



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Donnerstag, 11.11.2004**

Sitzungsbeginn : **17:00 Uhr**

Sitzungsende : **20:10 Uhr**

Vorsitz

Herr Heinz Junkerkalefeld

Teilnehmer

Herr Ulrich Beyer

Herr Antonius Brinkmann

Frau Monika Bushuven

Vertretung für Frau Tigges

Herr Johannes-Heinrich Gresshoff

Herr Andreas Hahner

Herr Franz-Josef Helmers

Frau Barbara Köß

Frau Hiltrud Krause

Vertretung für Herrn Pliske

Herr Peter Kwiotek

Frau Renate Nauschütt

Vertretung für Frau Koch

Herr Ralf Niebusch

Frau Manuela Steuer

Herr Paul Tegelkämper

Herr Thomas Weinekötter

Frau Maria Wieschmann

Verwaltung

Herr Norbert Hochstetter, Techn. Beigeordneter

Herr Bernd Lafeldt, Erster Beigeordneter

Herr Peter Rauch

Frau Insa Söker

Herr Norbert Tigges

Schriftführer

Herr Ulrich Tillmann

Gäste

Herr Ludger Dabrock

Geschäftsführer des Ordens der Schwestern
der hl. Maria Magdalena Postel

Herr Michael Kirchner

Investor

Herr Michael Maas

Architekt der Investorengruppe

Herr Dirk Tischmann

Büro für Stadtplanung und

Kommunalberatung, Rheda-Wiedenbrück

es fehlten entschuldigt:

Frau Beatrix Koch

Herr Eckard Pliske

Frau Monika Tigges

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
1. Einwohnerfragestunde	5
2. Bestellung von Schriftführern Vorlage: B 2004/610/0351	5
3. Vereidigung der sachkundigen Bürger Vorlage: B 2004/610/0350	5-6
4. Befangenheitserklärungen	6
5. Änderung der Zuständigkeitsordnung Vorlage: B 2004/610/0358	6-9
6. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 28.06.2004	9
7. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 5. Änderung (Bereich "Nachtigällers Kamp") 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) Feststellungsbeschluss Vorlage: B 2004/610/0356	9-23
8. 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 Vorlage: B 2004/610/0355	23-36
9. Bebauungsplan Nr. 83 "Keitlinghausen" der Stadt Oelde Sachstandsbericht Vorlage: M 2004/610/0357	36-39
10. Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark" der Stadt Oelde Zustimmung zur Änderung des Vorhabens Vorlage: B 2004/610/0364	39-40
11. Antrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" gemäß § 12 Abs. 2 BauGB Vorlage: B 2004/610/0359	40-42

12.	Planung Moorwiese Vorstellung der Planungen Vorlage: B 2004/610/0365	42-44
13.	Tätigkeitsbericht - Stand der Bauleitpläne der Stadt Oelde Vorlage: B 2004/610/0352	44
14.	Verkehrssituation auf dem Westring Vorlage: B 2004/320/0349	44-46
15.	Grünpfeil Vorlage: B 2004/320/0348	46-47
16.	Einrichtung der Münsterstraße als Einbahnstraße; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 25.10.2004 Vorlage: B 2004/320/0368	48
17.	Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung von Teilabschnitten der Erschließungsanlagen "von-Steinfurt-Straße (teilweise) und St.-Vitus- Straße (teilweise)" Vorlage: B 2004/600/0361	48-49
18.	Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung eines Teilabschnitts der Erschließungsanlage "Up`n Holte" Vorlage: B 2004/600/0343	49-50
19.	Straßenbenennung Baugebiet "Südlich der Herzebrocker Straße" Vorlage: T 2004/610/0388	50
20.	Verschiedenes	50
20.1.	Mitteilungen der Verwaltung	50-51
20.2.	Anfragen an die Verwaltung	51

Der Vorsitzende, Herr Junkerkalefeld, begrüßt die Anwesenden, die Zuhörer und die Presse. Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde, der Ausschuss beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung. Er bittet die Tagesordnung zu erweitern.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt einstimmig, die Tischvorlage (Straßenbenennung Baugebiet, "Südlich der Herzebrocker Straße") als Punkt 19 auf die Tagesordnung zu setzen.

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**2. Bestellung von Schriftführern
Vorlage: B 2004/610/0351**

Gem. § 52 GO (Gemeindeordnung) und der Geschäftsordnung des Rates bzw. seiner Ausschüsse sind über die gefassten Beschlüsse Niederschriften aufzunehmen. Hierfür sind Schriftführerinnen/Schriftführer vom Rat bzw. den Ausschüssen zu bestellen. Die Verwaltung schlägt vor, folgende Verwaltungsmitarbeiter zu Schriftführerinnen/Schriftführern zu bestellen:

- Frau Ingrid Altebäumer
- Frau Claudia Schewitz
- Herrn Peter Rauch
- Herrn Ulrich Tillmann.

Die in der Sitzungsvorlage vorgeschlagenen Verwaltungsmitarbeiterinnen Frau Anja Beckmann und Frau Heike Vogel sollen als Schriftführerinnen für den neu gebildeten Ausschuss für Umwelt und Energie vorgeschlagen werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr bestellt einstimmig gem. § 52 GO die folgenden Verwaltungsmitarbeiter zu Schriftführerinnen/Schriftführern:

- Frau Ingrid Altebäumer
- Frau Claudia Schewitz
- Herrn Peter Rauch
- Herrn Ulrich Tillmann.

**3. Vereidigung der sachkundigen Bürger
Vorlage: B 2004/610/0350**

Herr Junkerkalefeld führt als Ratsmitglied Frau Hiltrud Krause gemäß § 67 Abs. 3 GO sowie die sachkundigen Bürger/innen Frau Manuela Steuer, Herrn Thomas Weinekötter und den sachverständigen Bürger für Denkmalschutz mit beratender Stimme gem. § 23 Abs. 2 DSchG NRW,

Herrn Ulrich Beyer, in ihr Amt ein und verpflichtet sie zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben durch Vorlesen folgender Verpflichtungsformel und durch Handschlag:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohl der Gemeinde erfüllen werde.“

4. Befangenheitserklärungen

Herr Gresshoff erklärt sich befangen zu TOP 9.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

5. Änderung der Zuständigkeitsordnung Vorlage: B 2004/610/0358

In der Sitzung des Rates vom 15.10.2004 wurde eine Veränderung der Anzahl der Ausschüsse beschlossen. Neu gebildet wurde der Ausschuss für Umwelt und Energie sowie der Ausschuss für Planung und Verkehr. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr entfällt.

Aufgrund des § 41 (2) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hat der Rat am 01.10.1999, mit Änderungen vom 24.09.2001 und 19.11.2001, eine Zuständigkeitsordnung des Rates und seiner Ausschüsse beschlossen. Diese ist entsprechend der Neuorganisation der Ausschüsse zu ändern.

Durch die Zuständigkeitsordnung wird den Ausschüssen der Rahmen vorgegeben für die Befugnis, eigene Entscheidungen zu treffen sowie Beschlüsse des Haupt- und Finanzausschusses und des Rates empfehlend vorzubereiten.

Um Doppelzuständigkeiten zu vermeiden, sind in der Zuständigkeitsordnung des Rates folgende Änderungen vorzunehmen:

- § 2 Abs. 1 ist um den Ausschuss für Umwelt und Energie zu ergänzen. Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt ist in den Ausschuss für Planung und Verkehr zu ändern.
- § 5 ist zu ersetzen mit unten aufgeführtem Text.
- § 6 ist neu einzufügen mit unten aufgeführtem Text.
- der bisherige § 6 und die übrigen folgenden §§ verschieben sich entsprechend.

§ 5 Ausschuss für Planung und Verkehr

(1) Dem Ausschuss obliegt die Vorbereitung aller baulichen und städtebaulichen Maßnahmen.

(2) Der Ausschuss für Planung und Verkehr **berät** über:

- a. die vom Rat bzw. Haupt- und Finanzausschuss zu fassenden Beschlüsse über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen und Satzungen nach BauGB;
- b. Umweltprüfungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen im Rahmen von Planungsmaßnahmen;
- c. Gemeindliche Stellungnahmen zu Plänen der Raumordnung und Landesplanung sowie Landschaftsplänen;
- d. Angelegenheiten der Stadtentwicklung, wie Stadtentwicklungsplan, städtebauliche Rahmenplanungen, Standortplanungen usw.;
- e. Maßnahmen der Stadtgestaltung und Gestaltungssatzungen;
- f. Einzelangelegenheiten auf dem Gebiet der Bauverwaltung, der Bauordnung und des Hochbaus,
- g. Einzelangelegenheiten des Tiefbaus, insbesondere Straßen- und Wasserbau, und der Verkehrsplanungen;
- h. die Planung von Fußgängerzonen, Radwegen, Maßnahmen zur Verkehrsverbesserung und Schaffung von Parkplätzen;
- i. Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs;
- j. die Benennung, Widmung und Umstufung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze;
- k. Maßnahmen zur Einhaltung von Emissions- und Immissionsvorschriften;
- l. Gestaltung von Kinderspiel- und Bolzplätzen sowie Wanderwegen.

(3) Der Ausschuss für Planung und Verkehr **entscheidet** über:

- a. Aufgaben nach dem Denkmalschutzgesetz,
- b. Anträge von besonderer Bedeutung an die Straßenverkehrsbehörde (Beschilderung, Verkehrseinrichtungen einschl. Signalanlagen, Verkehrsregelung).

§ 6 Ausschuss für Umwelt und Energie

(1) Der Ausschuss für Umwelt und Energie ist zur Sicherung und zum Schutz einer menschenwürdigen Umwelt und des Naturhaushaltes zuständig für Aufgaben der Umweltvorsorge, der Umweltgestaltung sowie für den Abbau von Umweltschäden in den Bereichen Luft, Boden, Wasser, Landschaft und Natur. Er ist zuständig für die Koordinierung aller städtischen Initiativen und Maßnahmen der Energieeinsparung und des rationellen Energieeinsatzes. Er berät über Grundsatzfragen der Energieversorgung und Energieverwertung. Er wirkt bei der Aufstellung von Programmen zur Öffentlichkeitsarbeit und zu Fragen des Umweltschutzes und der Energieeinsparung mit dem Ziel, das Umweltbewusstsein zu fördern, beratend mit.

(2) Der Ausschuss **berät** über

- a. die Vorbereitung und Durchführung aller städtischen Maßnahmen, die zum Schutz und zur Erhaltung sowie Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen im Stadtgebiet erforderlich sind - insbesondere umweltrelevante Investitionen; hierzu gehören auch alle grundsätzlichen Angelegenheiten, die im Zusammenhang mit der Straßenreinigung, dem Natur- und Landschaftsschutz, der Lärmbelastung sowie der Luft-, Boden und Wasserverunreinigung stehen;
- b. Öffentlichkeitsarbeit der Stadt im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes;
- c. Maßnahmen zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und der Naherholung;
- d. gemeindliche Stellungnahmen zur Abfallbeseitigung sowie zu Natur und Landschaftsschutz;
- e. gemeindliche Maßnahmen an Gewässern, insbesondere Renaturierungsmaßnahmen;
- f. Grundsätze der städtischen Grünpflege und der Beschaffung von umweltfreundlichen Verbrauchsgütern;
- g. Grundsatzfragen der umweltschonenden Energieversorgung städtischer Einrichtungen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Erwägungen;
- h. Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellem Energieeinsatz in städtischen Einrichtungen;
- i. die Ver- und Entsorgung in den Bereichen Energie und Abfall;
- j. Maßnahmen der allgemeinen Abfallbeseitigung, Sonderabfallbeseitigung, Abfallvermeidung und Abfallverwertung;
- k. Maßnahmen der Altlastensanierung;
- l. Förderung Kleingartenwesen.

(3) Umweltprüfungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen im Rahmen von Planungsmaßnahmen (Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren) verbleiben in der Zuständigkeit des Planungs- und Verkehrsausschusses bzw. des Rates; hier erfolgt aber eine Sachstandsunterrichtung durch die Verwaltung. Dem Ausschuss steht es frei, Empfehlungen auszusprechen.

Soweit der Rat der Gemeinde oder seine Ausschüsse sich über die vorgenannten Planverfahren hinaus mit Problemen befassen, bei denen als Teilfragen Beratungsgegenstände behandelt werden müssen, die den Umweltschutz oder die rationelle Energienutzung betreffen, geben sie durch Verweisung dem Ausschuss für Umwelt und Energie Gelegenheit, sich mit diesen Teilfragen vor der endgültigen Beschlussfassung zu beschäftigen.

Der Ausschuss kann jederzeit Vorschläge zur Vergabe von Umweltschutzgutachten im Zusammenhang mit anderen Planungsvorhaben machen.

(4) Der Ausschuss für Umwelt und Energie **entscheidet** im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel über

- a. Maßnahmen, die das Bewusstsein des Bürgers in Fragen des Umweltschutzes und des ressourcenschonenden Energieverbrauches fördern,

- b. Fragen der Zusammenarbeit mit Vereinen und Organisationen des Umweltschutzes und des Energiemanagements,
- c. Maßnahmen zur Förderung des Natur- und Umweltschutzbewusstseins und des ressourcenschonenden Energieverbrauches in den Schulen als erzieherisches Anliegen,
- d. die Aufstellung und Fortschreibung von Umweltberichten, Umweltschutzprogrammen,
- e. Eingriffe in den städtischen Baumbestand außerhalb forstwirtschaftlicher oder zur Gefahrenabwehr bestimmter Maßnahmen, soweit über den Eingriff kein Einvernehmen im Rahmen der bestehenden Baumkommission erzielt werden kann.

Herr Hochstetter schlägt folgende redaktionelle Änderung der Zuständigkeitsordnung des Rates und der Ausschüsse vor:

- § 5 Abs. 3 b., das Wort „Anträge“ von besonderer Bedeutung an die Straßenverkehrsbehörde ... sollte durch „Angelegenheiten“ der Straßenverkehrsbehörde von besonderer Bedeutung ... ausgetauscht werden.
- § 6 Abs. 2 I., „Förderung Kleingartenwesen“ durch „*Angelegenheiten des Kleingartenwesen*“ zu ersetzen.

Frau Köß beantragt, den § 5 Abs. 2, h der Zuständigkeitsordnung des Rates und der Ausschüsse wie folgt zu ergänzen. „ ... und Schaffung von Parkplätzen und Parkraumkonzepte.“

Herr Gresshoff wünscht die Zuständigkeit des § 6 Abs. 2, c (Ausschuss für Umwelt und Energie) „Maßnahmen zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und der Naherholung“ dem Ausschuss für Planung und Verkehr zu übertragen.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die oben genannten Änderungen der bisherigen Zuständigkeitsordnung vom 01.10.1999 in der Fassung der Änderung vom 24.09.2001 und 19.11.2001.

6. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 28.06.2004

Beschluss:

Der Ausschuss genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 28.06.2004.

- 7. **Flächenutzungsplan der Stadt Oelde - 5. Änderung (Bereich "Nachtigällers Kamp")**
 - 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) Feststellungsbeschluss**
 - Vorlage: B 2004/610/0356**

Herr Hochstetter stellt den Sachverhalt vor:

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 2004/610/0252/1 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 der 5. FNP-Änderung der Stadt Oelde - einschließlich Erläuterungsbericht und Anlagen - in der Zeit vom 04.06.2004 bis einschließlich den 05.07.2004 in der Stadtverwaltung Oelde, Planungsamt (Zimmer 428) öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte auch die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde.

Da die Bezirksplanungsbehörde im Rahmen des Verfahrens zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 20 LPlG 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 der FNP-Änderung zu Grunde liegende geplante Verlagerung und Erweiterung des Möbeleinrichtungshauses „Zurbrüggen“ wurden von den Teilnehmern keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Als problematisch wurden 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 LPlG 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 Regelungen 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 Verfahrens der 5. FNP-Änderung wie auch des Bebauungsplanes Nr. 97 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. Vorgetragen wurden zur 5. FNP-Änderung Bedenken gegen das Einzelhandelsprojekt mit möglichen Auswirkungen auf einige Nachbarkommunen. 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

Herr Tischmann erläutert den Sachverhalt.

1. Entscheidungen zu Anregungen der Bürger:

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

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
Evangelische Kirche von Westfalen - Bauamt	16.07.2004
Kreis Warendorf	08.07.2004
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 - <i>Bedenken ausdrücklich nur zum B-Plan Nr. 97</i>	
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

Hinweise:

- Die lfd. Nummern der Einwender werden zwecks besserer Übersicht analog zur Beratungsvorlage zum Bebauungsplan Nr. 97 beibehalten.
- Die **wesentlichen Kritikpunkte und Anregungen** werden zur Vereinfachung jeweils in der Abwägungssynopse **zusammengefasst**. Auf die beigelegten 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)	Beschlüsse
1.	Forstamt Warendorf – Untere Forstbehörde - vom 11.06.2004 gemäß § 3(2) BauGB:	
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Aus forstbehördlicher Sicht werden zur 5. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 97 Bedenken gegen den Abstand von lediglich 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 Bewirtschaftungserschwernissen. 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, dass in Baugenehmigungsverfahren darauf gewirkt werden soll, dass Bauvorhaben einen Abstand von mind. 35 m zu Wäldern einzuhalten haben.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zwar werden formal auch „Bedenken zur 5. FNP-Änderung“ vorgetragen. Diese beziehen sich jedoch konkret auf die Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 97 und werden entsprechend dort mit Blick auf die ähnlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 77 geprüft. Im <u>FNP als vorbereitendem Bauleitplan</u> im Maßstab 1:5.000 oder 1:10.000 können diese Detailaussagen zum Waldabstand und zu Baugrenzen nicht beraten werden. I.Ü. wurden im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 05.03.2004 keine Bedenken geäußert.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Bedenken werden auf Ebene der 5. FNP-Änderung als vorbereitendem Bauleitplan unter Bezugnahme auf die Detailprüfung in den Bebauungsplänen Nr. 97 und 77 zurückgewiesen.</p>
2.	Kreis Warendorf – Untere Landschaftsbehörde - vom 08.07.2004 gemäß § 3(2) BauGB:	

	<p>Stellungnahme:</p> <p><i>Bedenken gegen die FNP-Änderung werden nicht vorgetragen, dagegen ergeben sich Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 97.</i></p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p><i>Auf Ebene der vorbereitenden 5. FNP-Änderung ist keine Beratung erforderlich (siehe ansonsten Beratungsvorlage zum B-Plan Nr. 97 unter lfd. Nr. 2).</i></p> <p>Beschluss:</p> <p>--</p>
<p>3. NABU Kreisverband Warendorf vom 29.06.2004 gemäß § 3(2) BauGB:</p>		
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Zur 5. FNP-Änderung werden wie bereits im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB keine Bedenken vorgetragen.</p> <p><i>Hinweis: Zum Bebauungsplan Nr. 97 wurden in den früheren Schreiben Hinweise zur Grünordnung bzw. zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gegeben, auf die dortigen Beratungsunterlagen wird verwiesen.</i></p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregungen beziehen sich i.W. auf konkrete Regelungen zum Bebauungsplan Nr. 97. Auf Ebene der 5. FNP-Änderung ist festzustellen, dass gegen die Planänderung weiterhin keine grundlegenden oder allgemeinen Vorbehalte bestehen und diese daher abgeschlossen werden kann.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die erfolgten Planungsarbeiten und auf den Bebauungsplan Nr. 97 wird verwiesen. Ein weiterer Entscheidungsbedarf ist auf FNP-Ebene nicht erkennbar.</p>
<p>4. Einzelhandelsverband OWL e.V. vom 28.06.2004 gemäß § 3(2) BauGB (siehe Anlage):</p>		
	<p>Stellungnahme:</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der in der Wirkungsanalyse prognostizierten Umverteilungswirkungen von -1 bis ca. -5 % in den Innenstädten der betroffenen umliegenden Städte 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 Einzelausschluss im umliegenden Gewerbegebiet um den Nachtigällers 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</p>

		<p>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.</p> <p>Daraus sind bereits in der ersten Projektvariante keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen - explizit auch nicht 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 - so auch bereits in der 5. FNP-Änderung konkret dargestellt - 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>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 mit Angabe der Begrenzung für Randsortimente bereits in der 5. FNP-Änderung teilweise entsprochen. Verwiesen wird insofern auch auf die landesplanerische Abstimmungsentscheidung.</p> <p>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</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</p>

<p>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. Die im Erörterungstermin gemachte Zusage zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel am Altstandort wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>jedoch durchweg um Einzelbetriebe in innerstädtischen Randlagen handelt, nur konkurrierende Möbel- und Einrichtungshäuser in Stadtteil-Solitärflächen, 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 - so auch bereits in der Darstellung der 5. FNP-Änderung konkret angegeben - 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> <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 mit Angabe der Begrenzung für Randsortimente bereits in der 5. FNP-Änderung teilweise entsprochen.</p> <p>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>
--	--

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Nachbarkommunen:

<u>Nr.</u>	Stellungnahmen (Zusammenfassung, Originale siehe Anlage, soweit angegeben)	Beschlüsse
6.	Stadt Beckum vom 24.06.2004 und vom 09.09.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB:	
	Hinweis zu den Stellungnahmen der Stadt Beckum:	

	<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 und nach entsprechender Ergänzung/Änderung der Planunterlagen bzgl. weiterer Reduzierung der Randsortimente im Verfahren gemäß § 3(3) BauGB 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> <table border="0" data-bbox="188 1048 1402 2024"> <tr> <td data-bbox="188 1048 778 2024"> <p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 29.06.2004 wird bezeugend auf den Erörterungstermin mit der Bezirksregierung Münster am 24.06.2004 der Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 02.04.2004 zurückgewiesen. Die bisher 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> </td> <td data-bbox="778 1048 1402 2024"> <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 geplanten Neubau des Einrichtungshauses "Zurbrüggen" in Oelde. Er bietet ebenfalls die branchenüblichen Randsortimente an.</p> <p>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.</p> <p>Gleichwohl werden die zulässigen Verkaufsflächen für üblicherweise als "zentrenrelevant" eingestufte "Randsortimente" des geplanten Einrichtungshauses gegenüber der bisherigen Zielsetzung um etwa 20 % auf nunmehr 1.300 qm eingeschränkt und so konkret bereits in der 5.</p> </td> </tr> </table>		<p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 29.06.2004 wird bezeugend auf den Erörterungstermin mit der Bezirksregierung Münster am 24.06.2004 der Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 02.04.2004 zurückgewiesen. Die bisher 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>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 geplanten Neubau des Einrichtungshauses "Zurbrüggen" in Oelde. Er bietet ebenfalls die branchenüblichen Randsortimente an.</p> <p>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.</p> <p>Gleichwohl werden die zulässigen Verkaufsflächen für üblicherweise als "zentrenrelevant" eingestufte "Randsortimente" des geplanten Einrichtungshauses gegenüber der bisherigen Zielsetzung um etwa 20 % auf nunmehr 1.300 qm eingeschränkt und so konkret bereits in der 5.</p>
<p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 29.06.2004 wird bezeugend auf den Erörterungstermin mit der Bezirksregierung Münster am 24.06.2004 der Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 02.04.2004 zurückgewiesen. Die bisher 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>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 geplanten Neubau des Einrichtungshauses "Zurbrüggen" in Oelde. Er bietet ebenfalls die branchenüblichen Randsortimente an.</p> <p>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.</p> <p>Gleichwohl werden die zulässigen Verkaufsflächen für üblicherweise als "zentrenrelevant" eingestufte "Randsortimente" des geplanten Einrichtungshauses gegenüber der bisherigen Zielsetzung um etwa 20 % auf nunmehr 1.300 qm eingeschränkt und so konkret bereits in der 5.</p>			

	<p>FNP-Änderung aufgenommen, so dass gegenüber den Berechnungen aus dem Gutachten eine zusätzliche Sicherheitsmarge entsteht. 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 mit konkreter Angabe der reduzierten Verkaufsflächen für Randsortimente bereits in der 5. FNP-Änderung nach Auffassung der Stadt Oelde teilweise entsprochen. Verwiesen wird insofern auch auf die landesplanerische Abstimmungsentscheidung.</p> <p>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.	<p>Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 01.07.2004 und 30.08.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB (siehe Anlage)</p> <table border="1" data-bbox="188 1574 1402 2029"> <tr> <td data-bbox="188 1574 778 2029"> <p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 01.07.2004 wird vorgebracht, 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 insbesondere 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</p> </td> <td data-bbox="778 1574 1402 2029"> <p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Lt. Wirkungsanalyse ist mit einer projektinduzierten Belastung des Einzelhandels mit "zentrenrelevanten Randsortimenten" im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz von etwa -1,7 % in der untersuchten Projektkonfiguration zu rechnen. Hieraus lassen sich bereits keine kritischen Auswirkungen 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 - so</p> </td> </tr> </table>		<p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 01.07.2004 wird vorgebracht, 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 insbesondere 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</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Lt. Wirkungsanalyse ist mit einer projektinduzierten Belastung des Einzelhandels mit "zentrenrelevanten Randsortimenten" im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz von etwa -1,7 % in der untersuchten Projektkonfiguration zu rechnen. Hieraus lassen sich bereits keine kritischen Auswirkungen 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 - so</p>
<p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 01.07.2004 wird vorgebracht, 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 insbesondere 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</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Lt. Wirkungsanalyse ist mit einer projektinduzierten Belastung des Einzelhandels mit "zentrenrelevanten Randsortimenten" im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz von etwa -1,7 % in der untersuchten Projektkonfiguration zu rechnen. Hieraus lassen sich bereits keine kritischen Auswirkungen 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 - so</p>			

	<p>Erörterungstermin am 24.06.2004 vorgetragenen 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 Anregungen teilweise gefolgt wurde.</p>	<p>auch in der 5. FNP-Änderung konkret dargestellt - ist eine weitere Verringerung der Belastung zu erwarten.</p> <p>Des Weiteren zählt das Vorhalten eines differenzierten Angebotes für Einrichtungsbedarf nicht zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.</p> <p>Insoweit ist die Forderung nach einer weiteren Reduzierung der Verkaufsfläche für "zentrenrelevante 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 Erörterungstermins vom 24.06.2004 und durch die Änderung des Planentwurfes gemäß § 3(3) BauGB mit konkreter Angabe der reduzierten Verkaufsflächen für Randsortimente bereits in der 5. FNP-Änderung nach Auffassung der Stadt Oelde teilweise entsprochen. Verwiesen wird insofern auch auf die landesplanerische Abstimmungsentscheidung.</p> <p>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.	<p>Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 06.07.2004 und 22.09.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB (siehe Anlage)</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 06.07.2004 wird vorgetragen, dass die gemäß Erörterungstermin vom 24.06.2004 vorgesehene Reduzierung der für "zentrenrelevante Randsortimente" zugelassenen Verkaufsfläche nicht ausreichend ist, um die Auswirkungen des Projektes in einem verträglichen Rahmen für 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>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1.:</p> <p>Die Wirkungsanalyse zeigt, dass die wesentlichen projektinduzierten Umverteilungswirkungen beim Möbel-Kernsortiment und nicht bei den "Randsortimenten" zu erwarten sind. Diese 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 Quoten von ca. -1 bis -5 % in den Innen-</p>

	<p>Zentrale Kritikpunkte sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf Grund der weiträumigen Ausstrahlung des geplanten Neubaus des "Zurbrügg"-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 im Bebauungsplan 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 im Bebauungsplan 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>städten der Mittelzentren im Umland und ca. -1,2 bis -2,6 % in der Rhedaer und Wiedenbrücker Innenstadt. Daraus sind bereits in der ersten Projektvariante keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen 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 - so auch in der 5. FNP-Änderung konkret dargestellt - 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.: Die Bedenken betreffen den Bebauungsplan Nr. 97 und werden in der dortigen Beratung erörtert (siehe dort). Auf Ebene der 5. FNP-Änderung besteht hier kein weiterer Beratungs- und Entscheidungsbedarf.</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 mit konkreter Angabe der reduzierten Verkaufsflächen für Randsortimente bereits in der 5. FNP-Änderung 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>
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</i></p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zum gemeinsamen Schreiben von Kommunen aus dem Kreis Gütersloh wurden 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</p>

<p><i>Datum vom 06.04.2004 u.a. zur 5. FNP-Änderung bzw. zum 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"> <i>1. Reduzierung der VKF des SB-Warenhauses im "Auepark" auf 3.000 qm VKF.</i> <i>2. Reduzierung der Verkaufsfläche des Zurbrüggen-Einrichtungshauses auf maximal 15.000 qm.</i> <i>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".</i> <i>4. Konsequente Überplanung des Altstandortes Zurbrüggen mit dem Ziel des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente.</i> 	<p>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, die zudem konkret in der 5. FNP-Änderung aufgenommen worden sind. 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 mit konkreter Angabe der reduzierten Verkaufsflächen für Randsortimente bereits in der 5. FNP-Änderung nach Auffassung der Stadt Oelde teilweise entsprochen. Verwiesen wird insofern auch auf die landesplanerische Abstimmungsentscheidung.</p> <p>Die Bedenken werden darüber hinaus auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahmen zu den übrigen Kommunen zurückgewiesen.</p>
---	--

B) Vorschläge der Verwaltung:

B.1 Klarstellung der Aussage über Randsortimente in der 5. FNP-Änderung:

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 10.09.2004 mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden (landesplanerische Anpassung). Als Auflage wurde jedoch mitgeteilt, dass es zur Klarstellung erforderlich sei, die Beschreibung des Planzeichens bzgl. der Randsortimente in der FNP-Änderung wie folgt nachrichtlich zu ergänzen:

Sondergebiet „großflächiger Möbeleinzelhandel“,
 Gesamtverkaufsfläche maximal 20.000 m². Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind für zentrenrelevante Randsortimente maximal 1.300 m² Verkaufsfläche dauerhaft zulässig, bei saisonalen Sonderaktionen darf diese Verkaufsfläche vorübergehend auf maximal 1.800 m² Verkaufsfläche ausgedehnt werden.

Nach Aussage der Bezirksregierung und nach Auffassung der Stadt Oelde erfordert diese redaktionelle Ergänzung, die i.W. die Klarstellung „innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche“ beinhaltet und die somit keine Betroffenheit Dritter verursacht, keine erneute Offenlegung.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die von der Bezirksregierung gewünschte Regelung im Detail über die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 z.B. mit eindeutiger Definition der hier in Frage kommenden Randsortimente ausgefüllt wird. Eine weitere Konkretisierung, Definition o.ä. ist in der 5. FNP-Änderung nicht erforderlich und wäre auch nach der Aufgabe des FNP als vorbereitende Bauleitplanung nicht sachgerecht.

B.2 Abschluss des Planverfahrens und Neufassung des BauGB 2004

Bezüglich der Neufassung des BauGB 2004 wird 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 die frühere FNP-Änderung für das gesamte Gewerbegebiet beidseits der K 30n und auf den zugehörigen Bebauungsplan Nr. 77 - eindeutig ergeben, dass die nach der BauGB-Neufassung besonderen (v.a. verfahrensrechtlichen) Stellenwert einnehmenden umweltrelevanten Probleme mit der Planänderung nicht oder nur in relativ geringem Maße verbunden und abgearbeitet worden sind (siehe Erläuterungsbericht mit UVP-Vorprüfung sowie Bebauungsplan Nr. 97).

Von der Verwaltung werden ansonsten keine weiteren Vorschläge vorgetragen.

Herr Junkerkalefeld bedankt sich bei Herrn Tischmann für den Vortrag.

Frau Köß erkundigt sich, ob der Abstand zwischen den Baugrenzen und dem nordwestlichen Wald ausreichend sei (Windbruchgefahr). Herr Tischmann antwortet, dass der Abstand 18 m betrage und eine besondere Gefährdung nicht gesehen wird.

Beschluss:

Zu B.1: Die von der Bezirksregierung Münster gewünschte redaktionelle Ergänzung der Planzeichenerklärung, die i.W. die Klarstellung „*innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche*“ beinhaltet, wird vorgenommen. Diese Klarstellung begründet keine eventuelle Betroffenheit Dritter und erfordert keine erneute Offenlegung.

Zu B.2: Die der Erläuterung beigefügte UVP-Prüfung und die Sach- und Rechtslage werden zur Kenntnis genommen und bestätigt. Das Verfahren wird unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. abgeschlossen (Abschluss des Verfahrens nach dem bisher geltenden Recht).

C) Feststellungsbeschluss

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

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt 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), die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächennutzungsplan der Stadt Oelde zu beschließen.

Gleichzeitig empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss dem Rat der Stadt Oelde, den Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. UVP-Vorprüfung nach Übernahme des Beratungsergebnisses zu billigen.

- 8. 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
Vorlage: B 2004/610/0355

Herr Hochstetter stellt den Sachverhalt vor:

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 ausgelegt. 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 LPlG 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 LPlG 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

Herr Tischmann erläutert den Sachverhalt.

1. Entscheidungen zu Anregungen der Bürger:

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

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
zu 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)	Beschlüsse
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>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 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>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: „..., dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen.“) 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>
<p>3.</p>	<p>NABU Kreisverband Warendorf vom 29.06.2004 gemäß § 3(2) BauGB:</p> <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 vor Ort beglichen werden.</p> <p>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>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>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>
<p>4.</p>	<p>Einzelhandelsverband OWL e.V. vom 28.06.2004 gemäß § 3(2) BauGB (siehe Anlage):</p> <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.</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 Einzelausschluss im umliegenden Gewerbegebiet um den Nachtigällers Kamp (Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ der Stadt</p>

	<p>Daher sollten die "Randsortimente" des Einrichtungshauses auf maximal 1.000 qm begrenzt werden.</p>	<p>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.</p> <p>Daraus sind bereits in der ersten Projektvariante keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen - explizit auch nicht 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>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</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</p>

<p>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. Die im Erörterungstermin gemachte Zusage zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel am Altstandort wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Möbel- und Einrichtungshäuser in Stadtteil-Solitäranlagen, nicht integrierten Gewerbegebiets- oder Fachmarktanlagen 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> <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.</p>
--	--

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Nachbarkommunen:

<u>Nr.</u>	Stellungnahmen (Zusammenfassung, Originale siehe Anlage, soweit angegeben)	Beschlüsse
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</p>	<p>Die Stellungnahme der Stadt Beckum wird von der Verwaltung zur Kenntnis gegeben. Eine weitere Beratung und Beschlussfassung ist nicht mehr erforderlich.</p>

	<p>erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Möbele Einzelhandel 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>	
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 bezugnehmend auf den Erörterungstermin mit der Bezirksregierung Münster am 24.06.2004 der Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme vom 02.04.2004 zurückgewiesen. Die bisher 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>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 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 Stadt-</p>

		<p>zentrum, 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.	<p>Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 01.07.2004 und 30.08.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB (siehe Anlage)</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 01.07.2004 wird vorgebracht, 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 insbesondere 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 vorgetragenen 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 Anregungen teilweise gefolgt wurde.</p>	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Lt. Wirkungsanalyse ist mit einer projektinduzierten Belastung des Einzelhandels mit "zentrenrelevanten Randsortimenten" im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz von etwa -1,7 % in der untersuchten Projektconfiguration zu rechnen. Hieraus lassen sich bereits keine kritischen Auswirkungen 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 erwarten. Des Weiteren zählt das Vorhalten eines differenzierten Angebotes für Einrichtungsbedarf nicht zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Insoweit ist die Forderung nach einer weiteren Reduzierung der Verkaufsfläche für "zentrenrelevante Randsortimente" unbegründet. 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 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>
<p>9.</p>	<p>Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 06.07.2004 und 22.09.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB (siehe Anlage)</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Mit Schreiben vom 06.07.2004 wird vorgetragen, dass die gemäß Erörterungstermin vom 24.06.2004 vorgesehene Reduzierung der für "zentrenrelevante Randsortimente" zugelassenen Verkaufsfläche nicht ausreichend ist, um die Auswirkungen des Projektes in einem verträglichen Rahmen für 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 "Zurbrügggen"-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 an- 	<p>Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:</p> <p>Zu 1.: Die Wirkungsanalyse zeigt, dass die wesentlichen projektinduzierten Umverteilungswirkungen beim Möbel-Kernsortiment und nicht bei den "Randsortimenten", zu erwarten sind. Diese 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 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. Daraus sind bereits in der ersten Projektvariante keine städtebaulich kritischen Folgewirkungen 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 die Wirkungsanalyse nunmehr zusätzlich eine gewisse Sicherheitsmarge, so dass die Notwendigkeit einer weiteren Reduzierung über dieses Maß hinaus nicht erkennbar ist.</p>

	<p>geregelt wird.</p> <p>2. Die textlichen Festsetzungen zu den Sortimenten sollen in einer "in der Verwaltungspraxis tatsächlich vollziehbaren Bestimmtheit" gefasst werden.</p> <p>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>	<p>Zu 2. und 3.: 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 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>
10.	Stadt Harsewinkel vom 10.09.2004 gemäß § 3(2) bzw. § 3(3) BauGB:	
	<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 Einrich-</i></p>	<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 Verkaufs-</p>

<p><i>tungshaus Zurbrüggen das verträgliche Maß übersteigen. Folgende Änderungen wurden vorgeschlagen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Reduzierung der VKF des SB-Warenhauses im "Auepark" auf 3.000 qm VKF.</i> <i>2. Reduzierung der Verkaufsfläche des Zurbrüggen-Einrichtungshauses auf maximal 15.000 qm.</i> <i>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".</i> <i>4. Konsequente Überplanung des Altstandortes Zurbrüggen mit dem Ziel des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente.</i> 	<p>flächen 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 entsprochen. 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 Teilungsgenehmigungsatzungen 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 Teilungsgenehmigungsatzungen 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.

Herr Junkerkalefeld bedankt sich bei Herrn Tischmann für den Vortrag.

Herr Junkerkalefeld möchte wissen, wann der Baubeginn geplant sei. Herr Hochstetter erwidert, dass der Baubeginn im Jahr 2005 vorgesehen sei.

Herr Hochstetter teilt mit, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Oelde in der nächsten Sitzung dem Ausschuss für Planung und Verkehr vorgestellt werde.

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und des ergänzenden Verfahrens gemäß § 3(3) BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr einstimmig 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.

9. Bebauungsplan Nr. 83 "Keitlinghausen" der Stadt Oelde Sachstandsbericht Vorlage: M 2004/610/0357

Herr Hochstetter erläutert anhand von Folien den Stand des Bebauungsplanverfahrens.

A) Stand des Bebauungsplanverfahrens

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 83 „Keitlinghausen“ gemäß § 3(2) BauGB ist in der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Warendorf eine Ergänzung der Umweltverträglichkeitsstudie durch eine avifaunistische Untersuchung mit anschließender Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen nachgefordert worden. Von der Stadt Oelde sind daraufhin eine Untersuchung der Avifauna (Vogelarten) sowie eine Fledermausuntersuchung in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse sind am 14.10.2004 vorgestellt worden.

Als Kurzfazit kann festgehalten werden, dass die reich strukturierte Landschaft im Bereich der Konzentrationszone für Windenergieanlagen einen hochwertigen Naturraum für die Fauna darstellt. Die Untersuchungen haben im Wesentlichen Konfliktpotentiale für den Kiebitz sowie für einige Fledermausarten aufgezeigt.

Grundsätzlich handelt es sich jedoch um ein Vorranggebiet für Windenergieanlagen. Durch die Untersuchungsergebnisse kann daher die Errichtung von Windenergieanlagen nicht prinzipiell in Frage gestellt werden. Zur Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffs sollten Windenergieanlagen in den einzelnen Baufenstern so platziert werden, dass die Kartiererergebnisse weitgehend berücksichtigt werden können. Ein wesentlicher Faktor bei der Errichtung der Windenergieanlagen sind die erforderlichen

Kompensationsmaßnahmen.

Die neu gewonnenen Ergebnisse sind in die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan einzuarbeiten. Zudem sind weitere Aussagen zu Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffs aufzunehmen. Zwischenzeitlich liegt zudem eine Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 08.06.2004 vor. In dieser wird die Aufgabe der Richtfunkverbindung 252103/001 bestätigt. Diese Restriktion entfällt somit und eine entsprechende Anpassung des betroffenen Baufeldes ist vorzunehmen. Eine erneute Offenlage ist erforderlich.

Zwischenzeitlich hat sich zudem die **Rechtsprechung** vielfach mit der Thematik der Windenergieanlagen auseinandergesetzt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher das **Urteil des OVG NRW vom 12.02.2004** von Bedeutung:

***Leitsatz:** Ein Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er die Errichtung von Windenergieanlagen für mehr als die Hälfte der Fläche ausschließt, die nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans für die Errichtung von Windenergieanlagen geeignet ist.*

Der Bebauungsplan wird zur Feinsteuerung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Vorrangzone aufgestellt. Ein Bebauungsplan, der nicht die Grundkonzeption des FNP konkretisiert, sondern ihr in weiten Bereichen entgegensteht, verletzt das Entwicklungsgebot. Maßgeblich ist, ob der Flächennutzungsplan durch die Konkretisierung in seiner Grundkonzeption unberührt bleibt. Durch die Einschränkung des Bebauungsplans auf nur wenige bebaubare Flächen für Windenergieanlagen wird die Grundkonzeption des FNP verdrängt. Die Bedeutung der Beschränkung ergibt sich nicht allein aus der überplanten Grundfläche, sondern aus der Windenergieanlagen andernorts im Gemeindegebiet ausschließenden Wirkung des FNP.

Der Bebauungsplan birgt nach oben aufgeführten Rechtsprechung die Gefahr, in einer Normenkontrolle für unwirksam erklärt zu werden. Hierbei wird auch die Überprüfung des Flächennutzungsplanes und der dort dargestellten Konzeption der Vorranggebiete vorgenommen.

Zu Bedenken ist, dass bereits im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan die Rechtsanwälte Engemann&Partner als Bevollmächtigte eines betroffenen Grundstücksbesitzers eine Stellungnahme abgegeben haben, die den geringen Flächenanteil der Flächen mit Zweckbestimmung Windenergie kritisiert. Eine gerichtliche Auseinandersetzung kann daher ins Haus stehen.

Schon jetzt sind **Bauanträge nach derzeit geltendem Flächennutzungsplan zu beurteilen**, da die beschlossene Veränderungssperre Ende 2003 ausgelaufen ist. Windenergieanlagen sind innerhalb der ausgewiesenen Konzentrationszone im Flächennutzungsplan als privilegierte Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegen stehen und die Erschließung gesichert ist. Als öffentlicher Belang sind hier insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu prüfen. Von der zuständigen Landschaftsbehörde wird in diesem Fall Ausgleich nach Landschaftsgesetz gefordert werden im Hinblick auf das Ergebnis der avifaunistischen Untersuchung. Im Genehmigungsverfahren ist der Ausgleich für das Einzelvorhaben zu erbringen. Auch die im Bebauungsplanverfahren mit zu Grunde gelegten Abstände rund um Wohnbebauungen werden im Genehmigungsverfahren durch das zu erbringende Schall- und Schattengutachten geprüft.

Die Anzahl der Standorte, an denen somit Windenergieanlagen auch ohne Bebauungsplan innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Vorrangzone zulässig sind, wird sich daher nicht wesentlich von der mit Bebauungsplan unterscheiden.

Ist jedoch eine weitere Einschränkung der Flächen für Windkraftanlagen politisch gewünscht – aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes – so ist die Konzentrationszone aus dem Flächennutzungsplan in einem Änderungsverfahren herauszunehmen. Fraglich ist dabei jedoch, ob die

verbleibende Vorrangzone südlich von Lette aufgrund ihrer geringen Größe die gewünschte Ausschlusswirkung von Windenergieanlagen im gesamten Gemeindegebiet begründen kann. Bei Rücknahme der Konzentrationszone ist die Frage des Schadensersatzes zu klären.

Abschließend bleibt zu Bedenken, dass aufgrund der bereits gesenkten Einspeisevergütung die Anzahl der Anfragen und Anträge insgesamt zurückgehend ist. Im Vergleich zu Windvorrangzonen anderer Gemeinden liegt mit den gestreuten Wohngebäuden ein stark eingeschränktes Gebiet für die Windenergienutzung vor. Auch ist die derzeitige Netzkapazität der EVO nicht ausreichend, um eine große Anzahl weiterer Anlagen einspeisen zu können. Die EVO ist nur im Rahmen ihrer Kapazitäten zur Abnahme verpflichtet. Ein Netzausbau ist nur rentabel, wenn eine entsprechend große Anzahl von Anlagen ans Netz angeschlossen werden soll. Aufgrund der jetzigen Nachfrage und der bestehenden Restriktionen im Gebiet ist dies zur Zeit nicht wahrscheinlich.

Aus planungsrechtlicher Sicht und aus Gründen der Rechtssicherheit ist zu empfehlen, das Bebauungsplanverfahren nicht weiter zu führen. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen kann auf den Flächennutzungsplan in Zusammenhang mit den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsstudie zurückgegriffen werden. Auch im Genehmigungsverfahren auf Grundlage der im Flächennutzungsplan dargestellten Konzentrationszonen wird den Belangen des Immissionsschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen durch entsprechende Prüfungen.

Frau Söker berichtet.

B) Sachstand zum Genehmigungsverfahren von Windenergieanlagen

Durch das **Urteil des BVerwG vom 30.06.2004** haben sich **Auswirkungen auf die Zuständigkeit im Genehmigungsverfahren** für Windenergieanlagen ergeben. Durch das MSWKS und MUNLV ist ein **gemeinsamer Runderlass am 29.09.2004** herausgegeben und über die Bezirksregierung Münster zugeleitet worden über das „Verfahren für die Genehmigung von Windenergieanlagen“. Ab mindestens drei Anlagen in räumlicher Zuordnung zueinander liegt eine Windfarm i.S.d. Nr. 1.6 des Anhangs zur 4. BImSchV vor, die der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung unterliegt. Bei 3-5 Anlagen ist die zuständige Genehmigungsbehörde das Staatliche Umweltamt (StUA), ab 6 Anlagen die Bezirksregierung. Der Runderlass gilt auch für laufende sowie bereits abgeschlossene Verfahren.

Zur Definition einer Windfarm verweist der Runderlass auf die **räumlichen Kriterien des Windenergieerlasses vom 03.05.2002**: Ab mindestens drei Anlagen sind diese als Windfarm zu betrachten, wenn

- sie sich **innerhalb einer bauleitplanerisch ausgewiesenen Fläche** befinden (gem. 3.1 WEA-Erl kann dies eine Konzentrationszone im FNP oder eine konkrete Darstellung in einem Bebauungsplan sein)
- oder
- nahe beieinander liegen (Orientierungswert ist das Achtfache des Rotordurchmessers oder die gemeinsame Einwirkung)

Die laufenden Verfahren sind somit aufgrund der bereits vorhandenen Anlagen innerhalb der Konzentrationszone im Sinne einer Windfarm nicht mehr bauordnungsrechtlich sondern immissionsschutzrechtlich zu genehmigen. Das Genehmigungsverfahren ist somit an die Bezirksregierung Münster abzugeben. Die Abgabe erfolgt jedoch nur mit Zustimmung des Antragstellers. Die Antragsteller wurden bereits benachrichtigt.

Ergänzend teilt Frau Söker auf Nachfrage von Frau Bushuven mit, dass die Stadt Oelde im Verfahren durch die Bezirksregierung weiterhin beteiligt wird und die vorliegenden Erkenntnisse mit bewertet werden.

Beschluss:

Nachdem über die planungsrechtliche Situation beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr mit vier Enthaltungen dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde zu beschließen, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 83 „Keitlinghausen“ nicht weiter geführt wird.

Herr Gresshoff hat an der Beratung und an der Beschlussfassung nicht teilgenommen.

**10. Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark" der Stadt Oelde
Zustimmung zur Änderung des Vorhabens
Vorlage: B 2004/610/0364**

Herr Hochstetter berichtet, dass "Marktkauf" als Hauptmieter feststeht. Es ist eine räumliche Umorientierung der einzelnen Märkte zueinander und eine neue Anlieferungssituation geplant. Durch die neue Situation verringern sich die Verkaufsflächen. Der Verbrauchermarkt soll jetzt statt 4750 Quadratmetern über 4182 Quadratmeter verfügen. Der Discounter wird 997 Quadratmeter groß (vorher 1000), der Getränkemarkt soll 478 Quadratmeter (vorher 500) Verkaufsfläche umfassen. Für den Elektrofachmarkt stehen voraussichtlich 1031 Quadratmeter (vorher 1200) zur Verfügung, und für die Vorkassenzone bleibt es bei 380 Quadratmetern. So verringert sich die Verkaufsfläche insgesamt von 7830 auf 7068 Quadratmetern. Die Anlieferung soll jetzt nicht mehr von der Straße In der Geist aus erfolgen, sondern oberhalb der Tankstelle vom Westring aus.

Herr Hochstetter stellt ein Modell des Fachmarktzentrums mit den Veränderungen vor. Diese Veränderungen sollen jetzt mit den Anliegern besprochen werden.

Auf Nachfrage von Herrn Niebusch teilt Herr Hochstetter mit, dass eine Anlieferungshalle nicht mehr erforderlich sei.

Der Rat hat am 12.07.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ als Satzung beschlossen. Parallel ist der Feststellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 10.09.2004 durch die Bezirksregierung gemäß § 6 (1) BauGB genehmigt worden. Die Bekanntmachung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung und des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen noch aus. Der Vorhabenträger hat die Stadt Oelde davon in Kenntnis gesetzt, dass durch den Wechsel des Hauptmieters im Einkaufszentrum das Vorhaben verändert werden soll.

Das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Festsetzung eines konkreten Vorhabens, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger durch einen Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Weitere Bestimmungen können darüber hinausgehend im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Oelde erfordert die geplante Änderung keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, soweit das Vorhaben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht und keine Betroffenheit Dritter verursacht.

Die Änderung des Vorhabens beinhaltet durch eine räumliche Umorientierung der einzelnen Märkte zueinander eine Änderung der Anlieferungssituation. Das im Bauleitplanverfahren erstellte schalltechnische Gutachten basiert jedoch auf der derzeit geplanten Anlieferungssituation; dementsprechend sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Die Anpassung des schalltechnischen Gutachtens ist daher zwingend erforderlich. Nur auf

Grundlage des neuen Ergebnisses kann beurteilt werden, ob eine Betroffenheit Dritter verursacht und eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird.

Mit der aktualisierten Fassung vom 02.11.2004 liegt das schalltechnische Gutachten zum geänderten Vorhaben vor. Ergebnis ist, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Eine Nachtanlieferung wird nicht stattfinden.

Vorausgesetzt, eine Betroffenheit Dritter, das heißt insbesondere der Nachbarn, wird nicht verursacht, ist für eine Baugenehmigung das Einvernehmen der Nachbarn zum geänderten Vorhaben einzuholen, um Rechtssicherheit herzustellen.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ sind in § 20 Gestaltungsvorschriften vereinbart worden. Als Anlage sind die Architekturpläne Bestandteil des Durchführungsvertrags geworden. Aufgrund der markanten, zentralen Lage des Bauobjekts bedarf aus städtebaulichen Gründen die Architektur und äußere Gestaltung der vorherigen Zustimmung der Stadt Oelde. Die Änderungen des Vorhabens betreffen auch dessen äußere Gestaltung. Eine erneute Abstimmung wird daher erforderlich. Die geänderte Architektur wird in der Sitzung vorgestellt. Im Durchführungsvertrag sind bei Zustimmung die geänderten Architekturpläne zu ersetzen.

In § 8 sind die zudem die herzustellenden Erschließungsanlagen aufgeführt. Auch hier erfordert die Änderung eine erneute Abstimmung mit der Stadt Oelde und eine entsprechende Anpassung des Durchführungsvertrags sowie eine Überprüfung des verkehrstechnischen Gutachtens.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt bei drei Gegenstimmen folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde stimmt der Änderung des Vorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ zu.

11. Antrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" gemäß § 12 Abs. 2 BauGB Vorlage: B 2004/610/0359

Herr Hochstetter berichtet.

Die W. Pott-Feldmann GmbH & Co.KG hat mit Schreiben vom xx.xx.2004 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist geplant,

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem westlichen Teil des Plangebietes, um die Errichtung von baulichen Anlagen der Naturparkbrauerei zu ermöglichen,
- bei gleichzeitiger Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse,
- die Berücksichtigung einer Zu- und Abfahrt in das Plangebiet von der Kreisstraße K 30 n.

Aufgrund der Planung im Zusammenhang mit der Erweiterung der vorhandenen Brauerei-Gebäude und Anlagen soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 „Pott's Brauerei“ aufgehoben und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Neuaufstellung) ersetzt werden.

Das Plangebiet umfasst die Fläche von ca. 6,31 ha.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist im Bereich der Brauerei sowie bei der im Westen vorgesehenen Gewerbebauung eine Orientierung an dem vorhandenen baulichen Bestand bzw. der bislang festgesetzten Zulässigkeit von maximal 20,0 m Gebäudehöhe vorgesehen.

Aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungsstruktur soll innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung hinsichtlich der zulässigen Immissionen“ gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt einstimmig, dem Antrag zu entsprechen.

Für das Gebiet nördlich der Kreisstraße 30n / westlich der Straße „In der Geist“ (L 793) in Oelde wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dieser soll die Bezeichnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 “Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei” der Stadt Oelde

erhalten.

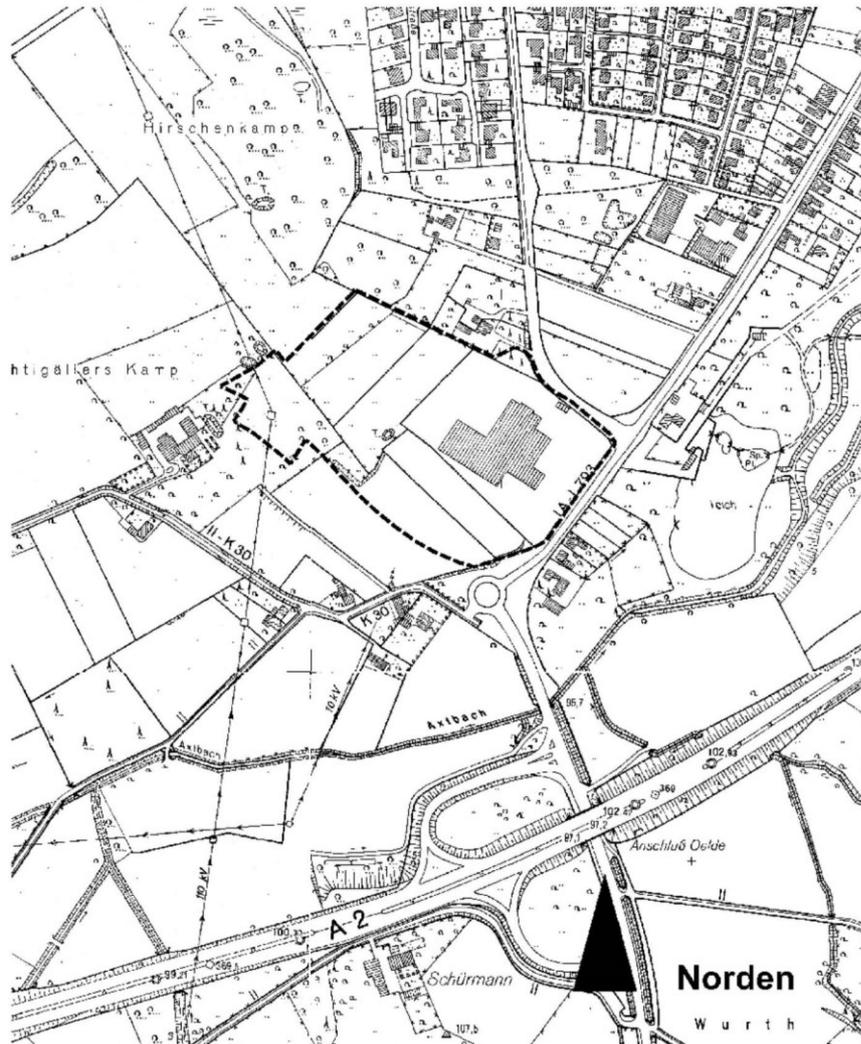
Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 “Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei” der Stadt Oelde werden folgende Flurstücke erfasst:

- die Flurstücke 378, 44, 43, 42 und 380 in der Flur 129, Gemarkung Oelde und
- die Flurstücke 128, 16, 106 in der Flur 128, Gemarkung Oelde, die alle in der Verfügung des Vorhabenträgers stehen
- sowie die Flurstücke 14 (tlw.), 53 (tlw.) und 127 (tlw.) in der Flur 128, Gemarkung Oelde, die allesamt gemäß § 12 (4) Baugesetzbuch aus Gründen der Regelung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden sollen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an:

Im Norden:	beginnend am nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 378 der Flur 129, entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 248 (tlw.), 50, 381 der Flur 129, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 420 und 409 („Westring“) der Flur 11, durch die westliche Grenze des Flurstückes 119 der Flur 129, durch die südliche Grenze des Flurstückes 350 der Flur 11 und durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 107 der Flur 129;
Im Osten:	durch die westliche Grenze der Flurstücke 406 (tlw. „In der Geist“ –L793) und 346 der Flur 11 sowie der westlichen Grenze des Flurstückes 96 der Flur 128;
Im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flurstückes 108 (tlw.) der Flur 128, die nördliche Begrenzung der „K 30 n“, des Flurstückes 127, durch eine Teilfläche des Flurstückes 53 und 14 der Flur 128;
Im Westen:	durch die östliche Grenze des Flurstückes 264 (tlw.), durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 379 (tlw.) und der östlichen Grenze bis zum Ausgangspunkt

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.



2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.
4. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

12. Planung Moorwiese Vorstellung der Planungen Vorlage: B 2004/610/0365

Herr Hochstetter stellt anhand von Folien die generelle Bevölkerungsentwicklung vor.

Herr Kirchner von der Investorengruppe Kirchner Immobilien und Herr Dabrock, Geschäftsführer für Einrichtungen und Dienste des Ordens der Schwestern der hl. Maria Magdalena Postel, stellen ein

Bebauungskonzept für die Moorwiese vor, das „Wohnen für alle Generationen“ ermöglichen soll.

Herr Dabrock hebt hervor, dass der Anteil der über 65-jährigen bis 2015 um ca. 40 % ansteigen werde. Die ambulante Betreuung/Pflege gewinnt zunehmend mehr an Bedeutung gegenüber der stationären Betreuung/Pflege. Entsprechende Angebote bezüglich „Betreutes Wohnen“ stehen in Oelde nur bedingt zur Verfügung. Es fehlt an Wohnformen für Senioren mit einem hohen Hilfebedarf, insbesondere im hauswirtschaftlichen Bereich (Hausgemeinschaften).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Weitkamp“ der Stadt Oelde wurde die Fläche „Moorwiese“ zunächst von einer Bebauung ausgeklammert, da sich im Verfahren herausgestellt hat, dass eine Sanierung des Bodens für eine Nachfolgenutzung erforderlich wird.

Nach Abschluss der Bodensanierungen besteht nun die Möglichkeit, die Flächen einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Unterschiedliche Nutzungen standen bereits zur Diskussion. Die Ausweisung als Mischgebiet oder Fläche für eine Einzelhandelsnutzung ist für diesen Bereich bereits verworfen worden. Auf Wunsch des Rates ist angeregt worden, bei städtischen Entwicklungen auch über verschiedene Formen des seniorengerechten Wohnens nachzudenken.

Der Orden der Schwestern der hl. Maria Magdalena Postel ist in Zusammenarbeit mit der Investorengruppe Kirchner Immobilien an die Stadt Oelde herangetreten und hat Interesse an Teilflächen der Moorwiese für die Errichtung eines „Gruppen-Pflege-Wohnkonzeptes“ bekundet. Die Investorengruppe ist zudem an den übrigen Flächen zur Realisierung einer Wohnbebauung in Form von Reihen, Doppel- und Einfamilienhäusern sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen interessiert. Somit wird an der Nahtstelle zum Stadtkern „Wohnen über alle Generationen“ entstehen. Die Gesamtfläche des Bereichs Moorwiese beträgt ca. 3 ha.

Im Bereich des seniorengerechten Wohnens sind unterschiedliche Wohntypen vorgesehen, seniorengerechte Häuser, barrierefreien Wohnungen sowie Wohneinheiten in einem „Gruppen-Pflege-Wohnkonzept“. Die Pflegeserviceleistungen werden durch den Orden erbracht. Die unterschiedlichen Wohntypen sind dabei unterschiedlich eng an den Service des Ordens angebunden. Das Konzept der Mischung von Wohneinheiten für Senioren und Familien mit Kindern wird vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein- Westfalen begrüßt und als förderfähig im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus angesehen. Eine Förderung über Wohnbaufördermittel erfordert ein klares Nutzungskonzept mit 15 jähriger Bindungsdauer.

Bei den geförderten Wohnungen sind von den einzelnen Mietern die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Zum Verständnis heißt dies, dass Senioren mit einer Rente bis ca. 985,- Euro als Einzelperson und ca. 1310,- Euro als Ehepaar wohnberechtigt sind. Dies sind nach Angaben der BFA die durchschnittlichen Renteneinkommen. Die gewählte Verteilung von zwei Dritteln der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entspricht ungefähr dem repräsentativen Durchschnitt der Altersgruppe.

Durch das Ministerium ist in einem Gesprächstermin bereits eine Förderung im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus zugesichert worden. Da eine Reduzierung der Fördermittel für das kommende Jahr vom Ministerium bereits angedeutet wurde, können die bereits zugesicherten Mittel nur abgerufen werden, wenn noch in diesem Jahr eine entsprechender Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst wird.

Es wird vorgeschlagen, die Verwaltung zu beauftragen, die Konzepte soweit voranzutreiben, dass möglichst bald ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst werden kann, ggf. noch im Rahmen der folgenden Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses und des Rates noch in diesem Jahr.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle und als öffentliche Grünfläche dargestellt. Eine Änderung des

Flächennutzungsplanes wird daher parallel erforderlich.

Herr Niebusch erkundigt sich nach der Nahversorgung und dem Lärmschutz.

Herr Hochstetter geht auf die bestehende Lärmschutzwand ein. Ein Lärmschutzgutachten wird im Bauleitplanverfahren eingeholt. Die Versorgung ist unter Umständen durch Bringdienste möglich. Außerdem gibt es bestehende Möglichkeiten im Bereich der Kreuzstraße und Rhedaer Straße.

Frau Köß möchte wissen, ob es sich hier um Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen handelt. Hierzu teilt Herr Hochstetter mit, dass solche Details noch erarbeitet werden.

Herr Kwiotek begrüßt die Planung, mit den Details müsse man sich aber noch beschäftigen.

Herr Gresshoff regt an, die Planungen voranzutreiben, jedoch müsse eine Einflussnahme auf die Planungen möglich sein.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt mit einer Gegenstimme dem vorgestellten Konzept zu und empfiehlt einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren sowie einen Einleitungsbeschluss für eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde für das Gebiet zu fassen.

13. Tätigkeitsbericht - Stand der Bauleitpläne der Stadt Oelde Vorlage: B 2004/610/0352

Frau Söker berichtet anhand von Folien über den Stand der laufenden Bauleitplanverfahren und größere Projekte des Fach- und Servicedienstes Planung und Stadtentwicklung.

Das kurzfristig eingereichte Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „östlich des Westrickweges“ wird vorgestellt. Aus Sicht des Fachbereichs Planung ist eine Reduzierung der Dichte in Anlehnung an die Umgebung erforderlich. Diese Sicht wird vom Ausschuss geteilt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

14. Verkehrssituation auf dem Westring Vorlage: B 2004/320/0349

Herr Tigges trägt den Sachverhalt vor.

In einem seit Jahren andauernden Gerichtsverfahren, haben Anlieger der Schubertstraße und der Mozartstraße, deren Grundstück mit der Gartenseite an den Westring angrenzt, die Stadt Oelde auf Wiederaufstellung des Verkehrszeichens 253 (Durchfahrverbot für LKW) verklagt. Dieses Verkehrszeichen war nach Widmung des Westringes als Haupteinfahrstraße im Jahre 1990 entfernt worden.

Das Verwaltungsgericht in Münster hat in einem Vergleich vom 04.07.2000 die Stadt Oelde verpflichtet, nach Fertigstellung der K30n (von-Büren-Allee) eine Lärmberechnung gemäß den Lärmschutzrichtlinien

-StV und der RLS 90 für den Westring durchzuführen und dann eine Ermessensentscheidung bzgl. des Antrages der Kläger auf verkehrslenkende Maßnahmen zum Zwecke der Lärminderung zu treffen.

Nach offizieller Freigabe der von-Büren-Allee im Juli letzten Jahres wurde diese lärmtechnische Untersuchung vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt in Auftrag gegeben und von der Ingenieurgesellschaft nts mbH erstellt.

In diesem Gutachten stellte das Büro zunächst fest, dass sich die Verkehrsbelastung des Westringes durch den Bau der von-Büren-Allee um 25% verringert hat. Der LKW-Anteil liegt z.Z. bei rd. 5,5%. Zur Beurteilung des Verkehrslärms legte das Büro in diesem Gutachten die Grenzwerte der 16. BImSchV zugrunde, die am Tage für reine und allgemeine Wohngebiete bei 59 dbA und nachts bei 49 dbA liegen. Der Grenzwert für die Nacht wird an 6 von insgesamt 30 betrachteten Standorten leicht überschritten (5 x um 1 dbA, 1 x um 3 dbA).

Allerdings ist die 16.BImSchV eigentlich nur beim Neubau bzw. der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen anzuwenden. Bei bestehenden Straßen gilt weiterhin die og. Lärmschutzrichtlinie – StV aus dem Jahre 1981, die einen Grenzwert von 70 dbA am Tage und 60 dbA nachts vorsieht. Auf Nachfrage erklärte der Gutachter, dass er die Werte der 16.BImSchVO zugrunde gelegt habe, um auf der sicheren Seite zu sein.

Er erklärte weiterhin auf Nachfrage, dass eine Reduzierung des LKW-Anteiles auf rd. 1% (Liefer- und Anliegerverkehr) z.B. durch ein Durchfahrverbot für LKW den Verkehrslärm um rd. 2,9 dbA verringern würde.

Auch in einem neueren Urteil vom 21.01.2003 führt das Oberverwaltungsgericht NRW aus, dass das Einschreiten zum Schutz vor Verkehrslärm nicht nur von einem bestimmten Schallpegel abhängig sei. Maßgeblich sei auch, ob der Lärm Beeinträchtigungen mit sich bringe, die jenseits dessen lägen, was unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs im konkreten Fall als ortsüblich hingenommen und damit zugemutet werden müsse.

Der Bürger habe einen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung unter Berücksichtigung aller Aspekte.

Obwohl die 16. BImSchV nicht direkt anwendbar ist, hat das Oberverwaltungsgericht deren Grenzwerte zur Orientierung herangezogen, weil sie die Wertung des Normgebers zum Ausdruck bringen, von welcher Schwelle an eine nicht mehr hinzunehmende Beeinträchtigung anzunehmen ist.

Das Gericht führt weiter aus, dass bei der Entscheidung über verkehrsregelnde Maßnahmen eine Gesamtbilanz vorzunehmen ist. Es sei insbesondere zu prüfen, ob die Verhältnisse nur um den Preis gebessert werden könnten, dass an anderer Stelle neue Unzulänglichkeiten aufträten.

Hinsichtlich der Lärmwerte, die in den Lärmschutzrichtlinien –StV mit 70 dbA tags und 60 dbA nachts aufgeführt werden führt das OVG aus, dass bei Überschreiten dieser Werte wohl eine Pflicht zum Einschreiten der Behörde bestünde.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist somit im Rahmen der Entscheidungsfindung über mögliche straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen eine Gesamtbilanz vorzunehmen, d.h. es ist zu prüfen, ob eine Verbesserung der Verhältnisse auf dem Westring zu neuen Unzuträglichkeiten an anderer Stelle führen.

Vor dem Hintergrund, dass mit der von-Büren-Allee eine leistungsfähige, klassifizierte Straße geschaffen worden ist, bietet es sich an, LKW-Verkehr vom Westring mit seinen angrenzenden reinen und allgemeinen Wohngebieten wegzunehmen und auf die K30n zu verlagern, auch wenn der jetzt am Westring noch vorhandene LKW-Anteil von 5,5% ortsüblich sein dürfte.

Für den Bereich In der Geist / Paulsburg / Ennigerloher Straße dürfte diese Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung führen, da der Weg über die von-Büren-Allee für den Durchgangsverkehr wesentlich schneller und attraktiver ist.

Grundsätzlich sollten aber Maßnahmen auch nur in Angriff genommen werden, wenn sie zu einer hörbaren Verbesserung der Situation führen. Nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik sind Differenzen beim Dauerschallpegel von bis zu 2 dbA für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar.

Für die Anlieger des Westringes würde diese Maßnahme allerdings zu einer wahrnehmbaren Verbesserung des Lärmpegels um rd. 3dbA führen.

Herr Kwiotek befürwortet den Vorschlag der Verwaltung.

Herr Hahner befürchtet eine Verlagerung der LKW auf die Straßen In der Geist und Ennigerloher Straße.

Herr Gresshoff schließt sich dem an, stimmt aber dem Vorschlag zu.

Herr Junkerkalefeld äußert seinen Unmut darüber, dass der Landesbetrieb Straßen NRW Münster 16 Monate nach Eröffnung der Von-Büren-Allee (K 30n) noch immer keinen Vorwegweiser auf der Ennigerloher Straße L 792, der die Autofahrer über die K 30n führen soll, aufgestellt habe.

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, dem Landesbetrieb Straßen NRW schriftlich mitzuteilen, dass der Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Oelde diese Vorgehensweise missbillige.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt mit zwei Enthaltungen an den Einmündungen Westring/In der Geist und Westring/Ennigerloher Straße das Vz. 253 (Verbot für Kraftfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von über 3,5 t) mit dem Zusatzschild „Anlieger frei“ aufzustellen.

15. Grünpfeil Vorlage: B 2004/320/0348

Herr Tigges berichtet.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hatte in seiner Sitzung am 16.01.2003 beschlossen, an der Kreuzung Stromberger Straße / Konrad-Adenauer-Allee 2 Grünpfeile und an der Kreuzung Lindenstraße / Konrad-Adenauer-Allee 1 Grünpfeil anzubringen.

Dieser Beschluss wurde am 23. 4.2003 in Zusammenhang mit einer umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt.

Bereits in dieser Sitzung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass der Grünpfeil nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung grundsätzlich nur eingesetzt werden darf,

- wenn der Rechtsabbieger Fußgänger und Fahrzeugverkehr der freigegebenen Verkehrsrichtungen ausreichend einsehen kann, um die ihm auferlegten Sorgfaltspflichten zu erfüllen.

Er darf u.a. nicht eingesetzt werden, wenn

- die Lichtsignalanlage überwiegend der Schulwegsicherung sowie dem Schutz von Behinderten oder älteren Menschen dient,
- dem entgegen kommenden Verkehr ein konfliktfreies Abbiegen nach links signalisiert wird,
- Pfeile in den für den Rechtsabbieger gültigen Lichtzeichen die Fahrtrichtung vorschreiben,
- Beim Rechtsabbiegen starker Fußgänger- oder Fahrradverkehr, der seinerseits freigegeben ist, gekreuzt werden muss oder der freigegebene Fahrradverkehr auf dem zu kreuzenden Radweg für beide Richtungen zugelassen ist.

Die Lichtsignalanlagen an den Kreuzungen Stromberger Straße / Konrad-Adenauer-Allee und Konrad-Adenauer-Allee / Lindenstraße dienen zwar nicht überwiegend der Schulwegsicherung, werden aber beide von einer Vielzahl von Schülern auf ihrem Schulweg zur sicheren Überquerung von stark befahrenen Straßen genutzt. Teilweise geschieht dies in Gruppen, insbesondere nach Schulschluss, in denen dann die Aufmerksamkeit reduziert ist.

Weiterhin befindet sich an allen drei Stellen, an denen der Grünpfeil angebracht ist, neben der Abbiegespur eine gesonderte Fahrspur für den Verkehr, der geradeaus fährt oder links abbiegt. In den Fällen, in denen auf dieser Spur ein größeres Fahrzeug an der Ampel wartet, kann der Fahrzeugführer, der den Grünpfeil nutzen will, den bevorrechtigten Verkehr nicht oder nur sehr schwer einsehen.

Auch dadurch ergeben sich gefährliche Situationen.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 14.11.2003 wurde darüber informiert, dass es an den Kreuzungen mit Grünpfeil oft zu problematischen Situationen komme, da ein Großteil der Autofahrer das Anhaltegebot missachteten. Feststellungen des Fachdienstes für öffentliche Sicherheit und Ordnung haben ergeben, dass dieses in rd. 45% der Fälle zutrifft. Darüber hinaus geht eine Studie der Bundesanstalt für Straßenverkehr von einer Missachtung der Anhaltepflicht in rd. 57% aller Fälle aus. Erkenntnisse der Polizei der Stadt München ergaben, dass Kreuzungen mit Grünpfeil ein Unfallschwerpunkt sind (ACE-Lenkrad 12/2003).

Der Ausschuss beschloss seinerzeit, erneut Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben und die Hinweisschilder erneut aufzustellen. Dieses geschah umgehend.

Um die vorgenannten Gefährdungen zu reduzieren, wurde im März 2004 mit der Kreispolizeibehörde und dem Straßenbaulastträger über Verbesserungsmaßnahmen (z.B. Verlegung von Haltelinien) diskutiert. Die Polizei empfahl von derartigen Maßnahmen abzusehen und die Grünpfeile abzubauen. Auch der Landesbetrieb Straßen.NRW wiederholte seine bereits im November 2002 geäußerten Bedenken.

Da auch der Gesetzgeber durch den Grünpfeil ein gewisses Gefährdungspotenzial sieht, findet sich in den Verwaltungsvorschriften zur Straßenverkehrsordnung die Verpflichtung der Straßenverkehrsbehörde, das Unfallgeschehen an den Knotenpunktzufahrten mit Grünpfeil regelmäßig auszuwerten. Im Falle einer Häufung von Unfällen, bei denen der Grünpfeil ein unfallbegünstigender Faktor war, ist der Grünpfeil zu entfernen. Eine Unfallhäufung liegt in der Regel vor, wenn in einem Zeitraum von 3 Jahren zwei oder mehr Unfälle mit Personenschaden, drei Unfälle mit schwerwiegendem oder fünf Unfälle mit geringfügigem Verkehrsverstoß geschehen sind.

Zwar sind bis auf einen Unfall mit Verletzung eines Fahrradfahrers keine Unfälle aktenkundig geworden, aber in der Zeit von November 2003 bis heute trafen wiederholt Mitteilungen über Beinahunfälle und Beschwerden über die Gefährlichkeit beim Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung ein.

Im Sommer 2004 wandte sich eine Familie im Rahmen der Aktion „Verkehrssicherheit im Kreis“ an Radio WAF, eine weitere Familie mit 4 Kindern wandte sich an den Bürgermeister mit der Bitte, diese gefährliche Situation zu beseitigen.

Herr Gresshoff sieht kein Gefährdungspotential. Er lehnt die Demontage der Grünpfeile ab.

Herr Niebusch hält die Regelung an der Stromberger Straße für „kriminell“.

Herr Kwiotek schlägt eine weitere Beobachtung vor.

Frau Köß beantragt aus Rücksicht auf die schwächsten Verkehrsteilnehmer - Kinder und Radfahrer - den Abbau der Grünpfeile.

Beschluss:

Der Ausschuss spricht sich für den Erhalt der Grünpfeile an der Strombergerstraße und der Lindenstraße aus. Der Beschluss erfolgt bei 3 Gegenstimmen und einer Enthaltung mehrheitlich.

**16. Einrichtung der Münsterstraße als Einbahnstraße; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 25.10.2004
Vorlage: B 2004/320/0368**

Mit Schreiben vom 25.10.04, im Ordnungsamt am 28.10. 04 eingegangen, beantragt die Fraktion Bündnis90/Die Grünen, die Münsterstraße in Stromberg als Einbahnstraße einzurichten.

Da der Antrag sehr kurzfristig einging, konnte eine qualifizierte Vorlage nicht mehr erstellt werden. Die Thematik als solche ist bereits mehrfach im Bezirksausschuss Stromberg diskutiert worden. Da z.Z. auch der Ortsentwicklungsplan Stromberg erstellt wird, wird empfohlen, den Antrag zunächst im Bezirksausschuss Stromberg zu beraten.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt zunächst eine Beratung des Antrages im Bezirksausschuss Stromberg.

**17. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung von Teilabschnitten der Erschließungsanlagen "von-Steinfurt-Straße (teilweise) und St.-Vitus-Straße (teilweise)"
Vorlage: B 2004/600/0361**

Die Teilstücke der Straßen „von-Steinfurt-Straße (Teilstück siehe Anlage)“ und „St.-Vitus-Straße (Teilstücke siehe Anlage)“ im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Lette - südlich der Clarholzer Straße“ sind inzwischen endgültig hergestellt worden. Sie sind nunmehr gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 47 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Rat der Stadt Oelde einen entsprechenden Widmungsbeschluss fasst.

Gleichzeitig ist die endgültige Herstellung der Straßenfläche als Voraussetzung für eine Abrechnung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch festzustellen.

Beschluss:

a) Widmung von Straßen

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt einstimmig dem Haupt- und Finanzausschuss, dem Rat der Stadt Oelde zu empfehlen, gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV.NRW. S. 1028, 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW. S. 259), die Teilabschnitte der Straßen

- **von-Steinfurt-Straße** (Teilstück siehe Anlage)
bestehend aus den Flurstücken 421 und 422 der Flur 23 in der Gemarkung Oelde
- **St.-Vitus-Straße** (Teilstücke siehe Anlage)
bestehend aus den Flurstücken 416, 417 und 420 der Flur 23 in der Gemarkung Oelde

dem öffentlichen Verkehr als Anliegerstraßen zu widmen. Die Widmung dieser Teilabschnitte der Straßen erfolgt ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten.

b) Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt einstimmig dem Haupt- und Finanzausschuss, dem Rat der Stadt Oelde zu empfehlen, gemäß §§ 132 und 133 des Baugesetzbuches (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), in Verbindung mit den §§ 9, 10 und 12 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 06.10.1981, zuletzt geändert durch die 5. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 20.02.2003, zu beschließen, dass die in der Anlage dargestellten Teilabschnitte der nachfolgenden Straßen

- **von-Steinfurt-Straße** (Teilstück siehe Anlage)
bestehend aus den Flurstücken 421 und 422 der Flur 23 in der Gemarkung Oelde
- **St.-Vitus-Straße** (Teilstücke siehe Anlage)
bestehend aus den Flurstücken 416, 417 und 420 der Flur 23 in der Gemarkung Oelde

endgültig hergestellt sind.

18. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung eines Teilabschnitts der Erschließungsanlage "Up`n Holte"
Vorlage: B 2004/600/0343

Das Teilstück der Erschließungsanlage „Up`n Holte“ verläuft mit einer Länge von ca. 80 m parallel zur L 793 (Keitlinghauser Straße) und dient sowohl als Anbindung der HAUPTERSCHLIEßUNGSANLAGE „Up`n Holte“ an die L 793 als auch zum bereits vorhandenen Radweg zwischen Oelde und Sünninghausen.

Das Teilstück ist nunmehr dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Voraussetzung hierfür ist der Widmungsbeschluss des Rates.

Beschluss:

a) Widmung

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt einstimmig dem Haupt- und Finanzausschuss, dem Rat der Stadt Oelde zu empfehlen, gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV.NRW. S. 1028, 1996 S. 81, S. 141, S. 216, S. 355), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW. S. 259), den Teilabschnitt der Straße

Up`n Holte (hier Teilstück gem. Anlage)

bestehend aus dem Flurstück 150 der Flur 140 in der Gemarkung Oelde

dem öffentlichen Verkehr als Anliegerstraße zu widmen. Die Widmung dieses Teilabschnittes der Straße erfolgt ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten.

b) Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt einstimmig dem Haupt- und Finanzausschuss, dem Rat der Stadt Oelde zu empfehlen, gemäß §§ 132 und 133 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S. 137, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl, I S. 1359) in Verbindung mit den §§ 9, 10 und 12 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 06.10.1981, zuletzt geändert durch die 5. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 20.02.2003 zu beschließen, dass der Teilabschnitt der Straße

Up`n Holte

bestehend aus dem Flurstück 150 der Flur 140 in der Gemarkung Oelde

endgültig hergestellt ist.

19. Straßenbenennung Baugebiet "Südlich der Herzebrocker Straße" Vorlage: T 2004/610/0388

Herr Hochstetter berichtet.

Der Bezirksausschuss Lette hat in seiner Sitzung vom 01.07.2004 über die Straßenbenennung im Baugebiet „Südlich der Herzebrocker Straße“ beraten. In der Sitzung wurde berichtet, dass sich der Heimatverein mit dem Thema der Straßenbenennung befasst habe. Es wurden Karten von 1830 gesichtet. Danach hatte der Planbereich früher die Bezeichnungen „högelige oder hövelige Heide“ und „Teutheide“, was soviel wie wellige, hügelige Heidelandschaft bzw. feuchte Heide bedeute. Daher wurden die Bezeichnungen „Hövelinger Heide“ und „Teutheide“ vorgeschlagen, wobei nach der Lage der Straßen es unbeachtlich sei, welche Straße welche Bezeichnung erhalte.

Beschluss:

Der Ausschuss schlägt einstimmig die Bezeichnungen „Hövelinger Heide“ und „Teutheide“ für die Planstraßen vor.

20. Verschiedenes

Keine Wortmeldungen

20.1. Mitteilungen der Verwaltung

Die Verwaltung teilt eine Terminverschiebung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr, und zwar vom 10.02. auf den 17.02.2005, mit.

Frau Söker stellt ein Neubauvorhaben für ein Wohn- und Geschäftshaus auf der Lange Straße 28 vor. Durch das benachbarte unter Denkmalschutz stehende Gebäude bedarf das Vorhaben einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bei der Benehmensherstellung mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege wurde der Erker als wesentlich störend von der Zustimmung ausgenommen. Das Vorhaben liegt zudem im noch einzutragenden Denkmalbereich der Kulturguterfassungsliste.

Herr Gresshoff schlägt diesbezüglich Beratung in den Fraktionen vor.

Herr Hochstetter macht den Vorschlag, in der nächsten Sitzung dem Ausschuss Angelegenheiten des Denkmalschutzes insgesamt vorzustellen.

Frau Söker berichtet über den geplanten Umbau des Anbaus neben dem Bernadushaus. Geplant ist ein neuer Vorbau mit Eingang, Treppenhaus und Fahrstuhl. Auch hier ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der Ausschuss schlägt vor, den turmartigen Anbau zu überdenken. Herr Hochstetter schlägt eine weitere Abstimmung mit Eigentümer und Architekt vor.

20.2. Anfragen an die Verwaltung

Frau Wieschmann bemängelt die Akustik in der Sporthalle am Hallenbad seit der Sanierung.

Herr Hochstetter erklärt hierzu, dass die Nachhallzeiten zu groß seien.

Frau Bushuven ist der Meinung, dass dies bei der Sanierung hätte berücksichtigt werden müssen.

Herr Hochstetter erläutert kurz die Sanierung, die in erster Linie Sicherheits- und Brandschutzprobleme zu lösen hatte. Auf die Veränderung der Akustik wurde bereits in der Besichtigung durch die Baukommission hingewiesen. Das Ausmaß hat jedoch überrascht. Lösungsmöglichkeiten werden zurzeit erarbeitet.

Heinz Junkerkalefeld
Vorsitzender

Ulrich Tillmann
Schriftführer