



SITZUNGSVORLAGE
B 2004/610/0355

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/bp-97	21.10.2004	
		<hr/> Insa Söker

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	11.11.2004
Haupt- und Finanzausschuss	22.11.2004
Rat	13.12.2004

Bebauungsplan Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde
A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und aus dem ergänzenden Verfahren gemäß § 3(3) BauGB
B) Vorschläge der Verwaltung
C) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt

Sachverhalt:

Im Mai 2004 wurde über Anregungen aus den frühzeitigen Verfahrensschritten gemäß §§ 2(2), 3(1) und 4(1) BauGB beraten, die Entwurfsoffenlage wurde beschlossen. Verwiesen wird hierzu auf die Vorlage B 2004/610/0251/1 und auf die Sitzungsprotokolle. Aufgrund des sehr engen zeitlichen Spielraumes der Stadt wurde auf dieser Basis und vor der abschließenden landesplanerischen Abstimmung die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB eingeleitet, die Beteiligten wurden über die bisherige Prüfung der Anregungen informiert - auch als Diskussionsgrundlage für die landesplanerische Abstimmung.

Gemäß § 3(2) BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde - einschließlich Begründung und Anlagen - in der Zeit vom 04.06.2004 bis einschließlich den 05.07.2004 in der Stadtverwaltung Oelde, Planungsamt (Zimmer 428)

öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte auch die Auslegung der zugehörigen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde.

Da die Bezirksplanungsbehörde im Rahmen des Verfahrens zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 20 LPIG auch die Auswirkungen der Planung auf Zentrenstruktur und Belange der Nachbargemeinden zu prüfen hat, hat parallel zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB am 24.06.2004 im Rathaus der Stadt Oelde ein Erörterungsgespräch stattgefunden, an dem insbesondere die Kommunen mit bisher kritischer Stellungnahme beteiligt worden sind (Ergebnisprotokoll siehe Anlage). Gegen die geplante Verlagerung und Erweiterung des Möbeleinrichtungshauses „Zurbrüggen“ wurden von den Teilnehmern keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht, als problematisch wurde jedoch die geplante Größenordnung und der Umfang der Randsortimente bewertet. Im Sinne dieser Kritik wurden auch die jeweiligen Stellungnahmen der Nachbarkommunen gemäß § 3(2) BauGB verfasst.

Ausdrückliches Ziel der Stadt Oelde ist eine möglichst einvernehmlich festgelegte Größenordnung des Projektes „Möbelhaus“, die mit Blick auf Nachbarkommunen und Innenstadt Oelde landes- und bauleitplanerisch gut vertretbar ist und die einen zügigen Abschluss des Planverfahrens erlaubt.

In den folgenden Abstimmungsgesprächen zwischen Stadt Oelde, IHK Nord Westfalen, Bezirksregierung Münster und geplantem Bauherren wurden konsensfähige Vorschläge für die Regelung der Randsortimente im Bebauungsplan und auch bereits in der 5. FNP-Änderung erstellt. Die für die Bauleitplanverfahren erforderliche landesplanerische Anpassung nach § 20 LPIG war danach durch die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 12.07.2004 (siehe Anlage) als vorläufige Anpassung mit Auflagen erteilt worden.

Die Auflagen erforderten eine teilweise Änderung v.a. der textlichen Festsetzungen über Randsortimente im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan, über die in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss am 12.07.2004 beraten und beschlossen wurde. Die Reduzierung der Verkaufsflächen für Randsortimente entspricht im Grundsatz weiter Ausgangslage und Annahmen im Gutachten der gesa GmbH und erfordert insofern - auch nach Rücksprache mit dem Gutachter - keine weitere Überarbeitung oder Anpassung der gesa-Studie Nr. 468-03, die Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 97 und der 5. FNP-Änderung ist.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung wurde im Anschluss angesichts der i.W. nur ergänzenden Einschränkungen der Randsortimente hierzu das vereinfachte Verfahren nach § 3(3) BauGB durchgeführt. Hierbei wurde der Kreis der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange und Kommunen auf diejenigen beschränkt, die von der Änderung berührt sein konnten. Zudem wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Aussagen vorgebracht werden können.

Mit Schreiben vom 10.09.2004 (siehe Anlage) hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass nach Erfüllung der zuvor im Schreiben vom 12.07.2004 gegebenen Maßgaben durch entsprechende Ratsbeschlüsse und Übernahme in die Bauleitpläne keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden.

Die bereits in der erfolgten Offenlage nach § 3(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nunmehr abschließend zusammen mit den Stellungnahmen zur ergänzenden Offenlage gemäß § 3(3) BauGB geprüft. Neben einzelnen grünordnerischen Anregungen wurden i.W. Bedenken gegen das Einzelhandelsprojekt selber mit möglichen Auswirkungen auf einige Nachbarkommunen vorgetragen. Zu diesen Bedenken, die sich auch auf die gutachterlichen Aussagen der gesa GmbH beziehen, hat die Verwaltung zunächst eine Stellungnahme der gesa GmbH eingeholt. Die folgenden Beschlussvorschläge basieren somit i.W. auf der Stellungnahme der gesa GmbH vom 08.10.2004 an die Stadt Oelde. Die

Abwägungsvorschläge der gesa GmbH beziehen sich auf Anregungen und Bedenken zur Methodik und zu den Ergebnissen des o.g. Gutachtens aus November 2003.

- gesa-Studie 468-03: Markt- und Wirkungsanalyse Verlagerung und Erweiterung Zurbrüggen-Einrichtungshaus November 2003.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und aus dem ergänzenden Verfahren gemäß § 3(3) BauGB

1. Entscheidungen zu Anregungen der Bürger:

Bürger haben im **Verfahren gemäß § 3(2) BauGB** keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

2. Entscheidungen über Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen:

2.a Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3(2) BauGB:

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Fachämter der Stadt haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster, Dez. 35 - Bauaufsicht	23.06.2004
Bischöfliches Generalvikariat Münster	08.06.2004
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Essen	07.06.2004
DB Energieversorgung Marl	08.06.2004
Energieversorgung Oelde GmbH (EVO)	21.06.2004
Landesbetrieb Straßenbau NRW – Niederlassung Münster -	02.07.2004
Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Kreisstelle Warendorf	07.06.2004
Regionalverkehr Münsterland GmbH	25.06.2004
RWE Transportnetz Strom GmbH, Projektierung/Netzdienste	14.06.2004
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzinformation/-dokumentation (Gas)	08.07.2004
Staatliches Umweltamt Münster	14.06.2004
Wasserversorgung Beckum GmbH	17.06.2004
Westfälische Ferngas AG & Co.KG	07.06.2004
Wehrbereichsverwaltung III	09.06.2004
Gemeinde Beelen	22.06.2004
Stadt Ennigerloh	20.07.2004
Gemeinde Lippetal	16.06.2004
Stadt Sendenhorst	04.06.2004
Stadt Oelde, FB 4 / Bauverwaltung	24.06.2004
Stadt Oelde, FB 3 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung – Brandschutz	07.06.2004

Folgende **Träger öffentlicher Belange** äußerten im Verfahren gemäß § 3(2) BauGB Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
1.	Forstamt Warendorf – Untere Forstbehörde -	11.06.2004
2.	Kreis Warendorf	08.07.2004
3.	NABU Kreisverband Warendorf	29.06.2004
4.	Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V.	28.06.2004
5.	Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld	04.06.2004

Folgende **Nachbarkommunen** äußerten im Verfahren gemäß § 3(2) BauGB Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
6.	Stadt Beckum	24.06.2004
7.	Stadt Sassenberg	29.06.2004
8.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	01.07.2004
9.	Stadt Rheda-Wiedenbrück	06.07.2004

*Hinweis: Die **wesentlichen Kritikpunkte und Anregungen** werden zur Vereinfachung jeweils in der Abwägungssynopse **zusammengefasst**. Auf die beigefügten Original-Schreiben in der Anlage wird ausdrücklich verwiesen.*

2.b Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3(3) BauGB:

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben im **anschließenden Verfahren gemäß § 3(3) BauGB** (Änderung gemäß Darlegung im Sachverhalt) keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Industrie- und Handelskammer Münster	10.09.2004
Kreis Gütersloh	07.09.2004
Stadt Beckum (zu Nr. 6 gemäß § 3(2) BauGB)	09.09.2004

Folgende **Träger öffentlicher Belange** äußerten im Verfahren gemäß § 3(3) BauGB weiterhin Anregungen/Bedenken:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
zu 5.	Industrie- und Handelskammer OWL (zu Nr. 5 gemäß § 3(2) BauGB)	27.08.2004

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben bis zum 13.10.2004 keine Stellungnahme abgegeben und auch nicht um Fristverlängerung gebeten.

Folgende **Nachbarkommunen** äußerten im Verfahren gemäß § 3(3) BauGB Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Institution		Stellungnahme vom
zu 7.	Stadt Sassenberg (zu Nr. 7 gemäß § 3(2) BauGB)	18.08.2004
zu 8.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz (zu Nr. 8 gemäß § 3(2) BauGB)	30.08.2004
zu 9.	Stadt Rheda-Wiedenbrück (zu Nr. 9 gemäß § 3(2) BauGB)	22.09.2004
10.	Stadt Harsewinkel (keine Antwort gemäß § 3(2) BauGB)	10.09.2004

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Stellungnahmen (Zusammenfassung, Originale siehe Anlage, soweit angegeben)	Beschlussvorschläge
1.	Forstamt Warendorf – Untere Forstbehörde - vom 11.06.2004 gemäß § 3(2) BauGB:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Aus forstbehördlicher Sicht werden Bedenken gegen den Abstand von 18 m zwischen den Baugrenzen und dem nordwestlich vorliegenden Wald vorgebracht.</p> <p>Ein ausreichender Waldabstand dient v.a. dem Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen. Hinzu kommt die Gefahr von Gebäudeschäden etc. Ein zu geringer Waldabstand führt zudem zu Bewirtschaftungerschwernissen. Der Waldrand bedarf des grundsätzlichen Schutzes durch eine "Pufferzone" ohne Bebauung.</p> <p>Der Mindestabstand sollte sich im Einzelfall mindestens an der jeweils zu erwartenden maximalen Baumhöhe orientieren. I.Ü. ist zu den Abständen zwischen Wald und Gebäuden in der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung geregelt, das in Baugenehmigungsverfahren darauf gewirkt werden soll, dass Bauvorhaben einen Abstand von mind. 35 m zu Wäldern einzuhalten haben.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme überrascht, da im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 05.03.2004 keine Bedenken geäußert worden sind.</p> <p>Verwiesen wird zudem auf den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 77 mit Grünordnungsplan, der unter Beteiligung der Forstbehörde aufgestellt worden ist. Dort ist als Prüfungsergebnis bereits ein Abstand zwischen Laubwaldbestand und Baugrenze von 18 m festgesetzt worden, wobei lediglich ein 6 m breiter Randstreifen als öffentliche Grünfläche, ein 9 m breiter Streifen dagegen als privater Grünstreifen festgesetzt worden war.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 97 verbessert diese Situation im Sinne der Anregungen des Forstamtes durch Festsetzung des nunmehr 15-17 m breiten <u>insgesamt öffentlichen</u> Grünstreifens (zzgl. 3 m Abstand zur Baugrenze). Der Sachverhalt hat sich ansonsten nicht nachteilig geändert Angesichts des geplanten gewerblichen Projektes wird zudem eine besondere Gefährdung nicht gesehen.</p> <p>Die Planaussagen werden somit unter Bezugnahme auf die Entscheidungen im Bebauungsplan Nr. 77 weiterhin für richtig gehalten, die Bedenken werden daher zurückgewiesen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden unter Bezugnahme auf die maßgeblichen Entscheidungen im Bebauungsplan Nr. 77 zurückgewiesen, die Festsetzungen mit einem Abstand zwischen Laubwaldbestand und Baugrenze von 18-20 m werden beibehalten.</p>

2.	Kreis Warendorf – Untere Landschaftsbehörde - vom 08.07.2004 gemäß § 3(2) BauGB:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Der Eingriff gem. § 19 BNatSchG ist nicht ausgeglichen. Die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind konkret zu beschreiben und festzusetzen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Eingriffsbilanz nach dem Verfahren des Kreises Warendorf ergibt eine rechnerisch ermittelte Differenz von 910 Werteinheiten und soll aus Sicht der Stadt aufgrund der intensiven Nutzung entsprechend vollständig ausgeglichen werden (siehe Begründung und Anlage Eingriffsbilanz). Das rechnerische Defizit kann durch die durchgeführten ökologischen Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 103, Flurstück 50(tlw.) insgesamt kompensiert werden. Auf diesem Grundstück stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf - Untere Landschaftsbehörde - durch die Anlage einer 8,0 m breiten Hecke zur Vernetzung der größeren in diesem Bereich angelegten Aufwertungsmaßnahmen etwa 2.300 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die benötigten 910 Werteinheiten werden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Oelde „abgebucht“.</p> <p>Die externen Flächen werden jedoch nicht im Bebauungsplan selber gemäß § 9(1) BauGB festgesetzt oder gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet, da die Flächen von der Stadt vertraglich ausreichend gesichert sind (§ 9(1a) Satz 2, letzter Halbsatz BauGB: „...<i>, dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen.</i>“) und da die Stadt auch Eigentümerin der Baufläche ist.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Den Bedenken wird durch Deckung des rechnerisch ermittelten und in der Abwägung angesichts der Rahmenbedingungen bestätigten Ausgleichsbedarfs konkret auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 103, Flurstück 50 tlw. entsprochen. Durch die städtische Sicherung der Maßnahme wird eine konkrete Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 97 nicht erforderlich.</p>
3.	NABU Kreisverband Warendorf vom 29.06.2004 gemäß § 3(2) BauGB:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 77 ergibt nur eine geringe Flächenverschiebung und Vergrößerung, die zu keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne der UVP führt. ... Das Ausgleichsdefizit kann zum Teil</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Über die Schreiben aus den Jahren 2000 und 2002 ist im Rahmen der vorherigen Planverfahren beraten und entschieden worden (siehe dort). Hieraus ergibt sich für vorliegende Planänderung kein weiterer Beratungsbedarf.</p>

	<p>vor Ort beglichen werden. Es wird auf die Stellungnahmen vom 31.07.2000, 09.07.2002 und v.a. vom 06.04.2004 hinweisen, in denen Anregungen und Bedenken mitgeteilt wurden.</p> <p><i>Hinweis: Gemäß Stellungnahme vom 06.04.2004 wird darauf hingewiesen, dass für die Erweiterung gegenüber dem B-Plan Nr. 77 um 0,66 ha und die zusätzliche Versiegelung von ca. 3.100 qm nach dem UVP-Gesetz in einer Vorprüfung amtlicherseits zu erklären ist, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr. 97 und in diesem Rahmen ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich ist.</i></p>	<p>Zum Schreiben vom 06.04.2004 konkret zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 97 wurde entsprechend beschlossen, die Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Planunterlagen zum Entwurf beigelegt worden und werden offensichtlich nicht kritisiert. Somit ergibt sich kein weiterer erkennbarer Beratungsbedarf.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die erfolgten Planungsarbeiten und auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Ein weiterer Entscheidungsbedarf ist nicht erkennbar.</p>
4.	Einzelhandelsverband OWL e.V. vom 28.06.2004 gemäß § 3(2) BauGB (siehe Anlage):	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der in der Wirkungsanalyse prognostizierten Umverteilungswirkungen von -1 bis ca. -5 % in den Innenstädten der betroffenen umliegenden Innenstädte ist davon auszugehen, dass das Projekt "spürbare Abwanderungstendenzen" aus den benachbarten Kommunen, insbesondere auch aus Rheda-Wiedenbrück, nach sich ziehen wird. Daher sollten die "Randsortimente" des Einrichtungshauses auf maximal 1.000 qm begrenzt werden.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Unklar ist, welche "Abwanderungstendenzen" die Einwanderin meint. Soweit es sich um Geschäfte handeln sollte, die aus den umliegenden Mittelzentren in die unmittelbare Umgebung des Einrichtungshauses verlagern könnten (Clusterbildung), wird dem durch Einzelhandelsausschluss im umliegenden Gewerbegebiet um den Nachtigallers Kamp (Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ der Stadt Oelde) wirksam begegnet. Das Planvorhaben wird dort mit Ausnahme des ca. 800 Meter entfernten "Aue-Park", der mit Ausnahme einer Fachmarktfläche und wenigen Kleinstflächen ebenfalls keine Verlagerungsoptionen anbieten kann, ein Solitär bleiben.</p> <p>Soweit mit den "Abwanderungstendenzen" eine Umlenkung von regionalen Kaufkraftströmen gemeint ist, handelt es sich bei der Einwendung offenbar um eine Tautologie, denn genau diese Beeinflussung von Kaufkraftströmen ist durch die prognostizierten Umsatzumschichtungen in den benachbarten Innenstädten in einer Spannweite von ca. -1 bis -5 % abgebildet. Daraus sind bereits in der ersten Projektvariante keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen - explizit auch nicht für Rheda-Wiedenbrück - abzuleiten. Gleichwohl sind in Folge des Erörterungstermins am 24.06.2004 die zulässigen Verkaufsflächen für ständig geführte und üblicherweise als "zentrenrelevant" eingestufte "Randsortimente" gegenüber der untersuchten Variante um rund 20 % auf 1.300 qm gekürzt worden. Insoweit beinhaltet</p>

		<p>die Wirkungsanalyse nunmehr zusätzlich eine gewisse Sicherheitsmarge, so dass die Notwendigkeit einer weiteren Reduzierung über dieses Maß hinaus nicht erkennbar ist</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird durch das Ergebnis des Erörterungstermins vom 24.06.2004 teilweise entsprochen. Verwiesen wird insofern auch auf die landesplanerische Abstimmungsentscheidung. Die Bedenken werden jedoch darüber hinaus auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, die vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen.</p>
5.	<p>Industrie- und Handelskammer OWL e.V. vom 04.06.2004 und 27.08.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB (siehe Anlage):</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Auf Grund der weiträumigen Ausstrahlung des geplanten Neubaus des "Zurbrüggen"-Einrichtungshauses in Oelde kommt es hauptsächlich in den "zentrenrelevanten Randsortimenten" der benachbarten Innenstädte zu Kaufkraftverschiebungen.</p> <p>Die Reduzierung der Randsortimente um 200 m² und die Modifizierung der Sonderverkaufsflächen gemäß Erörterungstermin vom 24.06.2004 werden zur Kenntnis genommen. Ein Teil der negativen Auswirkungen auf die Ansiedlungsgemeinde und auf die Nachbarn wird gedämpft.</p> <p>Gleichwohl wird die Anregung vom 04.06.2004 bzw. 17.03.2004 aufrecht erhalten und im Interesse des Handels eine Eingrenzung der "zentrenrelevanten Randsortimente" auf verträgliche 1.000 m² VK vorgeschlagen.</p> <p>Die im Erörterungstermin gemachte Zusage zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel am Altstandort wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Wirkungsanalyse zeigt, dass die wesentlichen projektinduzierten Umverteilungswirkungen beim Möbel-Kernsortiment und nicht bei den "Randsortimenten", zu erwarten sind. Sie konzentrieren sich ferner nicht auf benachbarte Innenstädte, sondern werden weiträumig wirksam. Davon sind mit vereinzelt Ausnahmen, bei denen es sich jedoch durchweg um Einzelbetriebe in innerstädtischen Randlagen handelt, nur konkurrierende Möbel- und Einrichtungshäuser in Stadtteil-Solitärlagen, nicht integrierten Gewerbegebiets- oder Fachmarktlagen betroffen.</p> <p>Die Umverteilungswirkungen in den "Randsortimenten" sind demgegenüber hinsichtlich Intensität und Fernausstrahlung eher nachrangig und erreichen in der untersuchten Flächenkonfiguration sortimentsbezogene Quoten von ca. -1 bis -5 % in den Innenstädten der Mittelzentren im Umland und ca. -5 % in der Oelder Innenstadt. Daraus sind bereits keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen abzuleiten.</p> <p>Gleichwohl sind in Folge des Erörterungstermins am 24.06.2004 die zulässigen Verkaufsflächen für ständig geführte und üblicherweise als "zentrenrelevant" eingestufte "Randsortimente" gegenüber der untersuchten Variante um rund 20 % auf 1.300 qm gekürzt worden. Insoweit beinhaltet die Wirkungsanalyse nunmehr eine gewisse Sicherheitsmarge, so dass eine weitere Reduzierung über dieses Maß hinaus nicht notwendig ist.</p> <p>Beschluss:</p>

	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird durch das Ergebnis des Erörterungstermins vom 24.06.2004 und durch die Änderung des Planentwurfes gemäß § 3(3) BauGB teilweise entsprochen. Verwiesen wird insofern auch auf die landesplanerische Abstimmungsentscheidung. Die Bedenken werden jedoch darüber hinaus auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, die vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbargemeinden begründet, zurückgewiesen.
--	--

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Nachbarkommunen:

Nr.	Stellungnahmen (Zusammenfassung, Originale siehe Anlage, soweit angegeben)	Beschlussvorschläge
6.	<p>Stadt Beckum vom 24.06.2004 und vom 09.09.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB:</p> <p>Hinweis zu den Stellungnahmen der Stadt Beckum:</p> <p>Gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und die Aufstellung des B-Plans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde wurden mit Schreiben vom 24.06.2004 von der Stadt Beckum weiterhin erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Möbeleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 20.000 m² erhoben. Dies galt insbesondere für die Randsortimente, die auf max. 1.500 m² bzw. saisonal bis zu max. 2.000 m² vorgesehen sind, und die in die Sortimentsstruktur der Innenstädte von Neubeckum und Beckum eingreifen und Kaufkraft abziehen können.</p> <p>Nach dem Erörterungstermin werden jedoch mit Schreiben vom 09.09.2004 seitens der Stadt Beckum keine Anregungen mehr geltend gemacht.</p>	<p>Die Stellungnahme der Stadt Beckum wird von der Verwaltung zur Kenntnis gegeben. Eine weitere Beratung und Beschlussfassung ist nicht mehr erforderlich.</p>
7.	<p>Stadt Sassenberg vom 29.06.2004 und 18.08.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB (siehe Anlage):</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 29.06.2004 wird bezeugnehmend auf den Erörterungstermin mit der Bezirksregierung Münster am 24.06.2004 der Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 02.04.2004 zurückgewiesen. Die bisher</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stadt Sassenberg ist der Marktzone 5 des projektrelevanten Einzugsgebietes zuzuordnen. Mit dem am nordwestlichen Ortsrand gelegenen Einrichtungshaus "Brameyer" agiert dort ein wesentlicher regionaler Wettbewerber zum</p>

<p>geäußerten Bedenken werden inhaltlich aufrecht erhalten.</p> <p>Danach befürchtet die Stadt Sassenberg auf Grund der räumlichen Nähe des erheblich vergrößerten Standortes der Fa. Zurbrüggen negative Wettbewerbsauswirkungen auf das Möbelhaus Brameyer in der Ortslage Sassenberg. Es besteht zu befürchten, dass durch die enorme Umsatzverteilung zu Gunsten des Möbelhauses Zurbrüggen Standortveränderungen im Traditionshaus Möbel-Brameyer stattfinden, die wiederum erhebliche städtebauliche Auswirkungen in der Ortslage Sassenberg haben könnten.</p> <p>Auch im Rahmen der Beteiligung zur erneuten Offenlegung verbleibt es gemäß Schreiben vom 18.08.2004 bei der Stellungnahme vom 02.04.2004 wonach die Planung hinsichtlich der Expansionsflächen weiterhin kritisch eingestuft wird.</p>	<p>geplanten Neubau des Einrichtungshauses "Zurbrüggen" in Oelde. Er bietet ebenfalls die branchenüblichen Randsortimente an. Im Ortskern agieren zudem einige Fachgeschäfte aus dem Spektrum der einrichtungsaffinen "Randsortimente" (Elektrogeräte, Heimtextilien, Haushaltswaren).</p> <p>Gemäß Marktverteilungsrechnung würde das Möbelangebot in Sassenberg ca. -10,5 % seines Umsatzes an das Planvorhaben abgeben und die Anbieter für "Randsortimente" ca. -2,3 %.</p> <p>Aus der relativ geringen für die Zentrumsanbieter zu erwartenden Belastung in den "Randsortimenten" kann weder auf die Ausbildung irreversibler Leerstände, noch auf eine Beeinträchtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion Sassenbergs geschlossen werden. Gleichwohl werden die zulässigen Verkaufsflächen für üblicherweise als "zentrenrelevant" eingestufte "Randsortimente" des geplanten Einrichtungshauses gegenüber der Entwurfsfassung um etwa 20 % auf nunmehr 1.300 qm eingeschränkt, so dass gegenüber den Berechnungen aus dem Gutachten eine zusätzliche Sicherheitsmarge entsteht.</p> <p>Das Vorhalten eines differenzierten Angebotes für Einrichtungsbedarf zählt des Weiteren nicht zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Sassenberg.</p> <p>Der direkt betroffene Hauptwettbewerber Brameyer ist nicht im Sassenberger Stadtzentrum, sondern unmittelbar am Ortsrand ansässig. Insoweit sind die von der Stadt befürchteten und in der Sache nicht näher erläuterten "erheblichen städtebaulichen Auswirkungen" nicht nachzuvollziehen. Darüber hinaus ist zweifelhaft, ob ein Betrieb wie Brameyer in der aktuellen Dimensionierung und an einem Standort wie Sassenberg aus heutiger Sicht als Neuansiedlung überhaupt genehmigungsfähig wäre. Ein Schutzanspruch dieses Einzelbetreibers ist aus dem Bau- und Planungsrecht insoweit nicht ableitbar.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird durch das Ergebnis des Erörterungstermins vom 24.06.2004 und durch die Änderung des Planentwurfes gemäß § 3(3) BauGB nach Auffassung der Stadt Oelde teilweise entsprochen. Verwiesen wird insofern auch auf die landesplanerische Abstimmungsentscheidung. Die Bedenken werden jedoch darüber hinaus auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, die vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben in der Nachbargemeinde begründet, zurückgewiesen.</p>
--	--

8.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 01.07.2004 und 30.08.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB (siehe Anlage)	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 01.07.2004 wird vorge- tragen, dass die gemäß Erörterungstermin vom 24.06.2004 vorgesehene Reduzierung der für "zentrenrelevante Randsortimente" zugelassenen Verkaufsfläche nicht ausreichend ist, um die Auswirkungen des Projektes auf den "zentrenrelevanten" Einzelhandel insbe- sondere in Herzebrock-Clarholz in einem verträglichen Rahmen zu halten. Die Gemeinde hält an ihrer in den Stellungnahmen vom 02.04. und 06.04.2004 sowie an der im Erörterungstermin am 24.06.2004 vorgetrage- nen Forderung einer weiteren Reduzierung auf 1.000 qm fest.</p> <p>Auch im Rahmen der Beteiligung zur erneuten Offenlegung verbleibt es gemäß Schreiben vom 30.08.2004 bei den o.g. Bedenken, auch wenn zugestanden wird, dass den Anregun- gen teilweise gefolgt wurde.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungs- vorschlag:</p> <p>Lt. Wirkungsanalyse ist mit einer projektinduzier- ten Belastung des Einzelhandels mit "zentren- relevanten Randsortimenten" im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz von etwa -1,7 % in der untersuchten Projektconfiguration zu rechnen. Hieraus lassen sich bereits keine kritischen Aus- wirkungen auf diesen Angebotssektor ableiten. Nach der in Folge des Erörterungstermins vom 24.06.2004 vorgenommenen Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für "zentrenrelevante Randsortimente" um etwa 20 % auf 1.300 qm ist eine weitere Verringerung der Belastung zu er- warten.</p> <p>Des Weiteren zählt das Vorhalten eines differen- zierten Angebotes für Einrichtungsbedarf nicht zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Ge- meinde Herzebrock-Clarholz.</p> <p>Insoweit ist die Forderung nach einer weiteren Reduzierung der Verkaufsfläche für "zentrenrele- vante Randsortimente" unbegründet.</p> <p>Auf die bisherigen Beratungsergebnisse zu den früheren Aussagen der Gemeinde wird ebenso Bezug genommen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird durch das Ergebnis des Erörterungs- termins vom 24.06.2004 und durch die Änderung des Planentwurfes gemäß § 3(3) BauGB nach Auffassung der Stadt Oelde teilweise entspro- chen. Verwiesen wird insofern auch auf die landesplanerische Abstimmungsentscheidung. Die Bedenken werden jedoch darüber hinaus auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, die vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben in der Nachbargemeinde begründet, zurückgewiesen.</p>
9.	Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 06.07.2004 und 22.09.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB (siehe Anlage)	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 06.07.2004 wird vorgetragen, dass die gemäß Erörterungs- termins vom 24.06.2004 vorgesehene Reduzie- rung der für "zentrenrelevante Randsortime- nte" zugelassenen Verkaufsfläche nicht ausreichend ist, um die Auswirkungen des Projektes in einem verträglichen Rahmen für</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungs- vorschlag:</p> <p>Zu 1.:</p> <p>Die Wirkungsanalyse zeigt, dass die wesent- lichen projektinduzierten Umverteilungswirkungen beim Möbel-Kernsortiment und nicht bei den "Randsortimenten", zu erwarten sind. Diese kon- zentrieren sich ferner nicht auf benachbarte Innenstädte, sondern werden weiträumig wirk-</p>

<p>die Innenstädte von Rheda und Wiedenbrück zu halten. Die Stadt hält daher an ihrer bisherigen Stellungnahme gemäß § 4(1) BauGB sowie an der im Erörterungstermin am 24.06.2004 vorgetragenen Forderung einer weiteren Reduzierung auf 1.000 m² VK fest.</p> <p>Diese Kritik wird im Schreiben vom 22.09.2004 im Rahmen der Beteiligung zur erneuten Offenlegung beibehalten und ergänzt.</p> <p>Zentrale Kritikpunkte sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf Grund der weiträumigen Ausstrahlung des geplanten Neubaus des "Zurbrüggen"-Einrichtungshauses in Oelde kommt es in den "zentrenrelevanten Randsortimenten" der benachbarten Innenstädte - darunter auch Rheda-Wiedenbrück - zu Kaufkraftverschiebungen mit städtebaulich negativen Folgen. Die nach dem Erörterungstermin vorgenommene Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für "zentrenrelevanten Randsortimente" auf 1.300 qm ist zur Vermeidung dieser Folgen noch nicht ausreichend, weshalb eine weitere Reduzierung auf insgesamt 1.000 qm angeregt wird. 2. Die textlichen Festsetzungen zu den Sortimenten sollen in einer "in der Verwaltungspraxis tatsächlich vollziehbaren Bestimmtheit" gefasst werden. 3. Die Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für Elektrogeräte als eigenständiges Randsortiment auf 400 qm wird begrüßt. Die Maßnahme wird jedoch dadurch konterkariert, dass entgegen der Entwurfsfassung vom Mai Elektro-Einbaugeräte nunmehr dem Hauptsortiment zugeordnet werden und ein separater Abverkauf solcher Geräte insoweit keiner besonderen Beschränkung mehr unterliegt. 	<p>sam. Davon sind mit vereinzelt Ausnahmen, bei denen es sich jedoch durchweg um Einzelbetriebe in innerstädtischen Randlagen handelt, nur konkurrierende Möbel- und Einrichtungshäuser in Stadtteil-Solitärlagen, nicht integrierten Gewerbegebiets- oder Fachmarktlagen betroffen.</p> <p>Die Umverteilungswirkungen in den "Randsortimenten" sind demgegenüber hinsichtlich Intensität und Fernausstrahlung eher nachrangig und erreichen in der untersuchten Flächenkonfiguration Quoten von ca. -1 bis -5 % in den Innenstädten der Mittelzentren im Umland und ca. -1,2 bis -2,6 % in der Rhedaer und Wiedenbrücker Innenstadt.</p> <p>Daraus sind bereits in der ersten Projektvariante keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen für Rheda-Wiedenbrück abzuleiten.</p> <p>Gleichwohl sind in Folge des Erörterungstermins am 24.06.2004 die zulässigen Verkaufsflächen für ständig geführte und üblicherweise als "zentrenrelevant" eingestufte "Randsortimente" gegenüber der untersuchten Variante um rund 20 % auf 1.300 qm gekürzt worden. Insoweit beinhaltet die Wirkungsanalyse nunmehr zusätzlich eine gewisse Sicherheitsmarge, so dass die Notwendigkeit einer weiteren Reduzierung über dieses Maß hinaus nicht erkennbar ist.</p> <p>Zu 2. und 3.:</p> <p>Kern- und Randsortiment sind in den textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung vom Juli 2004 hinreichend und plausibel differenziert aufgeführt.</p> <p>1.2 a) Nr. 5 wird insoweit gemäß Anregung konkretisiert, als der Begriff "Elektro-Standgeräte" gestrichen werden soll, um Fehlinterpretationen zu vermeiden. Damit ist klargestellt, dass Elektrogeräte lediglich als Einbaugeräte in Einbauküchen dem "Kernsortiment" zugerechnet werden können. Soweit sie separat (ob als Stand- oder Unterbaugerät) verkauft werden, zählen sie zum "Randsortiment". Dort sind Elektrogeräte aller Art (sofern sie nicht in Einbauküchen eingebaut sind) auf max. 400 qm Verkaufsfläche begrenzt (s. 1.2 b) Nr. 4.</p> <p>Hieraus ergibt sich aufgrund der Anregung durch den Einwender, angesichts des städtischen Grundeigentums und der Abstimmung mit dem geplanten Bauherrn kein erneutes Beteiligungserfordernis.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird durch das Ergebnis des Erörterungs-</p>
--	--

		<p>termins vom 24.06.2004 und durch die Änderung des Planentwurfes gemäß § 3(3) BauGB nach Auffassung der Stadt Oelde teilweise entsprechen. Verwiesen wird insofern auch auf die landesplanerische Abstimmungsentscheidung. Die Bedenken werden jedoch darüber hinaus auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, die vertretbare Auswirkungen durch das Vorhaben in der Nachbargemeinde begründet, zurückgewiesen.</p>
10.	<p>Stadt Harsewinkel vom 10.09.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Zum o.g. Planverfahren werden von Seiten der Stadt Harsewinkel über die bereits vorgebrachten Bedenken keine weiteren Bedenken vorgebracht.</p> <p><i>Hinweis: Die Stadt Harsewinkel hat im Rahmen des gemeinsamen Schreibens von Kommunen aus dem Kreis Gütersloh mit Datum vom 06.04.2004 u.a. zum Vorhaben B-Plan Nr. 97 vorgetragen, dass die negativen städtebaulichen Auswirkungen des FMZ "Auepark" in Verbindung mit dem Einrichtungshaus Zurbrüggen das verträgliche Maß übersteigen. Folgende Änderungen wurden vorgeschlagen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reduzierung der VKF des SB-Warenhauses im "Auepark" auf 3.000 qm VKF. 2. Reduzierung der Verkaufsfläche des Zurbrüggen-Einrichtungshauses auf maximal 15.000 qm. 3. Eingrenzung der für zentrenrelevante Sortimente zulässigen Verkaufsfläche auf höchstens 1.000 qm für das Projekt Zurbrüggen und insgesamt 2.000 qm für den "Auepark". 4. Konsequente Überplanung des Altstandortes Zurbrüggen mit dem Ziel des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente. 	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zum gemeinsamen Schreiben von Kommunen aus dem Kreis Gütersloh wurde im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 4(1) BauGB ausführliche Aussagen getroffen und ein entsprechender Beschluss gefasst. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>Im Zuge der landesplanerischen Abstimmung und des weiteren Planverfahrens wurden gemäß den o.g. Beschlüssen u.a. zu den Kommunen Herzebrock-Clarholz und Rheda-Wiedenbrück zudem zusätzliche Reduzierungen der Verkaufsflächen für Randsortimente vorgenommen, ebenso wurden weitere Aussagen über die Inhalte der Prüfung und Abwägung getroffen, auf die hiermit insgesamt verwiesen sei.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die allgemein offenbar noch nicht ausgeräumten Bedenken werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird durch das Ergebnis des Erörterungstermins vom 24.06.2004 und durch die Änderung des Planentwurfes gemäß § 3(3) BauGB nach Auffassung der Stadt Oelde teilweise entsprechen. Verwiesen wird insofern auch auf die landesplanerische Abstimmungsentscheidung. Die Bedenken werden darüber hinaus auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahmen zu den übrigen Kommunen zurückgewiesen.</p>

B) Vorschläge der Verwaltung:

B.1 Teilungsgenehmigungssatzungen gemäß § 19(1) BauGB a.F.:

Im Bebauungsplan Nr. 77 wurde gemäß § 19(1) BauGB a.F. das Erfordernis der Genehmigung einer Teilung durch die Stadt begründet. Im Bebauungsplan Nr. 97 war dieses entsprechend übernommen worden.

Da nach der ab 20.07.2004 gültigen Neufassung des BauGB künftig jedoch nach § 244(5) BauGB n.F. auch bestehende alte Teilungsgenehmigungssatzungen formell bis zum 31.12.2004 aufzuheben bzw. nicht mehr anzuwenden sind (mit dem Erfordernis der ortsüblichen Bekanntmachung !), wird vorgeschlagen, diese bereits jetzt aus dem Bebauungsplan Nr. 97 zur Verwaltungs- und Verfahrensvereinfachung zu streichen. Hieraus ergibt sich aufgrund des städtischen Grundeigentums und der Abstimmung mit dem geplanten Bauherrn kein erneutes Beteiligungserfordernis, da sonstige öffentliche oder private Belange nicht erkennbar berührt sind

B.2 Abschluss des Planverfahrens und Neufassung des BauGB 2004

Bezüglich der Neufassung des BauGB 2004 wird ansonsten festgestellt, dass das Planverfahren mit Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 24.11.2003 eingeleitet worden ist. Somit wurde das Planverfahren nach dem bisher geltenden Recht (BauGB in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung) eingeleitet und durchgeführt. Das Planverfahren soll und kann daher nach diesen Bestimmungen des bisherigen BauGB a.F. unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. auch abgeschlossen werden.

Zudem haben inhaltliche Prüfung und Planverfahren - auch unter Bezugnahme auf den Bebauungsplan Nr. 77 - eindeutig ergeben, dass die in der BauGB-Neufassung besonderen Stellenwert einnehmenden umweltrelevanten Probleme mit der Planaufstellung nicht oder nur in relativ geringem Maße verbunden sind (siehe Begründung mit UVP-Vorprüfung).

Von der Verwaltung werden ansonsten keine weiteren Vorschläge vorgetragen.

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsopenlage gemäß § 3(2) BauGB und des ergänzenden Verfahrens gemäß § 3(3) BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 97 der Stadt Oelde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. (Abschluss des Verfahrens nach dem bisher geltenden Recht) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

(GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NRW.S. 245), als Satzung zu beschließen.

Gleichzeitig empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss dem Rat der Stadt Oelde, die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde nach Übernahme des Beratungsergebnisses in die Begründung zu billigen.

Anlage(n)

1. Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 12.07.2004 und vom 10.09.2004 sowie Ergebnisprotokoll des Erörterungsgesprächs vom 24.06.2004
2. Ausgewählte Originalstellungnahmen der Träger öffentliche Belange bzw. der Nachbarkommunen zum Thema „Einzelhandel“
3. Übersichtsplan Bebauungsplan mit Zeichenerklärung und Festsetzungen (verkleinert)
4. Begründung zum Bebauungsplan einschl. UVP-Vorprüfung (ohne wiederholte Vorlage des gesa-Gutachtens - dieses kann auf Anfrage nochmals zur Beratung zur Verfügung gestellt werden)