



SITZUNGSVORLAGE
B 2004/610/0251

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung	27.04.2004	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Haupt- und Finanzausschuss	24.05.2004
Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr	10.05.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde
A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger
B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3 BauGB fand die vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 24.03.2004 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerbeteiligung haben lt. Anwesenheitsliste 7 Bürger teilgenommen.

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürger

für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - Darstellung einer Sonderbaufläche - Großflächiger Möbele Einzelhandel - nördlich der K30 und

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde am Mittwoch, dem 24.03.2004 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde -

am Mittwoch, dem 24.03.2004 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.25 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter

Herr Rauch, Schriftführer

als Gast:

Herr Tischmann, Planungsbüro Nagelmann & Tischmann

7 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Bürgerbeteiligung anlässlich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - Darstellung einer Sonderbaufläche - Großflächiger Möbele Einzelhandel - nördlich der K30 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde Erschienenen. Er weist darauf hin, dass beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Anlass der Planungen sind die Überlegungen der Fa. Zurbrüggen Wohn-Zentrum GmbH ihr Stammhaus in Oelde zu verlagern und durch einen modernen Neubau im neu erschlossenen Gewerbegebiet der Stadt Oelde an der K 30n zu ersetzen. Ziel ist die Standortsicherung des Unternehmens in Oelde mit einem leistungsfähigen Haus mittlerer Größe zwischen den größeren Zurbrüggen-Standorten in Bielefeld und Unna. Das Vorhaben umfasst nach der bisherigen Vorabstimmung mit Stadt, Bezirksregierung, IHK und Handwerkskammer insgesamt maximal 20.000 m² Verkaufsfläche (VK). Randsortimente können hiervon als Ergebnis der Vorabstimmung insgesamt maximal 2.000 m² VK einnehmen. Das Vorhaben besteht aus einem vollsortierten Einrichtungshaus mit etwa 15.000-17.000 m² VK sowie aus einem Möbel-SB-Markt mit etwa 3.000-4.000 m² VK. Dieser Möbel-SB-Markt soll unter der SB-Marke „Osca“ der Fa. Zurbrüggen betrieben werden.

Die möglichen Auswirkungen des Projektes auf den Einzelhandel in Oelde und in den Nachbarkommunen wurden durch die gesa GmbH, Hamburg, untersucht und werden in der Markt- und Wirkungsanalyse vom November 2003 beschrieben. Aus Sicht der Gutachter ist das Projekt grundsätzlich realisierbar. Ebenfalls geprüft wurden mögliche Agglomerationswirkungen der Vorhaben „Auepark“ und „Möbelhaus Zurbrüggen“. Im Ergebnis werden nur geringe Angebotsüberschneidungen gesehen, beide Vorhaben werden gemeinsam für vertretbar gehalten. Auf dieser fachgutachterlichen Grundlage befürwortet die Stadt Oelde die Aufgabe des Altstandortes und die Modernisierung und Sicherung des Möbelhausangebotes in der Region. Ziel der Stadt ist neben der Standort- und Arbeitsplatzsicherung auch die Begrenzung überregionaler Kaufkraftabflüsse durch ein leistungsfähiges und attraktives regionales Angebot.

Anhand mehrerer Folien erläutert Herr Tischmann das z. Zt. bestehende Planungsrecht und beschreibt anschließend die Umsetzung der Planungsabsichten in die Inhalte der Entwürfe der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 97. Da das Plangebiet bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, ist zur Umsetzung der Planungsziele und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eine Überplanung der Flächen für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Hierbei wird die

Einzelhandelsnutzung durch die Festsetzung der zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen konkretisiert und begrenzt, andere Einzelhandelsbranchen oder Warengruppen sind somit unzulässig. Parallel hierzu werden die branchentypischen, aber zentrenrelevanten Randsortimente, wie Lampen/Leuchten, Haus- und Heimtextilien, Haushalt/Glas/Porzellan, etc. begrenzt. Die grünordnerischen Ziele des bislang geltenden Bebauungsplanes sollen im Grundsatz durch die Überplanung beibehalten werden, insbesondere soll das Plangebiet zum Osten hin mit einem naturnah zu gestaltenden Grünzug abgeschirmt werden.

Anschließend stellt Herr Hochstetter den vorliegenden Planentwurf zur Diskussion. Er weist darauf hin, dass alle der im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen protokolliert werden und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten gegeben:

- **Frage/Anregung:** Wie erfolgt die verkehrliche Anbindung des Projektes? Aufgrund der seit Bestehen der neuen Kreisstraße gemachten Erfahrungen mit dem Schleichverkehr, der die Verbindung von der Vellerner Straße über den Wirtschaftsweg zur Heinrich-Hertz-Straße weiter zur Von-Büren-Allee (K 30) benutzt, wird befürchtet, dass mit der Realisierung des Möbelhauses dieser Schleichverkehr noch weiter zunimmt. Gewünscht wird daher die Abbindung des Wirtschaftsweges von der Heinrich-Hertz-Straße (In diesem Zusammenhang wird Herrn Hochstetter eine schriftliche Eingabe der Anwohner Sudbergweg 16, 18, und 20 übergeben – siehe Anlage).
Antwort: Das geplante Möbelhaus bekommt eine direkte Zufahrt zur Von-Büren-Allee, diese übernimmt dann die weitere Verteilung des Verkehrs. Der Antrag zur Abbindung des Wirtschaftsweges von der Heinrich-Hertz-Straße wird den zuständigen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.
- **Frage/Anregung:** Von der nordöstlich im Gewerbegebiet liegenden Erschließungsstraße (Albert-Einstein-Straße) führt ein angefangener Fußweg in Richtung Projektstandort. Wird dieser weitergeführt?
Antwort: Der begonnene Fußweg wird nach Konkretisierung der Planungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 mit dem Fuß- und Radweg, der parallel zur Von-Büren-Allee (K 30) verläuft, verbunden und somit fortgeführt

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen gibt Herr Hochstetter noch einen kurzen Überblick über die geplante weitere zeitliche Abfolge der Bauleitplanverfahren. Abschließend bedankt er sich bei den Anwesenden und beendet die Bürgerbeteiligung.

Hochstetter
Techn. Beigeordneter

Rauch
Schriftführer

Familie Hachenberger
 Familie Horstkötter
 Familie Vollmer
 Familie Nopto
 Sudbergweg 16,18,20
 59302 Oelde

Oelde, den 18.03.2004

1. Original an den Bürger-
 meister über Herrn Scheldt
 2. GAO, Wohnung als Einmündig-
 keit.
 3. § VII.

An den Rat der Stadt Oelde.

Betreff: Sperrung des Sudbergweg für den Durchgangsverkehr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der oben genannten Familien schreibe ich Ihnen diesen Brief. Seit Fertigstellung der neuen K30 wird der alte Sudbergweg als Abkürzung für Fahrzeuge benutzt, die von der K30 nach Beckum und Ennigerloh gelangen wollen. Trotz der von der Stadt Oelde aufgestellten Schilder (Anlieger Frei, Durchfahrt verboten) stört sich kein Autofahrer an diesen Schildern und fahren mit teilweise hoher Geschwindigkeit an den direkt an der Straße liegenden Höfen vorbei. Durch den Begegnungsverkehr auf dieser schmalen Straße ist die Bankette wieder in einem sehr schlechtem Zustand, obwohl diese erst vor kurzem ausgebessert wurde.

Bei Versuchen Autofahrer anzuhalten um diese darauf hinzuweisen, das die Durchfahrt verboten ist, wurden zwei Personen fast überfahren, weil die Fahrer einfach Gas gegeben haben.

Diese Strasse entwickelt sich mittlerweile zur Rennstrecke für Einheimische und Auswärtige.

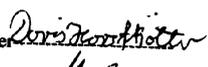
Da an dieser Straße auch Kinder spielen, ist die Gefahr sehr groß, das Unfälle mit tödlichen Folgen passieren könnten.

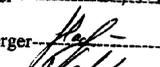
Desweiteren ist damit zu rechnen, das sobald Fa. Zurbrüggen ihr Möbelhaus eröffnet hat, noch mehr Verkehr herrschen wird. Anrufe bei Herrn Tigges hat außer Schildern die keiner beachtet, keine Ergebnisse gebracht. Wir bitten daher den Sudbergweg mit einer Schranke abzusperren und den Durchgangsverkehr zu unterbinden.

Die Familien Horstkötter und Vollmer haben sich damit einverstanden erklärt, das ihre Kinder an der alten Schulbushaltestelle in den Schulbus einsteigen können. Landwirte die ihre Ländereien in diesem Bereichen bestellen müssen, könnten diese Schranke mit einem Schlüssel öffnen, wie es auch am Westrickweg der Fall ist.

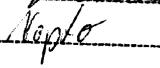
Wir hoffen auf eine baldige positive Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

Fam. Horstkötter 

Fam. Hachenberger 

Fam. Vollmer 

Fam. Nopto 

Folgende Anregung wurde im Rahmen der Bürgerversammlung vorgebracht:

Aufgrund der seit Bestehen der neuen Kreisstraße gemachten Erfahrungen mit dem Schleichverkehr, der die Verbindung von der Vellerner Straße über den Wirtschaftsweg zur Heinrich-Hertz-Straße weiter zur Von-Büren-Allee (K 30) benutzt, wird befürchtet, dass mit der Realisierung des Möbelhauses dieser Schleichverkehr noch weiter zunimmt. Gewünscht wird daher die Abbindung des Wirtschaftsweges von der Heinrich-Hertz-Straße.

Beschluss:

Der Anregung und dem Wunsch der Anwohner soll nachgekommen werden. Durch entsprechende Maßnahmen – Aufstellung einer Schranke mit einem seitlichen Durchlass für Fahrradfahrer und Fußgänger – soll der Wirtschaftsweg von der Heinrich-Hertz-Straße

getrennt werden. Hierdurch wird der KFZ-Schleichverkehr wirksam unterbunden.

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerbeteiligung keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde vorgebracht wurden.

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

Gemäß §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.02.2004 zur Stellungnahme vorgelegt worden. ...

HINWEIS:

Aufgrund der umfangreichen Stellungnahmen, die teilweise erst sehr spät (letzte Stellungnahme kam am 27.04.2004) eingegangen sind, und der notwendigen Abstimmung mit dem Gutachter der GESA konnte noch keine abschließende Abwägung vorbereitet werden. Für die Sitzung wird daher eine Tischvorlage erstellt!

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. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 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.

Das Plangebiet für das "Sondergebiet – Zweckbestimmung: Großflächiger Möbeleinzelhandel" liegt nördlich der K30 (Von-Büren-Allee) zwischen der Pott's Brauerei und der Fa. Van Kempen im neuen Gewerbegebiet „A 2 – Standort Oelde“

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.