 24.09.2003)</b></p> <p><b>(2) Einzelhandelsverband OWL (datiert 12.09.2003)</b></p> <p><b>(3) IHK OWL (datiert 11.09.2003)</b></p> <p><b>(4) Gemeinde Herzebrock-Clarholz (datiert 12.09.2003)</b></p> <p><b>(5) Gemeinde Wadersloh (datiert 26.09.2003)</b></p> <p>Die verspätet eingegangenen Stellungnahmen der Städte Beckum, Ennigerloh, Rheda-Wiedenbrück sowie die des Aktionskomitees Oelder Kaufleute (datiert 05.10.2003) wurden in der erneuten Beratung in Vorlage B 2003/610/0104/2 am 03.11.2003 behandelt (siehe unten, 2. Block)</p>
<p><b>Zur Bürger- versammlun g, (1) (2) (3) (4) (5) aus B 2003/610/0 104</b></p>	<p><b>a) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>Die o.g. Einwender haben eine Reihe von Aspekten vorgetragen, die Standort, allgemeine Größe etc. betreffen. Soweit keine expliziten Verkaufsflächengrößen genannt worden sind, erfolgt hier eine zusammenfassende Beschlussfassung:</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104:</b></p> <p>Ergänzend zu der damaligen Beschlussfassung wird darauf hingewiesen, dass nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK Münster und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert wird. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m<sup>2</sup> VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m<sup>2</sup> VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird von der Landesplanung mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK, jetzt 1.200 m<sup>2</sup> VK). Insofern wird auch den Vorbehalten der Einwender teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen. Die dort teilweise im Einzelfall aus dem gesa-Ergänzungsgutachten zitierten Zahlen fallen somit gemäß Hauptgutachten für die kleinere Variante noch etwas geringer aus. Da aber selbst im Hauptgutachten 5.700 qm VK für Verbrauchermarkt inkl. Getränkemarkt zu Grunde gelegt worden waren, sind auch die dortigen Werte nach dem Kompromissvorschlag mit nur noch 5.250 qm VK für Verbrauchermarkt und Getränkemarkt noch etwas zu hoch ausgefallen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen.</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im</p>

	<p>Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Die notwendigen Unterlagen werden mit dem oder parallel zum Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
<p><b>(2)</b> <b>Einzelhandels- verband OWL aus B 2003/610/0 104</b></p>	<p><b>b) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104:</p> <p>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 &gt;5.000 qm VK und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Dies ist auf 3.000 qm nicht möglich.</p> <p>Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VK 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 - Kaufkraftneubindung hingegen überproportional einschränkt.</p> <p>Durch die jetzt vorgenommene Reduzierung wird der Anregung zwar nicht entsprochen, aber in Abstimmung mit der Bezirksregierung doch deutlich entgegen gekommen. Die nunmehr vorgeschlagene Größe von 4.750 qm zzgl. 500 qm Getränkemarkt entspricht lt. gesa-Gutachter der unteren Grenze des für Oelde gebotenen Leistungsspektrums.</p>
<p><b>(4)</b> <b>Herzebrock- Clarholz aus B 2003/610/0 104</b></p>	<p><b>c) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>Das SB-Warenhaus im "Auepark" überschreitet nach der Projektmodifikation die in der Ausgangsuntersuchung empfohlene Dimensionierung von etwa 5.000 qm VK. 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.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104:</b></p> <p>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 &gt;5.000 qm VK und können neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ein flaches, aber breites und abgerundetes Nonfood-Spektrum anbieten. Eine Unterschreitung der für ein SB-Warenhaus kennzeichnenden Schwelle von etwa 5.000 qm VK ist daher nicht sinnvoll, weil sie die erwünschte - und zur Kompensation</p>

	<p>der lokalen Projektwirkungen notwendige - Kaufkraftneubindung nicht ausreichend bewirken kann.</p> <p>Durch die jetzt in Abstimmung mit der Bezirksregierung vorgenommene Reduzierung wird der Anregung i.w. entsprochen. Die vorgeschlagene Größe von 4.750 qm VK zzgl. 500 qm VK Getränkemarkt entspricht lt. gesa-Gutachter der unteren Grenze des für Oelde gebotenen Leistungsspektrums.</p> <p>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.</p>
<p><b>(5) Wadersloh aus B 2003/610/0104</b></p>	<p><b>d) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschluss:</b>  <b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104:</b></p> <p>Grundlage der Abwägung ist zunächst die nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p>Insofern wird den Bedenken der Gemeinde teilweise Rechnung getragen.</p> <p>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.</p> <p>Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist in Diestedde mit etwa 7,9% und im Kernort Wadersloh mit etwa 4,1 % zu erwarten (siehe im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten). Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Diestedde mit unter -5,4% und im Kernort Wadersloh mit unter -4,4% moderat. Diese Größenordnungen sind nicht erdrückend und lassen hinreichend Spielräume für den Erhalt und die Fortentwicklung einer eigenen angemessenen Grundversorgung.</p>
<p><b>Einwender</b></p>	<p><b>Anregungen und ergänzende Beschlussvorschläge zu Anregungen aus Vorlage B 2003/610/0104/2 (Originalstellungnahmen s.d.), Einwender:</b>  <b>(7) Stadt Beckum (datiert 26.09.2003)</b></p>

	<p>(8) Stadt Ennigerloh (datiert 26.09.2003)  (9) Stadt Rheda-Wiedenbrück (datiert 30.09.2003)  (10) Aktionskomitee Oelder Kaufleute (datiert 05.10.2003)</p>
<p>(7) Beckum  aus  B 2003/610/0  104/2</p>	<p><b>e) Anregungen und Bedenken:</b>  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".</p> <p><b>Beschluss:</b>  <b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104/2:</b></p> <p>Grundlage der Abwägung ist zunächst die nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.  Insofern wird den Bedenken der Stadt Beckum teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Angemessen für ein Mittelzentrum, dessen Versorgungsfunktion im Einzelhandel das Vorhalten von Angeboten des mittleren und gehobenen Bedarfs beinhaltet, ist zumindest auch das Vorhalten eines möglichst vollständigen und differenzierten Angebotsspektrums für die Grundversorgung.</p> <p>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).</p> <p>Der geplante Elektro-Fachmarkt ist nach Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK und Handwerkskammer im Hinblick auf eine unerwünschte hohe Intensität der Umland-Kaufkraftbindung von zunächst vorgesehenen ca. 2.000 qm VKF auf maximal. 1.200 qm nahezu 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.</p> <p>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 (siehe oben).</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das</p>

	<p>Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
<p><b>(7) Beckum aus B 2003/610/0104/2</b></p>	<p><b>f) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>"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 Fachmarktzentums "Auepark" noch einmal überdacht und deutlich reduziert werden.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104/2:</b></p> <p>Nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 reduziert sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m<sup>2</sup> VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m<sup>2</sup> VK <u>nach einvernehmlicher Abstimmung</u> ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK, jetzt 1.200 m<sup>2</sup> VK).</p> <p>Insofern wird den Bedenken der Stadt Beckum teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Der Verkaufsflächen-Vergleich war aus Sicht des Gutachters i.Ü. in dieser Form unzutreffend. Das SB-Warenhaus im Projekt "Grevenbrede"/Beckum ist mit 6.650 qm VK (inkl. Getränkemarkt) sogar etwas größer, als im "Auepark" (6.250 qm VK inkl. Getränkemarkt, nach Reduzierung jetzt nur noch 5.250 qm).</p> <p>Unterstellt man vereinfachend, dass die gesamte Sortimentsbreite des "Aueparks" sich im üblicherweise als nahversorgungs- und zentrenrelevant eingestuften Spektrum bewegt, steht eine Gesamt-VK von nunmehr 7.830 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 allenfalls graduell.</p> <p>Nicht plausibel ist, dass auf Grund eines gegenüber Beckum kleineren vorgegebenen</p>

	<p>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".</p>
<p><b>(8) Ennigerloh aus B 2003/610/0104/2</b></p>	<p><b>g) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104/2:</b></p> <p>Grundlage der Abwägung ist zunächst die nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 erarbeitete Kompromissformel, nach der sich die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Insofern wird den Bedenken der Stadt teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Lt. <i>gesa</i>-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.</p> <p>Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° im Kern-Einzugsgebiet (Ostenfelde) mit durchschnittlich etwa 7,9 % und</li> <li>° im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,1 %</li> </ul> <p>zu erwarten (s. im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten).</p> <p>Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland induzierten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Ostenfelde mit unter -5,4 % und in der Kernstadt Ennigerloh mit unter -2,6 % moderat.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
<p><b>(9) Rheda-Wiedenbrück aus B 2003/610/0104/2</b></p>	<p><b>h) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>- siehe Vorlage B 2003/610/0104/2 -</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104/2:</b></p> <p>Ergänzend zu der damaligen Beschlussfassung wird die Stadt Rheda-Wiedenbrück darauf hingewiesen, dass nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert wird. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m<sup>2</sup> VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m<sup>2</sup> VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird von der Landesplanung mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK, jetzt 1.200 m<sup>2</sup> VK).</p> <p>Insofern wird auch den allgemeinen Vorbehalten der Stadt Rheda-Wiedenbrück teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen.</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das</p>

	<p>Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
<p><b>(10) Aktionskomitee Oelder Kaufleute aus B 2003/610/0104/2</b></p>	<p><b>i) Anregungen und Bedenken:</b></p> <p>- siehe Vorlage B 2003/610/0104/2 -</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p><b>Ergänzung zur Abwägung gemäß Vorlage B 2003/610/0104/2:</b></p> <p>Ergänzend zu der damaligen Beschlussfassung wird darauf hingewiesen, dass nach intensiver Erörterung mit der Bezirksregierung Münster sowie mit IHK und Handwerkskammer im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 die Gesamt-Verkaufsfläche von bisher 8.830 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr 7.830 m<sup>2</sup> VK reduziert wird. Maßgeblich ist v.a. die Reduzierung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 1.000 m<sup>2</sup> VK auf nunmehr maximal 4.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ebenso werden für den Discounter zunächst 1.000 m<sup>2</sup> VK vorgesehen, die jedoch später je nach Projektentwicklung auf 1.200 m<sup>2</sup> VK nach einvernehmlicher Abstimmung ggf. erhöht werden können. Gleichzeitig wird von der Landesplanung mehr Spielraum für den Elektrofachmarkt eingeräumt (bisher 1.000 m<sup>2</sup> VK, jetzt 1.200 m<sup>2</sup> VK). Insofern wird auch den allgemeinen Vorbehalten des Aktionskomitees zumindest teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen. Die dort im Einzelfall aus dem gesa-Ergänzungsgutachten zitierten Zahlen fallen somit gemäß Hauptgutachten für die kleinere Variante teilweise noch etwas geringer aus. Da aber selbst im Hauptgutachten 5.700 qm VK für Verbrauchermarkt inkl. Getränkemarkt zu Grunde gelegt worden waren, liegen auch die dortigen Werte nach dem Kompromissvorschlag mit nur noch 5.250 qm VK für Verbrauchermarkt und Getränkemarkt noch etwas zu hoch.</p> <p>Ausdrücklich betont wird, dass dem in Vorlage B 2003/610/0104/2 ausführlich beratenen Wunsch des Aktionskomitees, nur ein kompaktes, kleineres EKZ mit maximal 3.200 m<sup>2</sup> anzusiedeln, durch die o.g. Reduzierung zwar nicht entsprochen, aber in Abstimmung mit der Bezirksregierung doch deutlich entgegen gekommen wird. Die nunmehr vorgeschlagene Größe von 4.750 qm zzgl. 500 qm Getränkemarkt entspricht lt. gesa-Gutachter der unteren Grenze des für Oelde gebotenen Leistungsspektrums.</p> <p>Für die Stadt Oelde ist angesichts der zunehmend problematischen Wettbewerbslage mit großflächigen Verbrauchermärkten in der Region von entscheidender Bedeutung, dass die für einen für die Oelder Bürger ausreichend attraktiven Verbrauchermarkt notwendige Größe und Leitungsfähigkeit erreicht wird.</p>

	<p>Auf die erfolgte Abwägung wird ansonsten verwiesen.</p> <p>Ausdrücklich ergänzt sei, dass eine mögliche Agglomerationswirkung durch das Vorhaben „Auepark“ und durch das zwischenzeitlich konkretisierte Vorhaben des Möbelhauses Zurbrüggen, die etwa 800 m auseinander liegen, ebenfalls geprüft worden ist. Hierzu liegen Aussagen aus der gesa-Studie Nr. 468-03 „Markt- und Wirkungsanalyse - Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen Einrichtungshaus“ (November 2003) vor. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Im Zuge der im Dezember 2003 bzw. Januar 2004 nahezu parallel durchgeführten Abstimmung mit Bezirksregierung Münster, IHK und Handwerkskammer hat diese Frage ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle gespielt und wurde in der gemeinsam abgestimmten Gesamtgröße und der Größe v.a. der Randsortimente für beide Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Die notwendigen Unterlagen werden mit oder parallel zum Planverfahren „Auepark“ den Beteiligten zur Verfügung gestellt.</p>
	<p><b>Anregungen und Hinweise der Verwaltung</b></p>
	<p><b>j) Anregungen und Hinweise :</b></p> <p>Die <b>Immissionsprognose für die Kfz-relevanten Luftschadstoffe</b> Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM<sub>10</sub> wurde ergänzend vom Büro Akus im November 2003 vorgelegt. Nach dem Stand der Arbeiten zum Zeitpunkt der Beratung in den Fachausschüssen am 15.10. bzw. 03.11.2003 wurde aufgrund der Erfahrungswerte bei ähnlichen Projekten davon ausgegangen, dass sich hieraus keine besonderen Probleme für das Vorhaben ergeben. Das Gutachten bestätigt diese Einschätzung. Die durchgeführten Berechnungen ergeben zusammenfassend, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung künftig die zur Bewertung zu Grunde gelegten Immissionswerte der TA Luft bzw. Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV eingehalten werden. Auf das Gutachten mit differenzierten Aussagen zu den einzelnen Luftschadstoffen wird verwiesen.</p> <p>Die <b>Höhenlage der Zufahrt bzw. der Schallschutzanlage</b> kann nach weiteren Arbeitend es Architekten konkreter angegeben werden und sollte im Planentwurf ebenfalls weiter konkretisiert werden.</p> <p>Die <b>Grundflächenzahl GRZ</b> ist bisher mit 0,6 angegeben worden. Dieses trifft für das Gesamtprojekt zu. Da jedoch nicht genau vorhergesehen werden kann, wie evtl. Teilbauten oder -baugenehmigungen erfolgen sollen, wird vorgeschlagen, die GRZ allgemein auf 0,8 anzuheben. Aufgrund des Stellplatzbedarfes hat dieses keinen Einfluss auf Gesamt-Überbauung etc.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p>Die Aussagen des Gutachters werden zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis ist in Begründung und Umweltbericht zu ergänzen. Höhenlage der Zufahrt bzw. der Schallschutzanlage sowie Grundflächenzahl GRZ sind gemäß Vorschlag anzupassen.</p>

**Alle unter Punkt B) gefassten Beschlüsse erfolgten mehrheitlich bei 3 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, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr dem Hauptausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, 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 sowie 406 tlw., 374 tlw. (Kreisverkehr im Bereich L 793)

**Dieser Beschluss erfolgte mehrheitlich bei 3 Gegenstimmen.**

#### **6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette - Südlich der Herzebrocker Straße"**

##### **A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger**

##### **B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

##### **C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs**

**Vorlage: B 2003/610/0180/1**

In seiner Sitzung vom 12.09.2002 hat sich der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr mit den Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf Nr. 86 „Lette – Südlich Herzebrocker Straße“ befasst. Zur Beteiligung der Bürger wurde festgestellt, dass keine Anregungen vorgebracht wurden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Staatlichen Umweltamtes, der Handwerkskammer und der Industrie- und Handelskammer Bedenken gegen die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes als Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb „Ringhoff“ geäußert, da zeitgleich durch den Betreiber eine Bauvoranfrage, die umfangreiche Erweiterungsabsichten zum Inhalt hatte, gestellt worden war. Daraufhin wurde die Verwaltung durch den Ausschuss beauftragt, vor den Beschlüssen zur öffentlichen Auslegung eine Einigung mit den Trägern öffentlicher Belange herbeizuführen.

Nach längeren Verhandlungen mit dem Staatlichen Umweltamt und auf der Basis dieser Ergebnisse hat der Betreiber nun eine Bauvoranfrage vorgelegt, die eine Erweiterung des Betriebes (Lager- und Versandhaus) auf einem Teil der gewerblichen Baufläche und die Errichtung von Stellplätzen und einer Betriebswohnung auf der anderen Teilfläche vorsieht. Hierdurch soll gleichzeitig eine Reduzierung der Schallemissionen auf die benachbarte vorhandene und geplante Wohnbebauung erreicht werden. Diese Variante wurde schalltechnisch geprüft und dem Staatlichen Umweltamt nochmals zur Abstimmung vorgelegt, eine positive Stellungnahme zu dieser Lösung liegt vor.

Daher wird vorgeschlagen unter Berücksichtigung der Bauvoranfrage die geplante gewerbliche Baufläche in zwei unterschiedlich nutzbare Bereiche aufzuteilen, d. h. die westliche Teilfläche soll als eingeschränkt nutzbare betriebliche Erweiterungsfläche ausgewiesen werden und die östliche Teilfläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet für Stellplätze und betriebsgebundenes Wohnen ausgewiesen

werden. Soweit erforderlich werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Die seinerzeit ebenfalls noch offenen Fragen zu möglichen erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren wurden zwischenzeitlich mit den zuständigen Fachbehörden geklärt.

Zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens ist über die folgenden Punkte zu entscheiden:

### **A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger**

Gemäß § 3 BauGB fand die vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette – Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde unter Vorsitz des Techn. Beigeordneten Herrn Hochstetter am 27.08.2001 um 18.00 Uhr Heimathaus Letter Deelee, Beelener Straße 7 59302 Oelde-Lette statt. An der Bürgerbeteiligung haben lt. Anwesenheitsliste 12 Bürger teilgenommen.

**Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:**

#### **Niederschrift**

#### **über die Beteiligung der Bürger für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette – Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde**

am Montag, den 27.08.2001 um 18.00 Uhr, im Heimathaus Letter Deelee, Beelener Straße 7 59302 Oelde-Lette

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.35 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:  
Herr Hochstetter, Techn. Beigeordneter  
Herr Rauch, Schriftführer

12 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Bürgerbeteiligung anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette – Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde Erschienenen.

Zunächst erläutert Herr Hochstetter das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Danach stellt er den Geltungsbereich und die Inhalte des Bebauungsplanes anhand von Folien vor.

Für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Infrastruktur des Ortsteiles Lette soll zwischen Herzebrocker Straße, Katthagenstraße und dem Mönchgraben ein neues Wohngebiet entstehen. Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und umfaßt eine Fläche von ca. 7,8 ha. Davon entfallen ca. 0,36 ha auf öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage, bzw. Kinderspielplatz), ca. 0,16 ha auf Waldflächen und ca. 0,9 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Weiter umfasst der Bebauungsplan die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 0,81 ha, ca. 0,50 ha Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ca. 5,07 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Herzebrocker Straße und die Katthagenstraße.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen als Ufersaum/Sukzessionsfläche für den parallel verlaufenden Mönchgraben und als Waldsaum für den im südöstlichen Planbereich vorhandenen Wald angelegt werden. Im nordwestlichen Planbereich wird im Anschluß der Flächen der Fa. Ringhoff - Fleisch- und Wurstwaren - ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Gesamtgröße von rund 5000 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Hierdurch soll der bestehenden Firma, die auch Eigentümerin der Fläche ist, die Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung ermöglicht werden. Die Einschränkung der gewerblichen

Nutzung der Flächen erfolgt in Hinsicht auf die vorhandene und die geplante Wohnbebauung beiderseits der Herzebrocker Straße und auf der Basis der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens der AKUS GmbH.

Auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, sind Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig. Bei der vorgesehenen Grundstücksaufteilung können 74 Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Die Größen der Baugrundstücke reichen von 400 m<sup>2</sup> bis über 800 m<sup>2</sup>, die Grundstücksaufteilung wird im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt, um die nötige Flexibilität bei der Grundstücksvergabe zu erhalten.

Da im südöstlichen Ortsbereich von Lette ein Defizit an geeigneten Spielmöglichkeiten für Kinder besteht, wird im nordwestlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Hier soll auf einer Fläche von rund 3000 m<sup>2</sup> zur Versorgung des neuen Baugebietes und der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete ein großzügiger Kinderspielplatz einschließlich einer entsprechenden Eingrünung entstehen. Aufgrund des flachen Geländes innerhalb des Plangebietes ist die Entwässerung des Plangebietes schwierig, zur Zeit wird eine Lösung untersucht, die eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes erlaubt.

Zum Schluss seines Vortrags weist Herr Hochstetter 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.

Anschließend stellt Herr Hochstetter den vorliegenden Planentwurf zur Diskussion.

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

- Frage: Stehen die Kosten für die Baugrundstücke schon fest?  
Antwort: Der genaue Grundstückspreis steht noch nicht fest. Der Gesamtpreis für ein Baugrundstück setzt sich unter anderem aus dem Grundstückspreis, Anteil an den Erschließungskosten, Kanalanschlusskosten und Aufwandsersatz zusammen.
- Frage: Wie sieht der weitere zeitliche Ablauf aus?  
Antwort: Der Bebauungsplan soll spätestens Ende 2002 rechtskräftig werden. Nach der Durchführung der erforderlichen Erschließungsarbeiten, kann voraussichtlich Mitte 2003 mit der Bebauung der Baugrundstücke begonnen werden können.
- Frage: Welche Bauabschnitte sollen gebildet werden?  
Antwort: Die Abgrenzung der Bauabschnitte liegt noch nicht fest. Aufgrund des flachen Geländes hängt dies von den Möglichkeiten der Abwasserführung ab, dieses wird zur Zeit untersucht. Wahrscheinlich werden zwei Abschnitte gebildet.
- Frage: Bleibt der Graben einschließlich des vorhandenen Bewuchses?  
Antwort: Der Mönchsgraben bleibt erhalten, ebenfalls der dort vorhandene Bewuchs. ergänzt wird dieser Bereich durch die geplanten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Frage: Sind die vorhandenen Schmutzwasserleitungen ausreichend dimensioniert?  
Antwort: Das vorhandene Leitungsnetz ist in der Lage die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen.
- Frage: Ist auf der Gewerbegebietsfläche Wohnen möglich?  
Antwort: Nein, ggf. ist eine Betriebsleiterwohnung in Verbindung mit dem Gewerbebetrieb möglich. Einfamilienhäuser können auf dieser Fläche nicht gebaut werden.

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

Hochstetter  
Techn. Beigeordneter

Rauch  
Schriftführer

**Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerbeteiligung keine Anregungen vorgebracht wurden.

**Dieser Beschluss erfolgte einstimmig.**

**B) Entscheidungen über Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 86 "Lette – Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt worden.

**Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:**

Behörde	
Bezirksregierung Münster Dez. 53 Verkehr	31.07.2002
Kreis Warendorf -Katasteramt-	13.08.2002
Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	05.08.2002
Amt für Agrarordnung	02.08.2002
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	29.07.2002
Bundesvermögensamt	09.08.2002
Wehrbereichsverwaltung III	12.12.2002
Westfälische Ferngas & Co. KG	14.08.2002
RWE –Net AG Abt. NT-LN	22.07.2002
RWE-Net AG Netzregion Nord NN-MP	30.07.2002
Wasserversorgung Beckum GmbH	06.08.2002
Bischöfliches Generalvikariat - Abt. 640 - Bauwesen	14.08.2002
Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -	26.08.2002
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) -Dienststelle Essen	29.07.2002
Regionalverkehr Münsterland GmbH	30.07.2002

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen folgende Anregungen ein:

**Stellungnahme der EVO vom 12.08.2002:**

Im Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes verläuft in nord-südlicher Richtung eine 10 kV-Freileitung. Diese ist Bestandteil unseres Mittelspannungsübertragungsnetzes. Im Bereich der Leitung ist ein Schutzstreifen von 5 m zu jeder Leitungsachse von jegliche Bebauung und Bepflanzung freizulassen. Sollte diese Leitung im Zuge der Bebauung umgelegt werden müssen, so ist dies vom Veranlasser rechtzeitig zu beauftragen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie benötigen wir den in der Zeichnung rot gekennzeichneten Standort für eine Trafostation. Dieser Standort sollte mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert werden.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist sichergestellt. Diese Stellungnahme gilt für unseren Strom- und Gasbetrieb.

Im übrigen werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben.

**Beschluss:**

Die Hinweise der EVO werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes soll die bestehende 10-kV-Freileitung umgelegt werden, im Bebauungsplanentwurf wird eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen. Ebenfalls wird -den Anregungen entsprechend- eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Den Anregungen wird somit gefolgt.

**Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 03.09.2002:**

Der Ausgleich gem. § 19 BNatschG ist nicht ausreichend, da die Sukzessionsfläche mit 1,2 WE zu hoch angesetzt wurde. Die Bilanzierung ist daher zu überarbeiten und erneut vorzulegen.

Das im überplanten Bereich befindliche Gewässer II. Ordnung ist gem. § 31 WHG aufzuheben.

Das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten enthält zur Zeit eine Eintragungen für das Plangebiet.

Im übrigen verweise ich auf meine Verfügung vom 19.03.1997 bezüglich der wiederkehrenden Hinweise in der Bauleitplanung, hier insbesondere auf die Ziffern 4.1 bis 4.3 (Regenwassernutzung), 4.4 (Kinderspielflächen) sowie 6.9 (Gewässereinleitung).

**Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird überarbeitet. Soweit Gewässer innerhalb des Bebauungsplangebietes überplant werden, werden die erforderlichen Aufhebungsverfahren durchgeführt. Die übrigen Hinweise werden beachtet. Den Anregungen wird somit nachgekommen.

**Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 30.09.2002:**

zur Versorgung des Baugebietes planen wir die Verlegung neuer T-Kabel.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, in 33611 Bielefeld, Telefon (05 21) 5 67-81 03 (Projektierung). mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Im Planbereich (Katthagenstraße und Herzebrocker Straße) befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Zur Vermeidung von Beschädigungen ist es erforderlich, dass vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen sich die Bauausführenden vom Bezirksbüro Netze Bielefeld, Eickhoffstraße 6, in 33330 Gütersloh. Telefon (0 52 41) 8 75 - 8 28 (Planausgabe) in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

**Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten, Änderungen am Planentwurf sind hierfür nicht erforderlich.

### **Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Münster vom 29.08.2002:**

zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Münster keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Aufgrund der zukünftig zu erwartenden Verkehre, bitte ich für die jeweiligen Anbindungspunkte der "Kathagenstraße" und der "Herzebrocker Straße" an die L 806, eigenverantwortlich die Leistungsfähigkeit zu überprüfen.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung dieser Planunterlagen bitte ich den Landesbetrieb erneut zu beteiligen.

#### **Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die verwaltungsinterne Prüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte hat ergeben, dass sich aufgrund der geplanten Struktur und Größe des neuen Baugebietes keine Probleme ergeben werden. Die Anregung wird somit beachtet.

### **Stellungnahme des Westf. Amtes für Denkmalpflege Münster vom 14.10.2002:**

gegen die vorliegende Planung bestehen nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken.

Die in der Begründung mehrfach erwähnte Wegekappelle an der Herzebrocker Straße empfehlen wir nachrichtlich (e) darzustellen. Ob es sich bei der Wegekappelle möglicherweise um ein Denkmal handelt oder nicht, kann von hier aus nicht beurteilt werden, da wir über keine diesbezüglichen Unterlagen verfügen. Zur Klärung wäre es hilfreich, wenn Sie uns ein Foto zur Verfügung stellen könnten.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis. Die kleine Wegekappelle wird nach inzwischen erfolgter Abstimmung mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege im Entwurf des Bebauungsplanes als „erhaltenswerte Bausubstanz“ nachrichtlich gekennzeichnet. Der Anregung wird somit nachgekommen.

### **Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 28.08.2002:**

aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Münster bestehen bezüglich der o.g. Planung erhebliche Bedenken.

Unter Ziffer 4.1 "Konzept und bauliche Nutzung" ist dargelegt, dass durch die Planung der angrenzenden Firma Ringhoff die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben werden soll. Entsprechend textlicher Festsetzung sind in dem Gewerbegebiet nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Firma Ringhoff betreibt mehrere Anlagen, die genehmigungsbedürftig im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sind. Betriebsteile, wie Kühlung, Lager, Versand sind den genehmigungsbedürftigen Anlagen zuzuordnen und nach dem Bundes - Immissionsschutzgesetz zu genehmigen. Eine genehmigungsbedürftige Anlage ist seiner Art nach erheblich belästigend und daher in der Regel nur in einem Industriegebiet gemäß § 9 Bau-nutzungsverordnung allgemein zulässig (siehe Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 02.02.00 - 4 B 87.99 - (VGH Mannheim) -).

Abgesehen von den v.g. grundsätzlichen Bedenken bestehen erhebliche Bedenken dagegen, einen neu geplanten Bereich eines allgemeinen Wohngebietes als lärmvorbelastet festzusetzen. Auch dieses ist nach neuester Rechtsprechung unzulässig (Niedersächsisches OVG - Urteil vom 09.11.00 - 1 K 3742 / 99 -). Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes "auf der Grünen Wiese" in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem lärmintensiven Gewerbebetrieb darf nicht dadurch "bewältigt" werden, dass die Schutzwürdigkeit des Wohngebietes reduziert wird.

Bei der Überplanung bisher nicht bebauter Flächen ist der aus § 50 BImSchG entwickelte Trennungsgrundsatz zu beachten. Eine Gemengelage wird durch den Bebauungsplan hier erst geschaffen. Zu einer sachgerechten Planung gehört, dass ein allgemeines Wohngebiet nach Möglichkeit dort ausgewiesen wird, wo dessen Voraussetzungen eingehalten werden können (siehe Urteil).

Unter Ziffer 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass der Begründung ein Gutachten der Firma AKUS vom 22.11.00 beigelegt sei. Das Gutachten hat nicht beigelegt. Eine Plausibilitätsprüfung konnte somit nicht erfolgen, wird jedoch dringend für erforderlich gehalten.

Entsprechend Abstandserlass ist für die Ringhoff ein Abstand von 300 m zur Wohnbebauung erforderlich. Der Abstand kann verkürzt werden, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass mit erheblichen Belästigungen im Planbereich nicht zu rechnen ist. Das Immissionsverhalten der Firma Ringhoff ist auch geprägt von Gerüchen. Zu dieser Problematik ist in der Begründung nicht weiter eingegangen worden.

#### Gewässerschutz:

Nach den vorgelegten Planunterlagen wird das Plangebiet im Osten vom Wasserlauf Mönchgraben begrenzt. Der § 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der § 11 3 Landeswassergesetz (LWG) sind zu beachten. Bei der Erschließung ist zu berücksichtigen, dass ein hundertjährliches Abflussereignis ohne Gefahr für die Bevölkerung und ohne materiellen Schaden abgeführt werden kann.

Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind Überschwemmungsgebiete und Talauen der Fließgewässer als natürliche Retentionsräume zu erhalten und zu entwickeln. Eine Inanspruchnahme von Überschwemmungsgebieten ist grundsätzlich ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Erlasse des MURL vom 07.04.98, Az. VI A 6/ VI B 4 - 73.14.03 und vom Febr. '99, Az. IV 6 5 -50 35 30, hingewiesen.

Der Verlauf der Überschwemmungsgebietsgrenzen (siehe § 32 WHG) des Wasserlaufes ist dem StUA nicht bekannt. Es ist daher zu prüfen, in welchem Ausmaß das Gewässer bei einem 100-jährlichen Abflussereignis innerhalb des Plangebietes ausuferet.

Im Vorfeld einer späteren Aktualisierung der gesetzlichen Überschwemmungsgebietsgrenzen / gesetzlichen Ausweisung des Überschwemmungsgebietes durch die Bezirksregierung sind die Ausuferungsgrenzen des Gewässers vom Planungsträger auf Grundlage von örtlichen Geländeaufnahmen und aktuellen Grundlagendaten und Abflusspenden (HQ<sub>100</sub>) des StUA zu ermitteln. Sie sind nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der Bezirksregierung im Bebauungsplan darzustellen.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an Gewässern bedarf einer Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz. 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 Beachtung der o.a. Anregungen können Bedenken in wasserwirtschaftlicher Hinsicht zurückgestellt werden.

#### **Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 26.09.2002:**

die Plausibilitätsprüfung bezüglich des zum o.g. Bebauungsplanes vorgelegten ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Das Gutachten ist nur zum Teil plausibel. Der Gutachter sollte aufgefordert werden, die festgestellten Mängel aufzuarbeiten und fehlende Angaben nachzureichen.

... (es folgt eine Auflistung der noch zu erbringenden Angaben und Leistungen zum Gutachten)

Bezüglich der vorgelegten Planung bestehen aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Münster erhebliche Bedenken.

#### **Beschluss:**

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

In mehreren zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Eigentümer der Fa. Ringhoff, dem Staatlichen Umweltamt, dem Gutachter und der Stadt Oelde wurde eine Lösung erarbeitet, die das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen ermöglicht. Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat die Firma Ringhoff Pläne vorgelegt, die eine Erweiterung des Betriebes (Lager- und Versandhaus) auf einem Teil der gewerblichen Baufläche und die Errichtung von Stellplätzen und einer Betriebswohnung auf der anderen Teilfläche vorsehen. Hierdurch soll gleichzeitig eine Reduzierung der Schallemissionen auf die benachbarte vorhandene und auch auf die geplante Wohnbebauung erreicht werden. Die schalltechnische Prüfung dieser Variante hat ergeben, dass sich unter diesen Voraussetzungen auch eine Wohnbebauung im geplanten Umfang unter Einhaltung der zulässigen Grenzwerte verwirklichen lässt. Im Bebauungsplan wird daher die geplante gewerbliche Baufläche in zwei unterschiedlich nutzbare Bereiche aufgeteilt, d. h. die westliche Teilfläche wird als eingeschränkt nutzbare betriebliche Erweiterungsfläche ausgewiesen und die östliche Teilfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet für Stellplätze und betriebsgebundenes Wohnen ausgewiesen. Zusätzlich wird zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für den westlichen Teilbereich auf den Seiten, die den neuen Wohnbauflächen zugewandt sind, eine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand oder geschlossenen Wand mit einer Höhe mind. 6,00 m getroffen.

Zur Einhaltung der zulässigen Grenzwerte ohne die geplante Betriebserweiterung wird im Bebauungsplanentwurf das an der Herzebrocker Straße dem Betrieb am nächsten liegende geplante Wohngebäude weiter abgerückt, hierdurch kann die Kennzeichnung als möglicherweise geräuschvorbelastete Fläche entfallen.

Somit können innerhalb dieses Bebauungsplanes die Nutzungskonflikte planerisch so gelöst werden, dass sowohl den Interessen des vorhandenen Gewerbebetriebes als auch den Interessen der Bevölkerung nach neuen Wohnbauplätzen Rechnung getragen wird.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt „Immissionssituation“ um Aussagen zu möglichen Geruchsbeeinträchtigungen ergänzt.

Das Schalltechnische Gutachten wurde gemäß den Anregungen vom 26.09.2002 ergänzt.

Zum Gewässerschutz hat das Staatliche Umweltamt mit Stellungnahme vom 12.03.2003 seine Bedenken hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes des Mönchsgrabens und seiner Leistungsfähigkeit aufgrund des hydraulischen Nachweises durch Ing.-Büro Frilling zurückgestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bedenken ausgeräumt werden konnten und die Anregungen weitestgehend berücksichtigt werden konnten.

### **Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 29.08.2002**

zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes, wie wir ihn mit Ihrem Schreiben vom 22.07.2002 erhalten haben, gibt die IHK Nord Westfalen folgende Stellungnahme ab:

1. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und die damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes im nord-westlichen Planbereich zu schaffen, ist es u. E. nach erforderlich, für das „GE“, zulässig nur Betriebe oder Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ eine andere bzw. modifizierte Festsetzung vorzunehmen. Wir gehen dabei davon aus, dass es sich bei der Fleischverarbeitung (vergleichsweise lfd. Nr. 163, lfd. Nr. 186 der Abstandsliste 98 NW) um Betriebsarten handelt, die man bauplanungsrechtlich formal nicht als „nicht wesentlich störend“ (Mischgebiet / § 6 Abs. 1 BauNVO) kategorisieren kann. Es ist davon auszugehen, dass auch immissionsrechtlich Genehmigungen (4. BImSchV) zu berücksichtigen sind. Wir regen daher an, über die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum GE hinaus durch entsprechende Regelungen - positive Festsetzung der Betriebsarten des Unternehmens durch § 31 Abs. 1 BauGB / Ausnahmen und Befreiungen – sicherere Festsetzungen für das Unternehmen vorzunehmen.

2. Für den Bereich östlich des GE (WA, als lärmvorbelastet gekennzeichnet) regen wir - unter der Prämisse, dass dort betriebliches Wohnen vorstellbar ist - an, eine Ausweisung als GE (zulässige Nutzung § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) festzusetzen.
3. Aus der Begründung zum Bebauungsplan wird im Teil 4.6. Immissionssituation ausgeführt, dass gutachterlich lediglich der Fleisch- und Wurstwarenbetrieb untersucht worden ist und dass weitere Belastungen durch vorhandene Gewerbebetriebe zur geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Dazu ist festzustellen, dass süd-östlich des Plangebietes (Katthagenstr. 23 und 25) ein Unternehmen (Vermietung und Verleih von Zelten, Hängern, Wagen) ansässig ist, von dem Emissionen insbesondere durch LKW-Verkehr und Lagerungen ausgehen können. Das betreffende Grundstück reicht bis an das Plangebiet.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten - heran rückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe - ist es aus unserer Sicht erforderlich, dass die betreffende Immissionsschutzproblematik in dieses Planverfahren mit einbezogen wird.

### **Beschluss:**

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

In mehreren zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Eigentümer der Fa. Ringhoff, dem Staatlichen Umweltamt, dem Gutachter und der Stadt Oelde wurde eine Lösung erarbeitet, die das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen ermöglicht. Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat die Firma Ringhoff Pläne vorgelegt, die eine Erweiterung des Betriebes (Lager- und Versandhaus) auf einem Teil der gewerblichen Baufläche und die Errichtung von Stellplätzen und einer Betriebswohnung auf der anderen Teilfläche vorsehen. Hierdurch soll gleichzeitig eine Reduzierung der Schallemissionen auf die benachbarte vorhandene und auch auf die geplante Wohnbebauung erreicht werden. Die schalltechnische Prüfung dieser Variante hat ergeben, dass sich unter diesen Voraussetzungen auch eine Wohnbebauung im geplanten Umfang unter Einhaltung der zulässigen Grenzwerte verwirklichen lässt. Im Bebauungsplan wird daher die geplante gewerbliche Baufläche in zwei unterschiedlich nutzbare Bereiche aufgeteilt, d. h. die westliche Teilfläche wird als eingeschränkt nutzbare betriebliche Erweiterungsfläche ausgewiesen und die östliche Teilfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet für Stellplätze und betriebsgebundenes Wohnen ausgewiesen. Zusätzlich wird zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für den westlichen Teilbereich auf den Seiten, die den neuen Wohnbauflächen zugewandt sind, eine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand oder geschlossenen Wand mit einer Höhe mind. 6,00 m getroffen.

Zur Einhaltung der zulässigen Grenzwerte ohne die geplante Betriebserweiterung wird im Bebauungsplanentwurf das an der Herzebrocker Straße dem Betrieb am nächsten liegende geplante Wohngebäude weiter abgerückt, hierdurch kann die Kennzeichnung als möglicherweise geräuschvorbelastete Fläche entfallen.

Somit können innerhalb dieses Bebauungsplanes die Nutzungskonflikte planerisch so gelöst werden, dass sowohl den Interessen des vorhandenen Gewerbebetriebes als auch den Interessen der Bevölkerung nach neuen Wohnbauplätzen Rechnung getragen wird.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt „Immissionssituation“ um Aussagen zum südöstlich liegenden Gewerbebetrieb ergänzt. Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der Entfernung zu den geplanten Wohnbauflächen und der ausgeübten Nutzung nicht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bedenken und Anregungen berücksichtigt werden konnten.

## **Stellungnahme der Handwerkskammer Münster vom 03.09.2002**

zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes müssen wir Bedenken vortragen.

Es ist geplant, in direkter Nähe zum fleischverarbeitenden Betrieb Ringhoff, Hauptstraße 27 in Oelde-Lette Wohnbebauung heranzuführen. Obwohl der Schlachtbetrieb aufgegeben wurde, wird am Standort ein Fleischverarbeitungsbetrieb geführt mit den wesentlichen Inhalten, Verarbeiten, Zerlegen und Räuchern. Die planungsrechtliche Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Einschränkung zulässig nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist der Betrieb überplant mit der Folge, dass zukünftig Schutzansprüche der Wohnbebauung zu Betriebsbeeinträchtigungen führen können. Dieses insbesondere vor dem Hintergrund der Erweiterungsbaumaßnahmen, welche in dem Gebiet festgesetzt werden. Auch vor dem Hintergrund, dass es sich hier um einen Betrieb handelt, der einerseits nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Arbeiten ausführt und andererseits den Standard der EG-Normen für die Verarbeitung und des Zerlegebetriebes einhalten muss, ergibt sich die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Einzelfestsetzung, da die jetzige quasi Mischgebietsausweisung für die zukünftige Bestandssicherung völlig unzureichend ist. Ein Nichtbeachten unserer Bedenken wird den Bestandsschutz und auch die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes langfristig gefährden, da durch die heranrückende Wohnbebauung zusätzliche Schutzansprüche entstehen. Notwendig bleibt daher die uneingeschränkte planungsrechtliche Festsetzung der Zulässigkeit eines fleischverarbeitenden Betriebes.

### **Beschluss:**

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

In mehreren zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Eigentümer der Fa. Ringhoff, dem Staatlichen Umweltamt, dem Gutachter und der Stadt Oelde wurde eine Lösung erarbeitet, die das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen ermöglicht. Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat die Firma Ringhoff Pläne vorgelegt, die eine Erweiterung des Betriebes (Lager- und Versandhaus) auf einem Teil der gewerblichen Baufläche und die Errichtung von Stellplätzen und einer Betriebswohnung auf der anderen Teilfläche vorsehen. Hierdurch soll gleichzeitig eine Reduzierung der Schallemissionen auf die benachbarte vorhandene und auch auf die geplante Wohnbebauung erreicht werden. Die schalltechnische Prüfung dieser Variante hat ergeben, dass sich unter diesen Voraussetzungen auch eine Wohnbebauung im geplanten Umfang unter Einhaltung der zulässigen Grenzwerte verwirklichen lässt. Im Bebauungsplan wird daher die geplante gewerbliche Baufläche in zwei unterschiedlich nutzbare Bereiche aufgeteilt, d. h. die westliche Teilfläche wird als eingeschränkt nutzbare betriebliche Erweiterungsfläche ausgewiesen und die östliche Teilfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet für Stellplätze und betriebsgebundenes Wohnen ausgewiesen. Zusätzlich wird zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für den westlichen Teilbereich auf den Seiten, die den neuen Wohnbauflächen zugewandt sind, eine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand oder geschlossenen Wand mit einer Höhe mind. 6,00 m getroffen.

Somit können innerhalb dieses Bebauungsplanes die Nutzungskonflikte planerisch so gelöst werden, dass sowohl den Interessen des vorhandenen Gewerbebetriebes als auch den Interessen der Bevölkerung nach neuen Wohnbauplätzen Rechnung getragen wird.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bedenken und Anregungen berücksichtigt werden konnten.

**Die vorgenannten Beschlüsse zu b) erfolgten einstimmig.**

### **c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die dort gemachten Anregungen und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung einschließlich des Umweltberichts zum

Bebauungsplan zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr einstimmig folgenden

**Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 86 "Lette – Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde - einschließlich Begründung und Umweltbericht - 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 Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 23 Flurstücke 412, 413, 483, 488, 485, 486, 487, 489, 490, 322, 250, 251 und 471.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Westen: Flur 23, Flurstücke 470, 361, 243, 242, 241;  
 im Norden: Flur 23, Flurstück 240 (Herzebrocker Straße);  
 im Osten: Flur 23, Flurstück 147 (Mönchgraben).  
 im Süden: Flur 23, Flurstücke 252 und 133 (Katthagenstraße);

7. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde (Möbelhaus Zurbrüggen)**  
**A) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.11.2003**  
**B) Aufstellungsbeschluss**  
**C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger**  
**D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
**E) Beschluss zur Zentrenrelevanz von Sortimenten**  
**Vorlage: B 2004/610/0206**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 24.11.2003 beschlossen für Flächen nördlich der Von-Büren-Allee (K30) einen Bebauungsplan für ein „Sondergebiet – Zweckbestimmung: Großflächiger Möbele Einzelhandel“ aufzustellen.

Zur Weiterführung des Verfahrens hat am 06.01.2004 ein Abstimmungsgespräch bei der Bezirksregierung Münster stattgefunden. Unter den Gesprächsteilnehmern (Vertreter der Handwerkskammer, der Industrie- und Handelskammer, der Bezirksregierung, der Stadt Oelde und der Investor) bestand Einvernehmen, dass ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup>, der den südöstlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster mit Möbeln versorgen soll, zustimmungsfähig ist. Dies sind 2.000 m<sup>2</sup> mehr als bisher vorgesehen und sollten daher als Planungsspielraum im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

Diskussionen gab es um die Größe und Art der Randsortimente, diese soll auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. Kein Ergebnis gab es zur Spezifizierung der Kern- und Randsortimente. Derzeit laufen diesbezüglich weitere Abstimmungsgespräche.

Im Rahmen des Angebots sollen auch Teppiche verkauft werden. Dieses Angebot wird im Einzelhandelserlass als „in der Regel zentrenrelevant“ aufgeführt, dies ist abhängig von der örtlichen Situation. Bezogen auf Oelde kann die Zentrenrelevanz nach Auffassung der Verwaltung ausgeschlossen werden, dennoch sollte zur Klarstellung hierzu ein gesonderter Beschluss gefasst werden.

Des Weiteren wurde am Rande des Abstimmungsgesprächs seitens der Bezirksregierung in Hinsicht auf die aktuelle Rechtsprechung darum gebeten, den Namen des Bebauungsplanes zu ändern, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um eine Angebotsplanung.

Aufgrund der oben aufgeführten Gesprächsergebnisse empfiehlt der Ausschuss einstimmig die Beschlüsse vom 24.11.2003 wie folgt neu zu fassen:

### **Beschluss:**

A) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.11.2003

Der Rat der Stadt Oelde beschließt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 97 „Möbelhaus Zurbrüggen“ vom 24.11.2003 aufzuheben.

### **B) 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 Gesetz 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 Möbeleinzelhandel - Gesamtverkaufsfläche max. 20.000 m<sup>2</sup>“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,4 ha. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung

#### **Bebauungsplan Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde**

erhalten.

Von dem Bebauungsplan Nr. 97 werden folgende Flurstücke teilweise erfasst:

Flur 129	Flurstück 264 tlw., 383 tlw. und 384 tlw.
----------	---

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 129, Flurstück 265;
im Osten:	eine Parallele im Abstand von ca. 20 m östlich zur Mittelachse der 110-kV-Bahnstromleitung;
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, Flurstück 268.

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

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

### **C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger**

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

### **D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

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

#### **E) Beschluss zur Zentrenrelevanz von Sortimenten**

Es wird festgestellt, dass Teppiche aufgrund der örtlichen Situation in Oelde nicht zentrenrelevant sind.

#### **F) Beschluss zur Anpassung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Ergebnisse des Abstimmungsverfahrens mit der Bezirksregierung sind beim Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

### **8. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 6. Änderung (Stromberg)**

#### **A) Einleitungsbeschluss**

#### **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger**

#### **C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**Vorlage: T 2004/610/0216**

Zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Stromberg und zur Sicherung der Infrastruktur ist es erforderlich neue Bauflächen auszuweisen. Da nicht alle vorgesehenen Flächenausweisungen den Darstellungen des am 01.02.2000 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplanes entsprechen, ist eine Flächennutzungsplanänderung in zwei Teilbereichen notwendig:

#### **Teilbereich A – Südlich der Beckumer Straße**

Zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken und Flächen für die Errichtung kleinerer Gewerbebetriebe zur Verlagerung bestehender Betriebe aus kritischen oder beengten Ortslagen bzw. zur Neuansiedlung dieser Art von Betrieben soll der Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg – Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde aufgestellt werden. Die Flächen sollen überwiegend als „Gewerbegebiet“, „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird ein Teil dieser Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als „Grünfläche“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, sollen hier „Gewerbliche Bauflächen“ und „Mischgebietsflächen“ dargestellt werden.

#### **Teilbereich B – ehem. Tennishallengelände**

In Stromberg östlich der Straße im Vogeldreisch (Gelände der ehemaligen Tennishalle) soll eine Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 "Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände" ausgewiesen werden. Da die vorgesehene Flächenausweisung nicht den Darstellungen des am 01.02.2000 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplanes entspricht – in diesem Bereich wird eine „Gemischte Baufläche“ mit überlagernder Kennzeichnung „Sportanlage/Tennishalle“ dargestellt –, ist hier ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

**Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr empfiehlt bei einer Enthaltung die nachfolgenden Beschlüsse zu fassen:**

#### **A) Einleitungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 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) das Verfahren zur 6. Änderung des vom

Regierungspräsidenten in Münster mit der Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch die 6. Änderung soll im

**Teilbereich A** der Bereich zwischen der Beckumer Straße und dem Herbrockweg als Gewerbegebiet und Mischgebiet und im

**Teilbereich B** die Fläche der ehem. Tennishalle östlich der Straße Im Vogeldreisch als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Änderungsbereiche sind dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

### **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger**

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

### **C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

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

## **9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße"**

### **A) Aufstellungsbeschluss**

### **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger**

### **C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**Vorlage: B 2004/610/0214**

Zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Stromberg und zur Sicherung der Infrastruktur ist es erforderlich neue Bauflächen auszuweisen. Derzeit stehen in Stromberg bis auf wenige Einzelgrundstücke keine Grundstücke zur Wohnbebauung mehr zur Verfügung; die in den letzten Jahren ausgewiesenen Baugebiete sind bebaut. Zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach neuen Baugrundstücken in Stromberg ist südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Herman-Stehr-Straße, Ludwig-Niedieck-Straße und Von-Oer-Straße ein neues Wohngebiet mit ca. 75 neuen Bauplätzen geplant.

Des weiteren besteht ein Bedarf nach Flächen für Errichtung kleinerer Gewerbebetriebe zur Verlagerung bestehender Betriebe aus kritischen oder beengten Ortslagen bzw. zur Neuansiedlung dieser Art von Betrieben. Hierfür wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde ein rund 100 m breiter Streifen parallel zur Beckumer Straße als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Eine vorab in Auftrag gegebenes lärmtechnisches Gutachten führte zu dem Ergebnis, dass ein Teil dieser Flächen - aufgrund des nördlich der Beckumer Straße planungsrechtlich abgesicherten Industriegebietes – als Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollte. Parallel hierzu sollen dann die geplanten Mischgebietsflächen ausgewiesen werden.

Zwischen den geplanten Mischgebietsflächen und den geplanten Wohnbauflächen wird eine bis zu 40 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen um so eine Pufferzone zum vorhandenen und geplanten Wohnen zu schaffen. Innerhalb dieser Grünfläche soll auch ein Kinderspielplatz angelegt werden.

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 14,5 ha, hiervon sollen ca. 2,8 ha als „Gewerbegebiet“, 3,1 ha als „Mischgebiet“ und 4,5 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die übrigen 4,1 ha verteilen sich auf die Flächen für die notwendigen Erschließungsanlagen, öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen und Flächen für Regenwasserrückhaltungsanlagen.

Da nicht alle vorgesehenen Flächenausweisungen den Darstellungen des am 01.02.2000 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplanes entsprechen, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Diese soll im Parallelverfahren durchgeführt werden (siehe Vorlage: Flächennutzungsplan – 6. Änderung). Die notwendige Flächennutzungsplanänderung ist durch die Bezirksregierung zu genehmigen.

Herr Hochstetter weist bei seinen Erläuterungen zu dem vorgestellten Planentwurf darauf hin, dass sich das vorgestellte Konzept im weiteren Verfahrensablauf noch ändern kann, da sowohl die Fachplanungen (zum Beispiel Straßenbau, Entwässerung) als auch die Grundstücksverhandlungen noch nicht abgeschlossen sind.

Herr Niebusch bemängelt, dass dieser Entwurf nicht zunächst im Bezirksausschuss Stromberg vorgestellt wurde.

**Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr empfiehlt bei einer Enthaltung die nachfolgenden Beschlüsse zu fassen:**

**Beschluss:**

**A) Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt für die Flächen südlich der B 61 (Beckumer Straße) und südlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Herman-Stehr-Straße, Ludwig-Niedieck-Straße und Von-Oer-Straße 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 überwiegend als „Gewerbegebiet“, „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 14,5 ha. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung

**Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg – Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde**

erhalten.

Von dem Bebauungsplan Nr. 100 wird folgenden Flurstücke teilweise erfasst:

Flur 412	Flurstücke 67 tlw., 65, 64, 63, 62, 61, 451, 450, 58, 828, 829, 830 tlw., 831 tlw., 657 tlw., 378, 733, 734, 920, 732, 731, 921, 816 (Herbrockweg), 817 tlw., 868, 869, 973, 855, 972, 347, 348, 909 tlw. (Geisbergstraße), 351 172 und 659.
----------	--

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 412, Flurstücke 34 (Beckumer Straße), 944, 943, 557, 915, 914, 453, 454, 455, 456, 457, 726, 727, 840, 879, 880, 882, 884, 886, 887, 888, 908, 907, 906, 905, 904, 903, 902, 769, 768, 767 und 766;
im Osten:	Flur 412, Flurstück 834 (Gaßbachtal);
im Süden:	Flur 412, Flurstücke 658, 975, 974 und 424;
im Westen:	Flur 412, Flurstück 830, eine gedachte Linie von der südlichen Ecke der Parzelle Flur 412, Flurstück 829 zur südöstlichen Ecke der Parzelle Flur 412, Flurstück 657 und Flurstück 657.

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.

**10. Antrag auf Fällung von Birken Zum Mühlenteich**  
**Vorlage: B 2003/663/0197**

Aufgrund von Anträgen der Anlieger der Straße Zum Mühlenteich ist vor einigen Jahren bereits ein Teil der Birken entfernt und durch Hainbuchen ersetzt worden. Nunmehr haben Frau Hedwig und Martina Noll, Zum Mühlenteich 9, im Auftrage der Anwohner erneut um Beseitigung der Birken gebeten.

Die Baumkommission ist der Auffassung, dass nicht alle Birken entfernt werden sollen, sondern zunächst 50 % des noch vorhandenen Bestandes. Die restlichen Bäume sollen bei einer späteren Aktion ausgetauscht werden. Als Ersatz sollen, wie bereits begonnen, Hainbuchen gepflanzt werden.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dass nicht alle Birken entfernt werden sollen, sondern zunächst 50% des noch vorhandenen Bestandes. Die restlichen Bäume sollen bei einer späteren Aktion ausgetauscht werden. Als Ersatz sollen, wie bereits begonnen, Hainbuchen gepflanzt werden.

**11. Verschiedenes****11.1. Mitteilungen der Verwaltung**

7. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes - Teilabschnitt Münsterland – (Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs auf der Fläche Marburg)

Herr Hochstetter berichtet, dass die 7. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes - Teilabschnitt Münsterland – (Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs auf der Fläche Marburg) durch Erlass des Ministeriums für Verkehr, Energie und Landesplanung vom 12.12.2003 genehmigt wurde. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass alle Vorstellungen und Wünsche der Stadt Oelde berücksichtigt wurden.

**11.2. Anfragen an die Verwaltung**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Beatrix Koch  
Vorsitzende

Peter Rauch  
Schriftführer