



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Donnerstag, 09.08.2007**

Sitzungsbeginn : **17:00 Uhr**

Sitzungsende : **19:00 Uhr**

Vorsitz

Herr Heinz Junkerkalefeld

Teilnehmer

Herr Ulrich Beyer

Herr Antonius Brinkmann

Frau Monika Bushuven

Herr Ernst-Rainer Fust

Herr Johannes-Heinrich Gresshoff

Herr Andreas Hahner

Herr Franz-Josef Helmers

Frau Beatrix Koch

Frau Barbara Köß

Herr Peter Kwiotek

Herr Ralf Niebusch

Frau Manuela Steuer

Herr Paul Tegelkämper

Frau Maria Wieschmann

als Vertreterin für Frau Tigges

als Vertreter für Herrn Sibbing

Verwaltung

Herr Klaus Aschhoff

Herr Reinhold Becker

Herr Frank Hauke, Techn. Beigeordneter

Frau Inga Nordalm

Frau Nicole Peuler

Herr Peter Rauch

Herr Norbert Tigges

Gäste

Herr Dirk Tischmann

es fehlten entschuldigt:

Teilnehmer

Frau Monika Tigges
Herr Thomas Weinekötter

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
1. Befangenheitserklärungen	5
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 26.04.2007	5
3. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 8. Änderung (Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet Marburg, "Gewerbepark Aurea", Teilbereich Oelde)	5
A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger	
B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange	
C) Vorschläge der Verwaltung	
D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Vorlage: B 2007/610/1054	
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 93 "Auepark" - 1. ergänzendes Verfahren	24
A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
B) Satzungsbeschluss	
Vorlage: B 2007/610/1052	
5. Untersuchungsgebiet Innenstadt - Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB	32
Vorlage: B 2007/610/1062	
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Vikarieplatz" der Stadt Oelde	35
A) Aufstellungsbeschluss	
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Vorlage: B 2007/610/1055	
7. Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern"	
7.1. Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" der Stadt Oelde	37
A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
B) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Vorlage: B 2007/610/1053	
7.2. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 9. vereinfachte Änderung (Bereich: Baugebiet Zum Sundern)	48
A) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens	
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfs	
Vorlage: T 2007/610/1066	

8.	Bebauungsplan "Nachtigällers Kamp" - 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung	50
	A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
	B) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2007/610/1051	
9.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Östlich des Westrickweges"	52
	- 1. vereinfachte Änderung	
	A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
	B) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2007/610/1050	
10.	Bebauungsplan Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße" der Stadt Oelde	56
	- 4. vereinfachte Änderung	
	A) Änderungsbeschluss	
	B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2007/610/1056	
11.	Denkmalschutz	58
	Vorlage: M 2007/610/1059	
12.	Grünpfeilregelung an der Einmündung Stromberger Straße / Konrad-Adenauer-Allee	61
	Vorlage: B 2007/320/1040	
13.	Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage "Im Holte"	63
	Vorlage: B 2007/600/1048	
14.	Verschiedenes	
14.1.	Mitteilungen der Verwaltung	64
14.2.	Anfragen an die Verwaltung	64

Herr Junkerkalefeld eröffnet die Sitzung des Ausschusses und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Gäste, eine Vertreterin der Presse sowie Herrn Tischmann vom Planungsbüro Nagelmann Tischmann, der zum Thema „Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 8. Änderung (Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet Marburg, „Gewerbepark Aurea“, Teilbereich Oelde) berichten wird.

Herr Junkerkalefeld stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Weiter weist Herr Junkerkalefeld darauf hin, dass die Tagesordnung um eine Tischvorlage zum Thema „Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 9. vereinfachte Änderung (Bereich: Baugebiet Zum Sundern)“ erweitert wird. Dies wird von allen Ausschussmitgliedern zur Kenntnis genommen. Durch die zusätzliche Tischvorlage sowie den vorgezogenen Beitrag von Herrn Tischmann wird die Reihenfolge der Tagesordnung umgestellt.

Im Anschluss an die Sitzung wird eine Besichtigung des neuen Spielplatzes an der Paulaschwichtenhövel-Straße, eine Besichtigung der Querungshilfe an der Erich-Kästner-Schule und ein Abschlusstreffen im Drostenhof angeboten.

Öffentliche Sitzung

1. Befangenheitserklärungen

Keine.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 26.04.2007

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 26.04.2007.

- ### **3. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 8. Änderung (Interregionales Gewerbe- und Industriegebiet Marburg, "Gewerbepark Aurea", Teilbereich Oelde)**
- A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger**
 - B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange**
 - C) Vorschläge der Verwaltung**
 - D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
- Vorlage: B 2007/610/1054**

Herr Hauke gibt eine kurze Einleitung zum Thema und übergibt das Wort an Herrn Tischmann vom Planungsbüro Nagelmann Tischmann.

Herr Tischmann erläutert den Sachverhalt.

Die Stadt Oelde, die Stadt Rheda-Wiedenbrück und die Gemeinde Herzebrock-Clarholz planen gemeinsam die Entwicklung des Interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes Marburg „Gewerbepark Aurea“. Grundlegendes Ziel ist die langfristige Sicherung und Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes.

Das Plangebiet „Gewerbepark Aurea“ liegt nördlich der Autobahn A 2 und umfasst nach den Gebietsentwicklungsplänen (GEP) Münsterland und Detmold Flächen beidseits der Stadtgrenze zwischen Rheda-

Wiedenbrück und Oelde mit einer Gesamtfläche von ca. 110 ha. Das Gesamtgebiet ist in 2 Bereiche und 3 Bauabschnitte gegliedert:

- **Bereich A** umfasst mit Ausnahme der Waldbestände am nördlichen Bergeler Berg den gesamten Bereich zwischen BAB 2 und Oelder Straße (K 12) und hat eine Größe von knapp 110 ha Fläche beidseits der Stadtgrenze zwischen Rheda-Wiedenbrück und Oelde.
- **Bereich B** liegt nördlich der K 12, reicht gemäß Gebietsentwicklungsplan Münsterland fast bis zur Hauptbahnstrecke Dortmund - Hannover und bietet eine zusätzliche Flächenreserve von etwa 47 ha Größe.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 03.04.2006 beschlossen, für die auf Oelder Gemarkung liegende Teilfläche aus dem Bereich A die 8. FNP-Änderung einzuleiten. Auf die Vorlage B 2006/610/0717 wird verwiesen. Der Geltungsbereich dieser FNP-Änderung umfasst etwa 42 ha Bruttofläche und liegt zwischen der Oelder Straße (K 12) im Norden, der Gemarkungsgrenze zur Stadt Rheda-Wiedenbrück im Osten, dem Waldbestand am Bergeler Berg im Süden und dem „Landhagen“ im Westen.

Das entsprechende Planverfahren wurde im Frühjahr 2006 auch für die östlich anschließende Teilfläche auf dem Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück eingeleitet. Die Erschließung des Plangebietes soll im Osten des Plangebietes in Höhe des dort neu zu bauenden Anschlusses an die Autobahn A 2 beginnen. Die dortige 62. FNP-Änderung der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Bruttofläche ca. 64 ha) und der Bebauungsplan Nr. 369 als 1. Bauabschnitt wurden im Dezember 2006 vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück somit bereits festgestellt bzw. als Satzung beschlossen.

Die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde wurden im Juni/Juli 2006 im Anschluss an das vergleichbare Verfahren der Stadt Rheda-Wiedenbrück für den östlichen Bereich bzw. für den 1. Bauabschnitt durchgeführt. Aus diesem Grund ergeben sich erhebliche inhaltliche Überschneidungen und eine weitere gemeinsame Bearbeitung der Umweltprüfung (Büro Kortemeier & Brokmann).

Diese Vorlage wurde bereits im Dezember 2006 vorbereitet. Nach Abschluss der Vereinbarungen über die Schmutzwasserbeseitigung in der Kläranlage Oelde soll das Planverfahren nunmehr fortgesetzt werden.

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger:

Gemäß § 3(1) BauGB fand die Beteiligung der Bürger zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde am 20.06.2006 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, statt. Zur Versammlung sind jedoch keine Bürger erschienen.

Im Anschluss daran wurden 2 schriftliche Stellungnahmen vorgelegt:

	Bürger/Bürgerin 1 (aus St. Vit)	23.06.2006
	Bürgerin 2 (aus Möhler)	28.06.2006

Nr.	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt	Beschlussvorschläge
1.	Bürger/Bürgerin 1 vom 23.06.2006	

<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>(Die Verfasser der Stellungnahme sind Anlieger im Stadtteil St. Vit der Stadt Rheda-Wiedenbrück und wohnen im Bereich der Kreuzung Strombergstraße / Kleestraße.)</p> <p>Die Planung wird als mangelhaft dargestellt, die persönliche Betroffenheit wird betont:</p> <p>1. In der Planung seien keine Aussagen über die Auswirkungen der Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf die Bürger des Ortsteils St. Vit getroffen. Es sei ein Schulweg (ca. 200 Schüler) zu den Schulen in Rheda und Wiedenbrück betroffen. Schon jetzt sei die Gefährdung der Kinder erheblich. Eine Verschlechterung des bestehenden Zustands durch Zunahme der Verkehrsbelastung sei für alle Verkehrsteilnehmer unerträglich.</p> <p>2. Vorgetragen wird, dass die Planung den Anspruch der betroffenen Bürger auf angemessenen Lärmschutz nicht berücksichtigt. Sowohl die Kleestraße als auch die Stromberger Straße in St. Vit seien fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Besonders für die Nachtruhezeiten wird befürchtet, dass der Lärm durch die vorliegende Planung ein gesundheitsschädliches Ausmaß annehmen könnte.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen sind bereits im Vorfeld der Bauleitplanung intensiv im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren für den Anschluss an die A 2 erörtert worden. Die Fa. Dorsch Consult hat die Verkehrsuntersuchungen im Planungsverlauf fortgeschrieben. Untersucht wurden eine Reihe von Planvarianten mit/ohne Gewerbepark Marburg, mit Straßenbaumaßnahmen etc. (Verkehrsuntersuchung BAB-Anschlussstelle A 2/K 6 im Bereich Rheda-Wiedenbrück-Marburg, Planungsstand 2004, Dorsch Consult, s.d.). Durchgeführt wurde auch eine Prognoseberechnung für das Jahr 2020.</p> <p>Das Gutachten legt dar, dass der Großteil des gewerblichen Verkehrs aus dem Plangebiet über die Autobahn fließen wird. Ziel-/Quellverkehr wird darüber hinaus v.a. zwischen Wohnorten und Arbeitsplatz ausgelöst - diese Verkehre entstehen je nach Arbeitsplatzangebot aber zu einem guten Teil ohnehin in den Siedlungsgebieten und sind insgesamt verträglich abzuwickeln.</p> <p>Insbesondere die K 12 als Hauptachse mit Anschluss an K 13 und K 52 ist für diese Verkehre einschl. einem gewissen Lkw-Anteil aus Sicht der Straßenbulasträger ausreichend leistungsfähig. Die „alte“ K 6 soll dagegen im Bereich St. Vit gemäß Aussage des Kreises Gütersloh für Lkw gesperrt werden und kann ansonsten das nachgewiesene mäßige Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet bewältigen.</p> <p>Somit lag bereits frühzeitig eine gute Entscheidungsbasis für die Bauleitplanung vor, ein erneutes Verkehrsgutachten wurde nicht erforderlich. Auf das Planfeststellungsverfahren mit Gutachten wird ausdrücklich verwiesen.</p> <p>Für die Erschließung des Gewerbeparks wurde im B-Plan Nr. 369 (Rheda-Wiedenbrück) zudem ausdrücklich eine Planvariante gewählt, die einen direkten Anschluss an die A 2 ermöglicht (s.d.). Ggf. begründete Forderungen gegen die Planung auf zusätzlichen Lärmschutz in St. Vit bzw. ein diesbezügliches Abwägungsdefizit werden bei den Zahlen gemäß Gutachten für den langfristigen Endausbau des Gewerbeparks nicht gesehen.</p> <p>Zu diesen Fragen wird in der Entwurfs-Begründung weiter Stellung genommen.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die befürchteten negativen verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens „Marburg“ werden in dieser Form nicht gesehen. Das Planvorhaben wird auf Grundlage der Verkehrsgutachten als vertretbar beurteilt und soll fortgesetzt werden.</p>
--	---

2.	<p>Bürgerin 2 vom 28.06.2006:</p> <p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Die Bürgerin bittet um Beachtung der Einwendungen, die sie im Schreiben vom 10.05.2006 an die Stadt Rheda-Wiedenbrück vorgetragen hat. Zudem wird bezweifelt, dass die „Marburg“ überplant werden darf, da das Gebiet durch mögliche damalige Fehler in der Kommunalreform gar nicht hoheitlich zu den Kommunen in den Zuständigkeitsbereich des Landes NRW gehörte.</p> <p><i>Einwendungen im Schreiben vom 10.05.2006 an die Stadt Rheda-Wiedenbrück:</i></p> <p><i>1. Die GEP-Änderung „Marburg“ trete laut Landesregierung und Regionalrat erst nach dem rechtskräftigen Beschluss des Anschlusses an die A2 in Kraft. Deshalb sei ein Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Bauleitplanung zum jetzigen Zeitpunkt rechtswidrig.</i></p> <p><i>2. Eine Regenrückhaltung in Biotopen sei laut Staatlichem Umweltamt unzulässig.</i></p> <p><i>3. Das Gebiet der früheren Marburg (altes Schloss) sei immer noch nicht gesichert.</i></p> <p><i>4. Das Gebiet zur Wasserregulierung für das Oelder Klärwerk - Oberverwaltungsgericht Münster! - sei nicht in den Plänen aufgenommen. Die Frage der Rechtsverbindlichkeit und Gültigkeit rund um das Thema Wasser sei immer noch nicht abschließend geklärt.</i></p> <p><i>5. Das Gewerbeflächendepot der drei beteilig-</i></p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Das Schreiben wird beachtet. Die Stadt Oelde geht nach wie vor davon aus, dass ihr die Planungshoheit im Plangebiet zusteht. Aus heutiger Sicht sind keine anderslautenden Sachverhalte bekannt.</p> <p>Die Frage der Zuständigkeit und der Zusammenhang mit dem Neugliederungsgesetz 1969 wurden i. Ü. im September 2006 nochmals vom Rechtsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück geprüft. Die Auffassung der Einwenderin wurde von dort jedoch als unzutreffend bewertet, eine weitere kommunalverfassungsrechtliche Prüfung wurde nicht für notwendig gehalten.</p> <p>Zu 1.: Vermutlich liegt ein Missverständnis vor: In den GEP sind landesplanerische Zielvorgaben formuliert, die - genauso wie die landesplanerische Standortvorgabe „Marburg“ - von den Kommunen entsprechend zu beachten sind. U.a. kann die <u>bauliche Entwicklung</u> der „Marburg“ erst nach Vollziehbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses für die Anschlussstelle zur A 2 erfolgen. Keinesfalls soll und darf hierdurch die <u>Durchführung der Bauleitplan-Verfahren</u> zurückgestellt werden.</p> <p>Zu 2.: Diese Aussage betrifft i.d.R. vorhandene wertvolle Biotope und hat keine direkte Bedeutung für das vorliegende FNP-Verfahren. Zum konkreten Bebauungsplan-Verfahren wird eine sachgerechte Regenwasserrückhaltung in enger Abstimmung mit den Fachbehörden entwickelt, dieses ist bereits im 1. BA im Osten gelungen (s.d., B-Plan Nr. 369).</p> <p>Zu 3.: Hierzu wird auf die Aussagen im Umweltbericht und auf im Vorfeld eingeholte Stellungnahme der Bodendenkmalpflege verwiesen (s.d.). Danach bestehen keine konkreten Bedenken.</p> <p>Zu 4.: Soweit bekannt spielt diese Frage für die vorliegende FNP-Änderung keine Rolle. Die waserbauliche Prüfung erfolgt in enger Abstimmung mit den Fachbehörden und nach strikten rechtlichen Vorgaben.</p> <p>Zu 5.: In der Planbegründung wird ausführlich auf</p>

<p><i>ten Städte gäbe die geforderten 150 ha nicht her.</i></p> <p><i>6. Es wird nachgefragt, wo die 30 ha Ausgleichsfläche für diese Maßnahme liegen.</i></p> <p><i>7. Es wird nach der Festlegung der Bauhöhe gefragt.</i></p> <p><i>8. Die Bürgerin erkundigt sich, ob 13 Brutpaare Nachtigallen in der heutigen Zeit „Peanuts“ seien.</i></p> <p><i>9. Die Bürgerin habe noch keine befriedigende Antwort erhalten, wie sie sich als unmittelbar Betroffene gegen Streichungen von Regenrückhaltebecken, gegen betrügerische Machenschaften und gegen ungesetzliche Planfeststellungen wehren könne.</i></p>	<p>die landesplanerische Erörterung und auf das GEP-Flächenkontingent für die 3 Kommunen sowie auf die Rücknahme entsprechender Flächenpotenziale eingegangen. Die genannten 150 ha stellen zudem die <u>langfristige Option im Endausbau</u> dar, über diese Flächen können die Kommunen heute landesplanerisch gar nicht verfügen (siehe Kapitel 1 der Begründung).</p> <p>Zu 6.: Zum Ausgleichflächenkonzept wird auf den fortgeschriebenen Umweltbericht verwiesen. Insgesamt werden ausreichende Flächen zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Zu 7.: Die Bauhöhen werden in den Bebauungsplänen unter Beachtung des Landschaftsbildes in Meter über NN sachgerecht festgelegt. Im Zuge der FNP-Änderung ist dieses nicht erforderlich.</p> <p>Zu 8.: Eindeutig nein. Sofern auf die Auswirkungen der Planung angespielt wird, ist auf den Umweltbericht zu verweisen. Dort ist die Prüfung u.a. der faunistischen Ausstattung des Gebietes und deren Bewertung dargelegt worden. Insgesamt wird die Überplanung danach für letztlich vertretbar gehalten. Geplante Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde so ausgewählt, dass die entsprechenden Lebensraumeinschränkungen sachgerecht ausgeglichen werden sollen.</p> <p>Zu 9.: Diese Beschwerde betrifft offenbar nicht die vorliegende Bauleitplanung, hieraus ergeben sich auf FNP-Ebene keine abwägungsrelevanten Sachverhalte.</p> <p>Zusammenfassend wird festgestellt, dass in der Abwägung der betroffenen Belange und unter Beachtung der weiteren intensiven fachplanerischen Bearbeitung in den vorlaufenden Verfahren der Stadt Rheda-Wiedenbrück (vgl. auch Umweltbericht) auch das Planverfahren der Stadt Oelde fortgesetzt werden kann.</p> <p>Beschluss: Die Bedenken der Bürgerin werden zur Kenntnis genommen. Sie werden jedoch inhaltlich auf Grundlage der obigen Stellungnahme im Bezug auf das FNP-Verfahren der Stadt Oelde als unbegründet zurückgewiesen. Das Planverfahren soll fortgesetzt werden.</p>
--	---

B) Entscheidungen über Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen

Gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB ist der Vorentwurf der 8. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 02.06.2006 zur Abgabe von Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb eines Monats vorgelegt worden.

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

Institution	Stellungnahme vom
Amt für Agrarordnung Coesfeld	23.06.2006
Bezirksregierung Münster - Obere Straßenaufsichtsbehörde	27.06.2006
Bischöfliches Generalvikariat Münster	12.06.2006
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	03.07.2006
Forstamt Warendorf – Untere Forstbehörde -	08.06.2006
Kreis Gütersloh	22.06.2006
Landeskirchenamt, Baureferat der EkvW	10.07.2006
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege	11.07.2006
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie	08.06.2006
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Warendorf	13.06.2006
IHK Nord Westfalen	19.06.2006
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung und Fremdplanungsbearbeitung	22.06.2006
Regionalverkehr Münsterland GmbH	28.06.2006
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzinformation/-dokumentation (Gas)	21.06.2006
Straßen.NRW Niederlassung Münster	29.06.2006
Straßen.NRW Niederlassung Hamm	26.06.2006
Tcom Deutsche Telekom AG	29.06.2006
Wehrbereichsverwaltung West	19.06.2006
Gemeinde Langenberg	12.06.2006
Gemeinde Wadersloh	20.06.2006
Stadt Oelde, Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung	19.06.2006
Stadt Oelde, Fach- und Servicedienst Tiefbau und Umwelt	16.06.2006
Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung	13.07.2006

Folgende **Nachbarkommunen** äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
1.	Stadt Beckum	29.06.2006
2.	Stadt Ennigerloh	27.06.2006

Folgende **Träger öffentlicher Belange** äußerten Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

Nr.	Institution	Stellungnahme vom
3.	Energieversorgung Oelde GmbH (EVO)	20.06.2006
4.	Kreis Warendorf	28.06.2006
5.	RWE Westfalen Weser Ems Netzservice GmbH	02.06.2006
6.	Staatliches Umweltamt Münster	22.06.2006
7.	Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	29.06.2006
8.	Wasserversorgung Beckum GmbH	07.06.2006
9.	NABU Kreisverband Warendorf	06.07.2006

Anregungen der Verwaltung - keine -	
--	--

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

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Nachbarkommunen

Nr.	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt	Beschlussvorschläge
1.	<p>Stadt Beckum vom 29.06.2006:</p> <p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Die Stadt Beckum verweist auf die Hinweise, die sie im Rahmen der 7. Änderung des Gebietsentwicklungsplans (GEP) des Regierungsbezirks Münster in Bezug auf die Entwicklung des interregionalen Gewerbegebiets vorgelegt hat. Die Stadt bringt grundsätzlich keine weiteren Anregungen vor.</p> <p><i>Im Zuge der GEP-Änderung wurden über die Zustimmung hinaus folgende Hinweise und Anregungen gegeben:</i></p> <p>a) Die nunmehr erfolgende Überprüfung der bisherigen landesplanerischen Zielvorgaben bzgl. der gewünschten räumlichen Zusammenhänge zwischen Siedlungsstruktur und großflächigem Gewerbe und ggf. deren Relativierung werden im Grundsatz begrüßt.</p> <p>b) Hinweise zur Einstufung des landesplanerischen Vertrages wurden gegeben.</p> <p>c) In der interregionalen Konkurrenz um Gewerbeansiedlungen wird eine u.U. verzerrte Wettbewerbssituation befürchtet.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Punkte a, b und d sind grundsätzlich auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zu klären. In der damaligen GEP-Beratung sind entsprechende Aussagen von der Bezirksregierung Münster getroffen worden.</p> <p>Zu Punkt c wurde als textliches Ziel in den GEP Münsterland und in den GEP Bielefeld/Gütersloh aufgenommen, dass der GIB aufgrund der besonderen Standortgunst v.a. für hochwertige arbeitsplatzintensive Produktionsbetriebe vorgesehen ist. Auf die Verfahrensunterlagen zur GEP-Änderung einschl. Erörterung im Jahr 2002/2003 wird verwiesen.</p> <p>Im Vorfeld wurde mit den Bezirksregierungen die Umsetzung dieses Zieles diskutiert. Auf Ebene der FNP-Änderung sind jedoch diesbezüglich keine Regelungen möglich.</p> <p>Einzelne Regelungen können ggf. in den konkreten Bebauungsplänen durch Ausschluss von diesen Zielen widersprechenden Nutzungsarten getroffen werden, der planungsrechtliche Spielraum ist aber begrenzt. Hierüber muss im späteren Bebauungsplan der Stadt Oelde für den 3. BA beraten werden.</p>

	<p>d) Es besteht der Wunsch nach entsprechender Unterstützung des Vorhabens der Kommunen Ahlen und Beckum, ebenfalls einen interkommunalen Standort zu entwickeln.</p>	<p>Beschluss: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass danach auf Ebene der FNP-Änderung keine Vorbehalte gegen die Fortsetzung des Verfahrens gesehen werden.</p>
<p>2.</p>	<p>Stadt Ennigerloh vom 27.06.2006</p>	
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Die Stadt Ennigerloh bringt keine grundlegenden Bedenken gegen die Ausweisung der Bauflächen vor.</p> <p>Sorgen bestehen jedoch bezüglich der Bewältigung der Verkehre, die sowohl aus dem neuen Gewerbe- und Industriebereich Marburg als auch aus der neuen Anschlussstelle zur A 2 entstehen. V.a. die L 793 und damit die Ortsdurchfahrt Ostenfelde mit heute bereits ca. 5.000 Kfz/Tag könnten erheblich zusätzlich belastet werden. Die Notwendigkeit einer Ortsumfahrung Ostenfelde wird nochmals betont.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen sind bereits im Vorfeld der Bauleitplanung intensiv im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren für den BAB-Anschluss erörtert worden. Die Fa. Dorsch Consult hat die Verkehrsuntersuchungen im Planungsverlauf fortgeschrieben. Untersucht wurden eine Reihe von Planvarianten mit/ohne Gewerbepark Aurea, mit Straßenbaumaßnahmen etc. (Verkehrsuntersuchung BAB-Anschlussstelle A 2/K 6 im Bereich Rheda-Wiedenbrück-Marburg, Planungsstand 2004, Dorsch Consult, s.d.). Durchgeführt wurde auch eine Prognoseberechnung für das Jahr 2020.</p> <p>Das Gutachten legt dar, dass der Großteil des gewerblichen Verkehrs aus dem Plangebiet über die Autobahn fließen wird. Ziel-/Quellverkehr wird darüber hinaus v.a. zwischen Wohnorten und Arbeitsplatz ausgelöst - diese Verkehre entstehen je nach Arbeitsplatzangebot aber zu einem guten Teil ohnehin in den Siedlungsgebieten und sind insgesamt verträglich abzuwickeln.</p> <p>Somit lag bereits frühzeitig eine gute Entscheidungsbasis für die Bauleitplanung vor. Auf das Planfeststellungsverfahren mit Gutachten wird verwiesen. Für die Erschließung des Gewerbeparks wurde im B-Plan Nr. 369 (Rheda-Wiedenbrück) zudem ausdrücklich eine Planvariante gewählt, die einen direkten Anschluss an die A 2 ermöglicht (s.d.).</p> <p>Das Schreiben der Stadt Ennigerloh wurde an das Büro Dorsch Consult mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet. Die Antwort vom 24.08.2006 ist in Anlage 1.1 beigefügt. Im Ergebnis wird für den langfristigen Endausbau Marburg eine Mehrbelastung von rund 250 Kfz/24 h prognostiziert, die noch gewissen Schwankungen unterworfen sein kann, deren Größenordnung aber als realistisch angesehen wird. Diese Mehrbelastung fällt im Vergleich zu den von der Stadt Ennigerloh genannten aktuellen täglichen Belastungen von etwa 5.000 Kfz nur untergeordnet, in jedem Fall aber nicht „deutlich verschärft“ oder „unzumutbar“ ins Gewicht. Unstrittig ist die beste-</p>

		<p>hende Ortsdurchfahrt in Ostenfelde städtebaulich und verkehrlich als kritisch einzustufen, die hierfür gebotene grundsätzliche Verbesserung ist jedoch unabhängig von dem Vorhaben „Gewerbepark Aurea“ zu suchen.</p> <p>Das gutachterliche Material wird aus dieser Sicht als ausreichend angesehen. Die geforderte detaillierte Untersuchung wird im Rahmen der Bauleitplanung „Gewerbepark Aurea“ daher nicht für notwendig gehalten. Das Planverfahren kann fortgesetzt werden.</p> <p>Beschluss: Die befürchteten negativen verkehrlichen Auswirkungen v.a. auf die Ortsdurchfahrt Ostenfelde werden in dieser Form nicht gesehen. Das Planvorhaben wird auf Grundlage der Verkehrsgutachten als vertretbar beurteilt und soll fortgesetzt werden.</p>
--	--	---

Beratung und Entscheidung zu Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

<u>Nr.</u>	Stellungnahmen, tlw. um nicht relevante Aussagen gekürzt	Beschlussvorschläge
3.	Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 20.06.2006	
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Die Energieversorgung Oelde bittet um frühzeitige Informationen zur Art der Gewerbeansiedlung und über den prognostizierten Energiebedarf, damit das Gebiet entsprechend an das Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen werden kann. Bei der späteren Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet sind rechtzeitig Trassen für die Versorgungsleitungen und Flächen für Stationen einzuplanen.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>./.</p> <p>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der späteren Erschließungsplanung zu beachten. Auf Ebene der vorbereiteten FNP-Änderung besteht vorläufig kein Handlungsbedarf.</p>

4.	Kreis Warendorf vom 02.04.2004:	
<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>a) Anregungen</p> <p>Gesundheitsamt: Es wird angeregt, die Umweltstudie um die Ausführung zu ergänzen, wie sich das Wasserdargebot (einschließlich seiner Qualität) mit und nach Durchführung des Panvorhabens für die umliegenden Hauswasserversorgungen (Trinkwasserversorgungsanlagen) darstellt bzw. ggf. beeinflusst wird.</p> <p>b) Hinweise</p> <p>Untere Landschaftsbehörde: Der FNP-Änderung wird zugestimmt. Die konkrete Eingriffsbewertung sowie die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorzunehmen. Unter Bezug auf die Begründung mit Umweltbericht, Nr. 6.3 f. wird gebeten, auch die Bereiche der Axtbachaue sowie die Obstwiesenentwicklung im Bereich Stromberg und den Ökopool „Mackenbergr“ zu berücksichtigen.</p> <p>Anmerkung: Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde und Straßenbaubehörde stimmen der FNP-Änderung inhaltlich zu.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Gesundheitsamt: Im Bereich des Plangebietes speist der Niederschlag auf Grund der vorhandenen geologischen Verhältnisse nach Auskunft der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh nicht in das Grundwasser ein. Signifikante planungsbedingte Auswirkungen auf das Wasserdargebot sind daher nicht zu erwarten. Der Umweltbericht wurde um entsprechende Ausführungen zu diesem Themenkomplex ergänzt. Die untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf stimmt der Planung inhaltlich zu.</p> <p>Untere Landschaftsbehörde: Im fortgeschriebenen Umweltbericht werden die derzeit angedachten Maßnahmen aufgenommen (s.d.). Die Hinweise der ULB werden im Zuge der späteren Konkretisierung der Planung aufgegriffen. In dem späteren Bebauungsplan, der frühestens in einigen Jahren begonnen werden dürfte, kann dann sinnvoll entschieden werden, welche Flächen eingebracht werden können. Eine frühzeitige Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen darf nicht diesbezüglich andere Planvorhaben der Stadt in den nächsten Jahren blockieren. In der aktuellen FNP-Änderung wird derzeit kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.</p> <p>Beschluss: Der Umweltbericht wurde um die derzeitige Ausgleichsflächenplanung ergänzt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der späteren Bebauungspläne zu beachten. Auf Ebene der vorbereitenden FNP-Änderung besteht vorläufig kein weitergehender Handlungsbedarf.</p>	

5.	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH vom 02.06.2006	
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Im Bereich der bereits im FNP dargestellten Erdgasleitung ist ein Schutzstreifen von 6 m von Bebauung, Baumpflanzungen u.a. freizuhalten.</p> <p>Die RWE weist auf eine Reihe von Aspekten hin, die erst für die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. für die Ausführungsplanung relevant werden (Einhaltung von Abständen zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen etc.) und bittet um Beteiligung in den weiteren Verfahrensschritten.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>./.</p> <p>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der späteren Erschließungsplanung zu beachten. Auf Ebene der vorbereiteten FNP-Änderung besteht vorläufig kein Handlungsbedarf.</p>
6.	Staatliches Umweltamt Münster vom 22.06.2006	
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Aus Sicht des StUA Münster sind für eine gesicherte Entsorgung eines solchen Gebiets Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung schon bei der Aufstellung eines FNP erforderlich. Im Falle einer Entsorgung zur Kläranlage Oelde wären ausreichende Reserven zur Aufnahme der Wasser aus dem Gewerbegebiet nachzuweisen.</p> <p>Das StUA hält die <i>(im Frühjahr noch ange-dachte)</i> Niederschlagswasserbeseitigung mit dezentraler Rückhaltung für nicht praktikabel.</p> <p>Nach Auffassung des StUA ist zu untersuchen, ob und inwieweit die Flächenversiegelung eine Verschärfung der Hochwassersituation an Gewässern im Einzugsgebiet des Axtbaches bewirkt.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt nach umfangreicher Prüfung durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt Oelde. Hier sind für den 1. Bauabschnitt ausreichende Kapazitäten vorhanden. Im Zuge der weiteren Entwicklung ist je nach Abwasseraufkommen der dann bereits angesiedelten Betriebe über dort mögliche Erweiterungen zu entscheiden.</p> <p>Das Entwässerungskonzept im östlichen Abschnitt (BA 1 und BA 2 tlw. wurde insgesamt im Zuge der Detailplanung parallel zum Bebauungsplan Nr. 369 der Stadt Rheda-Wiedenbrück überarbeitet. Eine sehr intensive Auseinandersetzung mit dem Thema „Wasser/Hochwasserschutz“ ist dort erfolgt. Der Umweltbericht enthält unter Pkt. 3.4 eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltstudie zum Schutzgut Wasser.</p> <p>Für den Bereich östlich der kleinen Wasserscheide in Höhe der Gemarkungsgrenze Oelde liegt ein unter Beteiligung der Aufsichts- und Genehmigungsbehörden erstellter entwässerungstechnischer Entwurf vor.</p> <p>Ausgehend von dem heutigen natürlichen Landabfluss und von den hydrologischen Daten der Aufsichtsbehörden bzgl. des Gewässersystems Axtbach/Klaverbach wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, das eine umfangreiche und möglichst naturnahe Regenrückhaltung im Umfeld des dortigen Grabens vorsieht (Plankonzept des Büros Hydroingenieure, Osnabrück, Stand August</p>

		<p>2006). Hierdurch kann eine Drosselung der Einleitung auf ein geringeres Maß als das des natürlichen Abflusses bei den bindigen Böden erreicht werden. Danach wird gemäß Bewertung des StAfUA Bielefeld eine Verschärfung der angespannten Abflussverhältnisse am Klaverbach ausgeschlossen (Schreiben zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 369 in Rheda-Wiedenbrück nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.2006).</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass mit vergleichbaren Maßnahmen eine angemessene Rückhaltung im Bereich der Stadt Oelde auch für den Axtbach möglich ist. Auf Ebene der vorbereitenden 8. FNP-Änderung sind darüber hinaus konkrete Detailplanungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich (aber auch nicht erforderlich). Das detaillierte Plankonzept wird im Zuge der späteren Bebauungspläne ausgearbeitet.</p> <p>Beschluss: Den Anregungen wird gemäß den o.g. Aussagen teilweise zum jetzigen Zeitpunkt entsprochen, soweit dieses zum jetzigen Zeitpunkt auf Ebene der FNP-Änderung möglich und praktikabel ist.</p>
<p>7. Vereinigte Gas und Wasserversorgung GmbH vom 29.06.2006</p>		
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Für die Wasserversorgung des Gewerbegebiets muss die VGW eine Übergabestelle (Wasserversorgung Beckum / BGW) im Bereich der Kläranlage Oelde bauen. Weiterhin wird eine Wassertransportleitung DN 400 von der o.g. Übergabestelle geplant. Im weiteren Verlauf wird die Trasse bis nach Rheda-Wiedenbrück geführt und dort in das Verteilungsnetz Rheda-Wiedenbrück eingebunden. Die VGW weist darauf hin, dass die Realisierung der geplanten Wasserleitung von verschiedenen Genehmigungen zur Durchführung des Baus und zum Betreiben der Wasserleitungen abhängt.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Hierzu erfolgt eine intensive Abstimmung mit den VGW über die Leitungstrasse. Grundsätzlich kann mit einer durch das Gebiet geführten Hauptwasserleitung ein Großteil der Brandschutzanforderungen abgedeckt werden, so dass diese Planung begrüßt wird.</p> <p>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planung wird begrüßt. Auf Ebene der vorbereitenden FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

8.	Wasserversorgung Beckum GmbH vom 07.06.2006	
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Die aktuelle Planung eines großen zentralen Gewerbegebiets wird begrüßt. Für den Fall, dass eine Versorgung durch die VGW nicht möglich sein sollte, kann die Wasserversorgung Beckum diese Aufgabe übernehmen.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Auf die Abstimmung mit der VGW wird verwiesen.</p> <p>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
9.	NABU Kreisverband Warendorf vom 06.04.2004:	
	<p>Stellungnahme (Zusammenfassung):</p> <p>Die Naturschutzvereine stehen „voll und ganz hinter der Stellungnahme vom 25.03.2006 der GNU/LNU im Kreis Gütersloh zum Planverfahren Marburg bzw. zur 62. FNP-Änderung in Rheda-Wiedenbrück.</p> <p>Dennoch werden in einem 7-seitigen Schreiben „einige zusätzliche Anmerkungen“ gemacht:</p> <p>Zu Teil I: Begründung zur FNP-Änderung</p> <p>Allgemeines und Kosten: Der NABU ist der Auffassung, dass mit falschen Entfernungsangaben in der Begründung gearbeitet wird.</p> <p>Der NABU befürchtet, dass der Verkaufspreis von 55 €/m², von dem die Aurea (Marburg) GmbH ausgeht, noch übertroffen wird, da erhebliche Kosten entstünden durch den Autobahnanschluss, den Ausbau der K6 und die Querspange, den Landerwerb sowie durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Weitere Kosten entstünden durch die Verlegung der Richtfunktrasse sowie der Gasleitung durch die RWE. Die enormen Kosten sind laut NABU ein Grund, aus dem heraus auf die Entwicklung des GIB Marburg verzichtet werden sollte.</p>	<p>Da der NABU sich direkt auf das Schreiben der GNU im Kreis Gütersloh vom 25.03.2006 bezieht, wird dieses mit dem damaligen Abwägungsvorschlag zur 62. FNP-Änderung FNP Rheda-Wiedenbrück als Anlage 1.2 zur Kenntnis und Auswertung im Zuge der Abwägung in der Stadt Oelde beigefügt.</p> <p>Zu Teil I:</p> <p>Allgemeines und Kosten: Der Vorwurf wird zurückgewiesen. In Kapitel 1.2.c der Begründung wird auf ungefähre Entfernungen zu den nächstgelegenen Wohnsiedlungsreichen der Siedlungsschwerpunkte eingegangen (Stichwort: Arbeitnehmer), nicht auf Entfernungen zu Stadtkernen.</p> <p>Der Vorwurf „enormer Kosten“ wird zurückgewiesen. Das Projekt Marburg / Aurea hat eine herausragende Bedeutung für die Entwicklung der beteiligten Kommunen und für die wirtschaftliche Zukunft der Region. Grundlegende Rahmenbedingungen, Kosten und Marktpositionen wurden bereits frühzeitig in dem Baugrund-Gutachten aus 2004 ermittelt. Auf dieser Basis wurde in der Projektentwicklung eine fortlaufende Vollkostenrechnung eingeführt, so dass gerade in diesem Planungsfall im Gegensatz zu vielen anderen Projekten eine hohe Kostentransparenz besteht. Das bisherige Ergebnis zeigt, dass das Vorhaben sich damit in einem konkurrenzfähigen Umfeld bewegt.</p>

<p>Verkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird nicht akzeptiert, dass durch das GIB Marburg regional mehr Verkehr entsteht, mehr CO₂ ausgestoßen wird und es zu anderen klimaschädlichen Emissionen kommt. • Dass für eine Westumfahrung kein Bedarf mehr bestehen soll, wird bezweifelt. Eine potentielle Westumfahrung Oelde sowie eine Umgehung von Ostenfelde über den Oelder Landweg werden vom NABU als fatal bezeichnet. Gegen diese Folgemaßnahmen wird großer Widerstand angekündigt. • Weiterhin wird auf den Kostenaufwand sowie auf die weitere Flächeninanspruchnahme aufmerksam gemacht, die mit einer Querspange zwischen K 6 und B 61 verbunden wäre und die im GEP-Änderungsverfahren nicht diskutiert wurde. • Die verkehrlichen Probleme sind aus Sicht des NABU ein Grund, aus dem die Planungen für das Gewerbegebiet Marburg aufgegeben werden sollten. <p>GEP-Standortdiskussion, Bodenschutz, Landwirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der NABU nimmt zur Kenntnis, dass für das Gewerbegebiet Marburg andere Gewerbeentwicklungsflächen aufgegeben werden, befürchtet jedoch, dass diese in anderer Form später dennoch als Siedlungsfläche ausgebaut werden. • Die mit dem GIB Marburg verbundene Flächeninanspruchnahme sei nicht zu vereinbaren mit dem Ziel der Entwicklung von Innenflächen sowie dem Bestreben, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen. Der Verlust an Ackerfläche wird kritisiert. • Der landesplanerische Vertrag wird als Bruch rechtlicher Vorgaben der Landesplanung bewertet. <p>RWE-Richtfunktrasse, Gasleitung: Das Plangebiet wird von einer Richtfunktrasse der RWE überlagert, an der Westgrenze auf Oelder Gemarkung quert eine Gasleitung der RWE den Randstreifen. Welche Auswirkungen und Kosten sind hiermit verbunden ?</p>	<p>Verkehr:</p> <p>Der NABU spricht richtigerweise von regionalem Mehrverkehr. Dieser ist mit jeder gewerblichen Entwicklung verbunden. Gerade an diesem Standort mit dem unmittelbaren Anschluss an die A 2 können aber auch negative Verkehrsfolgen z.T. gemindert werden. Auf die Verkehrsuntersuchungen, die eine allgemeine Verträglichkeit belegen, wird verwiesen (vgl. Stellungnahmen zu Bürger Nr. 1 und zur Stadt Ennigerloh). In Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird der regionalen Entwicklung des Wirtschaftsraumes und des Arbeitsmarktes höheres Gewicht beigemessen. Ein Abwandern der Bevölkerung oder ein Pendeln in andere Regionen (= auch Verkehrserzeugung) mit langfristig besserem Arbeitsplatzangebot ist zu vermeiden. Auf die Zielsetzungen der GEP-Verfahren und Bauleitplanverfahren wird verwiesen (s.d. und Begründung).</p> <p>GEP-Standortdiskussion, Bodenschutz, Landwirtschaft:</p> <p>Eine eventuelle spätere (Teil-)Nutzung der zu Gunsten der „Marburg“ im GEP gestrichenen Flächen für andere Planungsziele kann bei nachgewiesenem Bedarf und bei einem entsprechenden planungsrechtlich verankerten Planverfahren nicht ausgeschlossen werden. Auf den im GEP nachgewiesenen Flächenbedarf und auf die fehlende Verfügbarkeit im Siedlungsbereich (auch von ausreichend großen Brachflächen) sowie auf die dortigen Konfliktpotenziale mit Wohnnutzungen wird ebenfalls in der Begründung eingegangen. Auf das GEP-Verfahren und auf die die Kommunen bindende landesplanerische Entscheidung wird verwiesen. Auf Begründung und Umweltbericht mit Aussagen zum Bodenschutz wird ergänzend verwiesen. Der Verlust von Ackerflächen zugunsten der gewerblichen Entwicklung ist nicht vermeidbar.</p> <p>RWE-Richtfunktrasse, Gasleitung: Bzgl. der Richtfunktrasse wurden im Vorfeld technische Anforderungen bzgl. der Bauhöhen etc. geklärt. Bei einer baulichen Entwicklung mit Gebäudehöhen über 20-25 m werden technische Maßnahmen oder eine Verlegung der Trasse durch die RWE erforderlich. Bzgl. der Gasleitung ist im späteren Bebauungsplan-Verfahren zu klären, ob eine Überbauung bzw. Einbeziehung in private Gewerbeflächen denkbar ist, ob eine teilweise Verlegung der Trasse erfolgen soll oder ob die Randeingrünung erweitert werden soll.</p>
--	--

<p>Naturschutz, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich der FNP-Änderung liegen 2 geschützte Biotope nach § 62 LG NRW im Waldgebiet im Südwesten. • Es wird darauf hingewiesen, dass alle wertvollen Strukturen erhalten bleiben müssen, dazu gehört auch der Austausch von Flora und Fauna zu den angrenzenden wertvollen Waldbeständen. Die Isoliertheit der vorhandenen Feldgehölze sowie der linienhaften Gehölzstrukturen und Wallhecken wird als Zerstörung dieses Austausches gewertet. Es wird kritisiert, dass durch die Entwicklung des GIB Marburg wertvolle und geschützte Bereiche starke Beeinflussungen hinnehmen müssen. • Der NABU findet es anmaßend, dass die Vorbelastung durch die BAB 2 sowie die intensive Ackernutzung als Freibrief für die Zerstörung dieser Landschaft vorgeschoben werden. • Der NABU stellt die Durchführbarkeit der Kompensationsmaßnahmen in Frage. Es wird darauf hingewiesen, dass alle wertvollen Strukturen erhalten bleiben müssen, dazu gehört auch der Austausch von Flora und Fauna zu den angrenzenden wertvollen Waldbeständen. Die Isoliertheit der vorhandenen Feldgehölze sowie der linienhaften Gehölzstrukturen und Wallhecken wird als Zerstörung dieses Austausches gewertet. • Der NABU bemängelt, dass zur Schaffung des Ausgleichs Flächen herangezogen werden, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden, anstatt vorhandene Naturschutzgebiete weiter zu verbessern. <p>Belange des Wasserschutzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verfüllung des Teiches im Nordosten des Plangebietes Oelde wird kritisiert, Ersatz wäre zu leisten. • Der NABU geht davon aus, dass das Oberflächenwasser, das über den Bergeler Bach in den Axtbach fließen soll, trotz Rückhaltmaßnahmen zu Hochwassersituationen im Bereich Möhler führen wird. Der NABU begrüßt jedoch die Renaturierung und Bepflanzung des Grabens im Süden des Plangebiets. 	<p>Naturschutz , Ausgleich:</p> <p>Der Randbereich des Waldgebietes liegt zwar im Geltungsbereich der FNP-Änderung, er bleibt jedoch als Waldfläche erhalten. Nach Überprüfung durch die ULB des Kreises Warendorf ist mit der Planung kein Verlust eines nach § 62 LG NRW geschützten Biotops verbunden.</p> <p>Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden in das Durchgrünungskonzept des Planungsgebietes integriert und damit i.W. erhalten. In Verbindung mit den geplanten Gehölzpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung des Geländes bleiben diese Landschaftselemente mit dem Biotopverbund verknüpft. Die Möglichkeit des Austausches durch das Gebiet in die angrenzenden Freiflächen und Waldrandbereiche bleibt erhalten.</p> <p>Der bei Isolierung unvermeidbare Wertverlust wird jedoch realistisch bewertet (siehe Umweltbericht). Die Vorbelastung durch die A 2 ist rechtlich und fachlich in die Bewertung und Eingriffsbilanzierung einzustellen. Sie wird nicht als Freibrief genutzt.</p> <p>Bzgl. der Ausgleichsflächenplanung und der Abstimmung mit den Fachbehörden wird ebenfalls auf den Umweltbericht verwiesen.</p> <p>Belange des Wasserschutzes:</p> <p>Im Nordosten des Planungsgebietes befindet sich kein Teich. Eine Verfüllung des in der Nordwestspitze des Gebietes vorhandenen Teiches ist nicht geplant (siehe Plankarte!). Generell werden die von der Planung betroffenen Biotope in die Kompensationsflächenermittlung einbezogen, so dass die Kompensation eines Verlustes ggf. entsprechend berücksichtigt wird.</p> <p>Für den Bereich östlich der kleinen Wasserscheide in Rheda-Wiedenbrück wurde ausgehend von dem heutigen natürlichen Landabfluss und von den hydrologischen Daten der Aufsichtsbehörden (Gewässersystem Axtbach/Klaverbach) ein Entwässerungskonzept entwickelt, das eine umfangreiche und möglichst naturnahe Regenrückhaltung im Umfeld des dortigen Grabens vorsieht (Plankonzept des Büros Hydroingenieure, Osnabrück, Stand August 2006).</p> <p>Eine sehr intensive Auseinandersetzung mit dem Thema „Wasser/Hochwasserschutz“ ist dort erfolgt. Der Umweltbericht enthält unter Pkt. 3.4</p>
---	--

<p>Zu Teil II: Umweltbericht</p> <p>Der NABU vollzieht kapitelweise Gliederung und Inhalte des Umweltberichts nach. Etlichen Aussagen und Maßnahmenvorschlägen wird zugestimmt. Kritisiert wird jedoch, dass mit dem Ausbau der K 6 und dem Bau der Autobahnanschlussstelle Wanderwege von Tieren zerschnitten werden und Orchideenstandort verloren gehen. Gefordert wird eine insektenfreundliche Beleuchtung.</p> <p>Beurteilung Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten:</p> <p>Hier werden folgende Fragen gestellt bzw. Anforderungen genannt, die nebenstehend durch den Fachplaner beantwortet werden:</p> <p>Zwergfledermaus: Können sich in den alten Gebäuden, die abgerissen werden müssen, eventuell Wochenstuben der Zwergfledermaus befinden? Das müsste vor Abriss der Gebäude untersucht werden.</p> <p>Kammolch: Sind die Wanderwege zum Laichhabitat bzw. zu den Winterquartieren untersucht worden?</p>	<p>eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltstudie zum Schutzgut Wasser. Hierdurch kann eine Drosselung der Einleitung auf ein geringeres Maß als das des natürlichen Abflusses bei den bindigen Böden erreicht werden. Danach wird gemäß Bewertung des StAfUA OWL eine Verschärfung der angespannten Abflussverhältnisse am Klaverbach ausgeschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit vergleichbaren Maßnahmen eine angemessene Rückhaltung im Bereich der Stadt Oelde auch für den Axtbach möglich ist. Auf Ebene der vorbereitenden 8. FNP-Änderung sind darüber hinaus konkrete Detailplanungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich (aber auch nicht erforderlich). Das detaillierte Plankonzept wird im Zuge der späteren Bebauungspläne ausgearbeitet.</p> <p>Zu Teil II: Umweltbericht</p> <p>Die Zustimmung zu weiten Teilen des Umweltberichtes wird zur Kenntnis genommen. Eingriffe, die in Verbindung mit dem Ausbau der K 06 und dem Autobahnanschluss entstehen können, sind nicht Gegenstand der Erörterung im Rahmen der FNP-Änderung, sondern sind angemessen in den jeweils dort erforderlichen Planfeststellungsverfahren zu behandeln. Mit den für die Ausführungsplanung vorgeschlagenen Natriumdampf-Hochdrucklampen zur Verminderung des Insektenanflugs soll verhindert werden, dass sich Insekten – als Beutetiere der Fledermäuse – in großer Zahl in Lichtfallen (die herkömmliche Beleuchtungskörper darstellen) fangen. Das Nahrungsangebot für die Fledermäuse würde dadurch reduziert.</p> <p>Beurteilung Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten:</p> <p>Zwergfledermaus: An den beiden überplanten Gehöften in Rheda-Wiedenbrück haben die Ergebnisse der durchgeführten Horchkistenuntersuchung eine sehr geringe Aktivität im Vergleich zu den Fledermausaktivitäten im gesamten Untersuchungsgebiet ergeben. Der Abriss der Gebäude wurde aus artenschutzrechtlichen Gründen und in enger Abstimmung mit der ULB während der Wintermonate durchgeführt, um einen Verlust von Wochenstuben der Fledermäuse auszuschließen.</p> <p>Kammolch: Die in der faunistischen Untersuchung erfassten Laichhabitate der Art liegen alle deutlich außerhalb des Planungsgebietes und sind von einer Realisierung der Planung nicht betroffen. Nach FELDMANN (R. Die Amphibien und</p>
---	--

<p>Kiebitze: Lebensraumverbesserungen im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen würden von uns begrüßt. Keine Bauarbeiten während der Brutzeit.</p> <p>Nachtigall: Erhalt von Hecken und Gehölzen.</p> <p>Rauchschwalbe: Da ein Gehöft als Brutplatz betroffen ist, keine Abrissarbeiten während der Brutzeiten.</p> <p>Rebhuhn: Da die Art an verschiedenen Stellen im UG angetroffen wurde, dürfen keine Bauarbeiten während der Brutzeiten durchgeführt werden.</p> <p>Schleiereule: Vor Abrissarbeiten überprüfen, ob auf den Gehöften Bruten vorliegen! Das Anbringen von Ersatz-Brutkästen in umliegenden Gehöften würde begrüßt.</p> <p>Turmfalke: Überprüfen ob ein Brutplatz auf dem überplanten Gehöft vorhanden ist, sonst wie bei der Schleiereule.</p>	<p>Reptilien Westfalens, Münster 1981) liegen die Landhabitate des Kammmolchs vielfach im freien Raum, oft nur wenige Meter vom Gewässerrand entfernt. Ein nicht unwesentlicher Teil der Kammmolche aber überwintert im Wasser. Eine Untersuchung möglicher Wanderwege des Kammmolchs ist somit für die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.</p> <p>Kiebitze: Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen werden Lebensraumverbesserungen wie z.B. die Extensivierung der landschaftlichen Nutzung und die Schaffung von Extensivgrünland vorgesehen. Durch eine entsprechende Terminierung der Realisierung der Planung werden Beeinträchtigungen des Kiebitzes während der Bauzeiten vermieden.</p> <p>Nachtigall: Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzbestände sollen möglichst erhalten und in das Durchgrünungskonzept des geplanten Gewerbegebietes integriert werden.</p> <p>Rauchschwalbe: Die Abrissarbeiten in Rheda-Wiedenbrück wurden in den Wintermonaten durchgeführt, um Beeinträchtigungen der Rauchschwalben während der Brutzeiten zu vermeiden.</p> <p>Rebhuhn: Mit der Realisierung der Planung kommt es nicht zu einer (absichtlichen) Verletzung oder Tötung von Tieren und damit zu keiner direkten Betroffenheit. Durch eine entsprechende Terminierung der Planrealisierung können Beeinträchtigungen des Rebhuhns während der Brutzeiten vermieden werden.</p> <p>Schleiereule: Die Abbrucharbeiten wurden in den Wintermonaten durchgeführt, um Beeinträchtigungen während der Brutzeiten zu vermeiden. Die Anbringung von Nisthilfen für Schleiereulen (Nistkästen) an geeigneten Stellen wird vorgesehen.</p> <p>Turmfalke: Auf dem betreffenden Gehöft wurde im Rahmen der faunistischen Kartierung kein Brutplatz eines Turmfalken festgestellt. Die Abbrucharbeiten wurden in den Wintermonaten durchgeführt. Die Anbringung von Nisthilfen für Turmfalken an geeigneten Stellen der Gebäude wird als Anregung aufgenommen.</p> <p>Zusammenfassend sind die o.g. Maßnahmen nicht auf FNP-Ebene, sondern im Zuge der Umsetzung des späteren Bebauungsplanes zu befolgen. Für Bauabschnitt 1 in Rheda-Wiedenbrück wurden dort die Maßnahmen bereits abgestimmt und z.T. umgesetzt. Die für die besonders geschützten Arten erforderliche artenschutzrechtliche Befreiung wurde nach § 62 BNatSchG</p>
--	---

		<p>bereits erteilt.</p> <p>Beschluss: Kritik und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ebenso wird die Stellungnahme im Rahmen des FNP-Verfahrens der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Kenntnis genommen. Die Kritik wird jedoch in Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange aus den oben und in Anlage 1.2 dargelegten Gründen und unter Berücksichtigung der Planungsziele zurückgewiesen. Das Planvorhaben wird auf Grundlage der Umweltprüfung insgesamt als vertretbar beurteilt, die 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde soll fortgesetzt werden.</p>
--	--	--

C) Anregungen und Vorschläge der Verwaltung:

Stellungnahme	Beschlussvorschläge
Stadt Oelde, Fach- und Servicedienst Tiefbau und Umwelt vom 16.06.2007:	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Seitens des FD/SD Tiefbau und Umwelt stellt sich die Frage, ob der Schienenanschluss nicht doch in der FNP-Änderung dargestellt werden muss.</p> <p>Sonst keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Darstellung eines möglichen Schienenanschlusses im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird aufgrund der geringen Realisierungschancen zur Zeit verzichtet. Der Anregung wird somit nicht nachgekommen.</p>

Herr Junkerkalefeld bedankt sich für den gelungenen Vortrag von Herrn Tischmann und gibt den Ausschussmitgliedern für evtl. Nachfragen Gelegenheit.

Frau Köß gibt Ihrer Meinung, dass es sich bei dieser Maßnahme um einen enormen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, Ausdruck und weist darauf hin, dass sie dem Beschluss nicht zustimmen wird.

D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

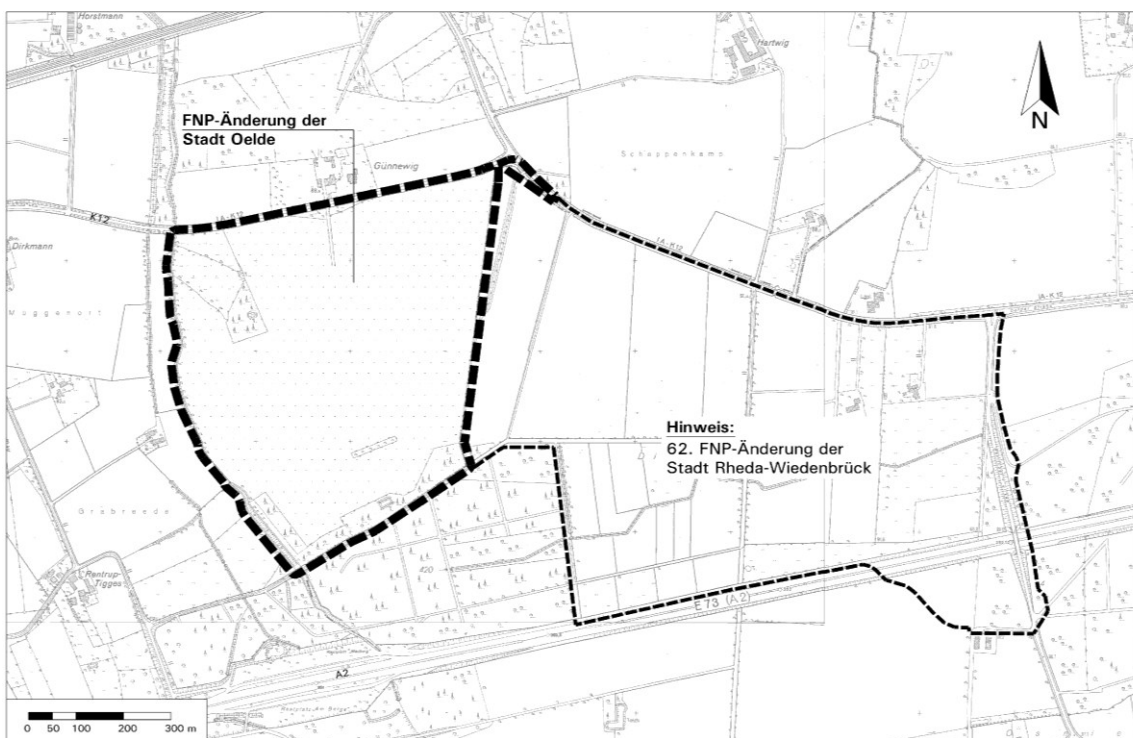
Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und über die Stellungnahmen der Nachbarkommunen und Behörden gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zur 8. FNP-Änderung zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr mit einer Gegenstimme folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - einschließlich Begründung und Umweltbericht - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) öffentlich auszulegen. Das Beratungsergebnis ist in Entwurfsplan und Begründung zu übernehmen.

Durch diese Änderung soll der Planbereich mit etwa 42 ha Größe zur Sicherung und zur Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur in den beteiligten Kommunen Herzebrock-Clarholz, Oelde und Rheda-Wiedenbrück als Teil des „Interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes Marburg“ entwickelt werden. Das Plangebiet liegt an der östlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Oelde südlich der K 12. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte.

Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 8. FNP-Änderung:



— — — — Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Oelde
(Übersichtsplan - ohne Maßstab)

Geltungsbereich der 8. FNP-Änderung der Stadt Oelde (Übersicht - ohne Maßstab)

Anlagen:

- 1.1. Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Stadt Ennigerloh, Dorsch Consult, 24.08.2006
- 1.2. Stellungnahme der GNU vom 25.03.2006 zur 62. FNP-Änderung der Stadt Rheda-Wiedenbrück und Beratungsvorlage der Stadt Rheda-Wiedenbrück hierzu (Auszug)
2. 8. Flächennutzungsplan-Änderung, Plankarte (verkleinert)
3. 8. Flächennutzungsplan-Änderung, Begründung

Beschluss:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

- 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 93 "Auepark" - 1. ergänzendes Verfahren**
A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB
B) Satzungsbeschluss
Vorlage: B 2007/610/1052

Herr Hauke erläutert, dass der Ausschuss für Planung und Verkehr in seiner Sitzung vom 25.01.2007 beschlossen hat, dem Rat die Durchführung des 1. Ergänzenden Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde zu empfehlen, da aufgrund der nachträglich im Baugenehmigungsverfahren vorgenommenen Veränderungen und der entsprechenden Änderung des Durchführungsvertrages im April 2005 die Planunterlagen nicht mehr in allen Punkten mit dem vom Rat beschlossenen Satzungsplan übereinstimmen. Diese Änderungen waren notwendig, da im Zuge der weiteren Objektplanung und der Detailabstimmungen mit der Fa. Marktkauf / AVA AG als dem neuen Mieter sich Änderungswünsche gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 93 festgesetzten Planung ergaben. Mit der Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ wird somit der eventuellen „Funktionslosigkeit“ des Planes vorgebeugt und durch den abschließend rückwirkend in Kraft gesetzten Satzungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung dauerhaft an diesem Ort gesichert.

In seiner Sitzung vom 26.03.2007 hat der Rat der Stadt Oelde das Ergänzungsverfahren gemäß § 214 BauGB eingeleitet und die öffentliche Auslegung des angepassten Satzungsplanes beschlossen.

Die überarbeiteten Planungsunterlagen (Entwurf des 1. Ergänzenden Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung und Umweltbericht -) haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der Zeit vom 25. Juni 2007 bis einschließlich 27. Juli 2007 in der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 428) öffentlich ausgelegt. Der gleiche Kreis der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden wie im ersten Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Entscheidungen zu Anregungen der Bürger:

Bürger haben im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

2. Entscheidungen über Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

	Institution	Stellungnahme vom
Fachbereich 1 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung		11. Juli 2007
Fachbereich 3 / Tiefbau		11. Juli 2007
Fachbereich 3 / Bauverwaltung		26. Juni 2007
Bischöfliches Generalvikariat Münster		25. Juni 2007
Bezirksregierung Münster – Dezernat Luftfahrt		25. Juni 2007
Eisenbahnbundesamt		25. Juni 2007
Landwirtschaftskammer NRW – Kreisstelle Gütersloh/Münster/Warendorf		26. Juni 2007
Wasserversorgung Beckum GmbH		27. Juni 2007
Landesbetrieb Wald und Holz NRW		28. Juni 2007
PLEdoc		02. Juli 2007
Bundeseisenbahnvermögen		03. Juli 2007
IHK Nord Westfalen		04. Juli 2007
Kreis Warendorf		12. Juli 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 65		12. Juli 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 69		17. Juli 2007
Kreis Gütersloh		18. Juli 2007
Energieversorgung Oelde		18. Juli 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 53		20. Juli 2007
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen		20. Juli 2007
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice		20. Juli 2007
Landesbüro der Naturschutzverbände		24. Juli 2007
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		25. Juli 2007

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

Einzelhandelsverband Münsterland e.V. vom 25.07.2007:

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter dem 02.04.2004 hatten wir zu dem Projekt „Auepark“ Stellung bezogen und dabei erhebliche Bedenken geäußert. An dieser Einschätzung hat sich nichts geändert, auch wenn die Flächen noch etwas modifiziert wurden. Soweit jetzt Änderungen im ergänzenden Verfahren berücksichtigt werden sollen, sehen wir dadurch keine wesentlichen Veränderungen zu der bisherigen Planung, so dass diese diesseits nicht beanstandet werden.

[Hinweis: Nachfolgend ist die damalige Stellungnahme aufgeführt]

Stellungnahme:

Inhaltliche Zusammenfassung:

1. Das für die Bewertung des "Aueparks" vorgelegte Gutachten ist bereits über ein Jahr alt. Die Rahmenbedingungen des Einzelhandels haben sich seitdem weiter verschlechtert.
2. Die gegen den "Auepark" von verschiedenen Seiten vorgebrachten Bedenken sind nicht durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche auszuräumen.
3. Der in Oelde bestehende Handlungsbedarf hinsichtlich einer Stärkung des eigenen Angebotsspektrums gegenüber dem Umlandwettbewerb muss durch eine Stärkung der Innenstadt geleistet werden. Mit dem "Auepark" entsteht dagegen ein Nebenzentrum mit kontraproduktiver Wirkung.
4. Es ist nicht zu erkennen, dass die im *gesa*-Gutachten aufgeführten Maßnahmen zur Stabilisierung der Oelder Innenstadt ergriffen werden.

5. Zur Begründung des "Aueparks" muss die Wohngebietsnahversorgung erhalten. Hierfür ist das Vorhaben überdimensioniert.
6. Der Kaufkraftabfluss aus Oelde ist in nicht unerheblichem Maße auf Luxusgüter zurückzuführen, die in den Oberzentren gekauft werden. Daran wird auch der "Auepark" nichts ändern können.
7. Die Kaufkraftbindung durch den Oelder Wochenmarkt wird im *gesa*-Gutachten nicht berücksichtigt.
8. Die Analysen berücksichtigen nicht, dass im "Auepark" vorwiegend sog. A-Artikel / Schnelldreher angeboten werden, während der innerstädtische Fachhandel betriebstypenbedingt ein breites Sortiment vorhalten muss und insoweit strukturell benachteiligt ist.
9. Der gegenwärtig noch "gewährleistete" Branchenmix in der Oelder Innenstadt wird durch den "Auepark" gefährdet.
10. Das Umland wird nur vorübergehend auf den "Auepark" orientierbar sein und nach Abklingen eines Neugier-effektes wieder in Rheda-Wiedenbrück usw. einkaufen.
11. Die Analyse des "Aueparks" berücksichtigt nicht das nahegelegene "Zurbrüggen"-Planvorhaben und die davon ausgehende nochmalige Wettbewerbsverschärfung.
12. Der mit dem "Auepark" und dem Zurbrüggen-Einrichtungshaus verbundene Flächenzuwachs kann von der Oelder Innenstadt nicht verkraftet werden. Die dezentrale Anordnung widerspricht den Zielen des Einzelhandelserlasses NRW.
13. Die aus dem Umland nach Oelde gelenkte Kaufkraft kann die aus der Oelder Innenstadt abgezogene Kaufkraft nicht kompensieren.
14. Der "Auepark" kann nicht als in "Randlage zu einem Siedlungsschwerpunkt" befindlich gem. Ziff. 3.1.2.1 des Einzelhandelserlasses NRW begriffen werden.

Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:

Zu 1: Einzelhandelsrelevante Nachfrage und Einzelhandelsumsatz haben sich im vergangenen Jahr kaum verändert, so dass eine Datenaktualisierung nach so kurzer Zeit verzichtbar ist. Viel größeren Einfluss auf die gutachterlichen Ergebnisse hätte eine signifikante, in den Gutachten nicht berücksichtigte Wettbewerbsverschärfung im Untersuchungsraum. Die vorhabenrelevanten Wettbewerbsplanungen wurden jedoch in den Wirkungsanalysen explizit berücksichtigt. Die gutachterlichen Aussagen haben daher nach wie vor Bestand.

Zu 2: Ein großer Teil der Bedenken richtete sich gegen die vom "Auepark" ausgehenden Umsatzumschichtungen, nicht zuletzt auch gegenüber dem lokalen Wettbewerb in der Innenstadt. Die Reduzierung der Verbrauchermarkt-Verkaufsfläche auf insgesamt 5.250 qm inkl. Getränkemarkt beschränkt auch die Nonfood-Kompetenz des Verbrauchermarktes und verringert damit den Wettbewerbsdruck auf den Fachhandel in der Oelder Innenstadt. Damit nähert sich die Dimensionierung der gutachterlichen Empfehlung aus dem *gesa*-Hauptgutachten weitestgehend an. Die kritisierte spätere Erweiterung bezieht sich auf den Discounter und geht direkt auf den so lautenden Wunsch der Bezirksregierung zurück (siehe Abstimmungsergebnis im Januar/Februar 2004).

Zu 3: Oelde liegt gegenüber dem Umland-Wettbewerb hinsichtlich seiner Ausstattung mit profanen Fachmarkt-Betriebstypen - insbesondere einem vollsortierten Verbrauchermarkt mit breitem Nonfood-Basisangebot - zurück, weniger hinsichtlich eines gut entwickelten Fachgeschäftsbesatzes in der Innenstadt. Genau dieses seit Jahren bestehende Defizit ist die Hauptursache für eine zunehmende und sich in naher Zukunft voraussichtlich nochmals stark forcierende Auswärtsorientierung. Dieses Defizit behebt der "Auepark". Er weist neben wenigen Konzessionären im Vorkassenbereich bewusst keinen innenstadttypischen kleinteiligen Fachgeschäftsbesatz auf und minimiert insoweit die Redundanzen mit dem Oelder Innenstadtangebot.

Der Verbrauchermarkt weist zwar erhebliche Überschneidungen mit den innerstädtischen Supermärkten auf, füllt jedoch eine wichtige Angebotslücke in Oelde und ist in der gebotenen Größe an einem innerstädtischen Standort nicht darstellbar.

Insoweit wirkt der "Auepark" nicht a priori „kontraproduktiv“ auf die Oelder Innenstadt. Voraussetzung für eine verträgliche Projektgestaltung ist u.a. eine Flächenbeschränkung des Verbrauchermarktes auf ein Maß, in dem er zwar gegenüber dem Umfeld-Wettbewerb bestehen kann und aus Kundensicht als gleichrangig wahrgenommen wird, andererseits hinsichtlich seines Nonfood-Angebotes nicht erdrückend auf den Oelder Innenstadthandel einwirkt. Dies ist insbesondere nach der letzten Flächenreduzierung zu erwarten.

Gleichzeitig ist eine entwicklungspolitische Prioritätensetzung mit dem Ziel einer bevorzugten Neuentwicklung des für die Innenstadt überaus bedeutsamen Standortes des ehemaligen Oelder Kaufhauses erfolgt. Der dort unter ungeeigneten Objektbedingungen agierende Supermarkt könnte durch den Verbrauchermarkt im "Auepark" zwar verdrängt werden, jedoch ist sein Verbleib in der Kaufhaus-Altimmobilie auch bei einem Verzicht auf den "Auepark" mehr als unsicher.

Insoweit gehen "Auepark"-Entwicklung und Innenstadtstärkung Hand in Hand. Die Behebung des strukturellen Angebotsdefizites in Oelde kann jedoch in der Innenstadt mangels geeigneter Flächen nicht geleistet werden.

Zu 4: Zur Stärkung und Aufwertung der Oelder Innenstadt ist für die Entwicklung des Bereichs zwischen KOM und Lange Straße Süd am 10.02.2003 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ getroffen worden. Zur Sicherung der Planungsziele hat die Stadt Oelde eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans erlassen. Zur Zeit werden Gespräche mit Investoren, Nutzern und Eigentümern geführt.

Zu 5: Hauptsächliches Ziel der "Auepark"-Entwicklung ist die Stärkung der interkommunalen Wettbewerbsfähigkeit der Gesamtstadt sowie die Beseitigung eines strukturellen Angebotsdefizits. Die Schließung einer Lücke in der Nahversorgung der Kernstadt spricht zusätzlich für den Standort.

Zu 6: Kaufkraftabflüsse für spezialisierten und hochwertigen Bedarf in die Oberzentren der Region werden vom "Auepark" kaum zurückgeführt werden können; ausgenommen hiervon ist allenfalls der Elektro-Fachmarkt. Dies ist jedoch in der Wirkungsanalyse auch nicht angenommen oder dargestellt worden.

Zu 7: Das von der *gesa* verwendete Nachfrageaggregat beschränkt sich auf Konsumausgaben, die im stationären Einzelhandel getätigt werden. Ausgaben für Versandhandel, ambulanten Handel sowie für Käufe bei Erzeugern sind hierin nicht enthalten. Die Nichtberücksichtigung des Wochenmarktumsatzes ist daher methodisch korrekt. Seine Magnetfunktion für die Innenstadt wird gleichwohl gewürdigt.

Zu 8: Die Fokussierung des Sortimentes auf Schnelldreher ist eine Herausforderung für jedes Vertriebskonzept und schließt auch den Fachhandel ein. Für den Fachhandel bedeutsamer ist allerdings die Aktionspolitik der Lebensmitteldiscounter, die sich im Nonfood-Bereich auf wenige, preisaggressiv beworbene und in großen Mengen abgesetzte Aktionsartikel beschränken. Die Gutachter haben diesen Trends durch die Berücksichtigung angemessener Umsatzanteile für Nonfoods sowohl beim SB-Warenhaus, als auch beim Lebensmittel-Discounter Rechnung getragen.

Zu 9: Der gegenwärtige Branchenmix in der Oelder Innenstadt ist keineswegs vollständig. Es fehlen u.a. ein Anbieter für Allgemeinbedarf (vormals das Warenhaus), fachmarktähnliche Vertriebstypen und mit gewissen Ausnahmen beim modischen Bedarf kompetente Anbieter in Einstiegspreislagen. Das Nonfood-Angebot, speziell auch Haushaltswaren und Elektroartikel, sowie das Preis-Leistungs-Verhältnis in der Oelder Innenstadt werden von den Kunden entsprechend unterdurchschnittlich bewertet (s. Hauptgutachten Seite 49f, 52f). Da sich außerhalb der Oelder Innenstadt ebenfalls kaum adäquate Anbieter finden, belasten diese Defizite gegenwärtig den Gesamtstandort Oelde. Sie können vom "Auepark" weitgehend geschlossen werden.

Zu 10: Der "Auepark" erfasst nur Gebiete, die sich bereits in der Reichweite des Oelder Einzelhandels, operationalisiert durch den Innenstadthandel, befinden. Dort wird die Kaufkraftbindung moderat intensiviert. Hinsichtlich der Außenausstrahlung und Kundenbindung werden insoweit keine überzogenen Maßstäbe angesetzt. Die Umsatzschätzung der Betriebe im "Auepark" ist ferner auf leistungsstarke Betreiber ausgelegt. Sollten diese gegenüber dem Umfeld-Wettbewerb vertrieblich nicht bestehen können und zunächst gewonnene Kunden wieder verlieren, verfehlen sie ihre Umsatzschätzung. Nach diesem Szenario müssten Umsätze und Flächenproduktivitäten des "Aueparks" sowie seine Umschichtungswirkungen auch gegenüber dem Oelder Wettbewerb nach unten korrigiert werden. Zur Unterstellung wenig leistungsfähiger Betreiber besteht jedoch kein Anlass.

Zu 11: Bei Erstellung der Wirkungsanalysen zum "Auepark" war die geplante Verlagerung des Zurbrüggen-Einrichtungshauses noch nicht bekannt. In der *gesa*-Wirkungsanalyse 468-03 zum Zurbrüggen-Projekt werden die prospektiven Wechselwirkungen zwischen beiden Vorhaben berücksichtigt. Hierauf wird auch in der Begründung zum vB-Plan, Kapitel 1.3.e eingegangen. Hinsichtlich der Sortimente beschränken sich Überschneidungen zwischen den Projekten auf die Bereiche Haushaltswaren/Geschenkartikel und Kleinelektrogeräte.

Zu 12-14: Ein reiner Flächenvergleich ist als Maßstab zur Beurteilung eines Planvorhabens wenig geeignet, da die Flächen hinsichtlich Sortiment, Angebotsgenre und bezüglich der damit verbundenen Umsatzerwartung qualifiziert werden müssen. Dies ist durch die eingeholten Fachgutachten ausführlich geschehen. Die projektinduzierten Auswirkungen werden durch die rechnerische Simulation des Markteintritts für das gesamte Einzugsgebiet abgeleitet und bewertet.

Unter Maßgabe der Umsetzung der Flächen- und Sortimentsstrukturen, wie sie gegenwärtig im vB-Plan Nr. 93 sowie bezüglich des Zurbrüggen-Einrichtungshauses im untersuchten Zurbrüggen-Konzept vorgegeben wurden sowie unter Maßgabe der konsequenten Weiterverfolgung der im Zusammenhang mit dem "Auepark" eingeschlagenen Einzelhandelsentwicklungspolitik bestehen realistische Chancen, die projektinduzierten Verdrängungswirkungen aufzufangen und vom Zentralitätseffekt für den Gesamtstandort profitieren zu können.

Die siedlungsstrukturelle Einbindung des "Auepark"-Standortes in Verbindung mit Sortimentsgestaltung und Dimensionierung sind vor dem Einzelhandelserlass NRW daher durchaus vertretbar; hinsichtlich des Zurbrüggen-Einrichtungshauses sind ferner die Voraussetzungen für eine atypische Fallgestaltung erfüllt. Ausdrücklich wird zudem auf die zwischenzeitlich vorliegende positive Entscheidung der Bezirksregierung verwiesen (Schreiben vom 12.03.2004). Der Standort wird aus landesplanerischer Sicht dem Siedlungsschwerpunkt Oelde *räumlich und funktional zugeordnet*.

Zu den die Stadt Oelde betreffenden innerstädtischen Standortfragen wird ergänzend auf die bereits im Vorfeld erfolgte intensive Erörterung der Standortfrage verwiesen. Auf die Begründung (Kapitel 1.3.c) und auf die 4. FNP-Änderung mit Übersichtskarte „Standortdiskussion ...“ wird ausdrücklich Bezug genommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. ausführlichen Stellungnahme des Gutachters, in der die Kritik widerlegt wird und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, sowie aufgrund der weiteren Abstimmung mit Bezirksregierung, IHK u.a. über Größe, Sortimentsbegrenzungen etc. zurückgewiesen.

Ebenso bestätigt der Rat ausdrücklich die bisherigen ausführlichen Beratungsergebnisse, in denen ein Großteil der Fragen bereits eine Rolle gespielt hat (vgl. Vorlagen Nr. B 2003/610/0104/2 bzw. -/3, u.a. mit Beschlussfassung zum Schreiben des Aktionskomitees Oelder Kaufleute vom 05.10.2003 mit tlw. ähnlicher Kritik).

Stadt Ennigerloh vom 26.07.2007:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Beteiligungsunterlagen.

Ich verweise hierzu auf meine bereits abgegebene Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark". Weitere Anregungen werden darüber hinaus nicht vorgetragen.

[Hinweis: Nachfolgend sind die damaligen Stellungnahmen aufgeführt]

Stellungnahme vom 26.09.2003:

Sie beabsichtigen, im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines SB-Warenhauses mit 5.750 qm Verkaufsfläche, eines Getränkemarktes mit 500 qm Verkaufsfläche, eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche, eines Elektrofachmarktes mit 1.000 qm Verkaufsfläche sowie der Unterbringung von Konzessionären auf 380 qm Verkaufsfläche zu schaffen. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt mithin nach derzeitigem Planungsstand 8.830 qm.

Hierzu bitten Sie mit Schreiben vom 07.08.2003 um meine Stellungnahme.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr hat in seiner Sitzung am 22.09.2003 folgende Stellungnahme beschlossen:

„In zwei Gutachten der Gesellschaft für Handels-, Standort-, und Immobilienberatung mbH (gesa) ist die Oelder Standort- und Versorgungssituation analysiert worden. Aufgrund des ermittelten geringen Zentralitätsgrades von 83 Punkten sind Handlungsempfehlungen zur weitergehenden Kaufkraftbindung und zur Steigerung von Kaufkraftzuflüssen ausgesprochen worden.

Im Ergebnis führen die Gutachten bei einem prognostizierten Projektumsatz von 36,7 Mio € pro Jahr zu einer aus Sicht der Stadt Oelde befriedigenden Steigerung des Zentralitätsgrades. Gleichwohl darf hierbei nicht verkannt werden, dass in nicht unerheblichem Umfang Kaufkraftumlenkungen aus einem sogenannten „Kerneinzugsgebiet“ - hierzu zählt auch die Ortslage Ostenfelde - sowie dem Randeinzugsgebiet - hierzu zählt auch Ennigerloh-Mitte - erwartet werden.

Die Stadt Oelde ist landesplanerisch als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern im Mittelbereich charakterisiert. Der zentralörtliche Versorgungsbereich entspricht in der Regel dem Gemeindegebiet oder geht geringfügig darüber hinaus.

Die Stadt Ennigerloh mit ihrer landesplanerischen Funktionszuweisung als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums hat ihrerseits den Auftrag, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Diesem Versorgungsauftrag ist sie mit den in den vergangenen Jahren vorgenommenen erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung der Einzelhandelsversorgung im Stadtgebiet nachgekommen. Mit den Entwicklungen in den Nachbargemeinden drohen die bislang vollzogenen Investitionen ins Leere zu laufen. Es werden deshalb erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Errichtung eines weiteren Einkaufszentrums, nunmehr auf dem Gebiet der Stadt Oelde, erhoben.

Dem Gutachten der gesa ist unmissverständlich zu entnehmen, dass ein verhalten eingeschätzter 9%iger Kaufkraftumlenkungsprozess aus dem Kerneinzugsgebiet - also auch Ostenfelde - bei Umsetzung des Projektes steigerbar ist.

Ein Versorgungsauftrag der Stadt Oelde für Teilgebiete der Stadt Ennigerloh besteht nicht. Insofern ergeht der Antrag, das Projekt in seiner Größe wie auch in seinen Auswirkungen im Hinblick auf die v. g. Kaufkraftumlenkungen zu reduzieren.

Gerade für die kleinteiligen Stadtteile Ennigerlohs gilt, dass das heute vorhandene Versorgungsangebot nur aufrechterhalten bleiben kann, wenn eine Kaufkraftbindungsquote von mindestens 60 % bei Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt ist. Somit besteht die Gefahr, dass die seitens der gesa prognostizierten Umlenkungen aus der Ortslage Ostenfelde dazu führen, dass die wohnungsnahe Grundversorgung nicht mehr gewährleistet ist.

Bereits das für die Stadt Ennigerloh vorliegende Gutachten hinsichtlich der Auswirkungen des Kaufland-Projektes auf dem Gebiet der Stadt Beckum prognostiziert Umsatzrückgänge durch Kaufkraftentzug von jährlich bis zu 15 %. Solche Größenordnungen stellen vorhandene Betriebe aller Art vor große Herausforderungen. Mit dem nunmehr hinzutretenden Auepark-Projekt der Stadt Oelde mit zusätzlichen zunächst überschlägig geschätzten weiteren 5 % Umsatzumlenkung sind erhebliche negative Auswirkungen auf die Grundversorgung und auf die teilweise mittel-zentral ausgestattete Versorgungsstruktur in den Teilräumen der Stadt Ennigerloh unvermeidbar. Eine solche zusätzliche Betroffenheit der Stadt Ennigerloh kann nicht hingenommen werden. Die Tragfähigkeit des Auepark-Projektes darf nach Auffassung der Stadt Ennigerloh nicht durch Einbeziehung von Kaufkraftumlenkungsprozessen in den Ortslagen Ostenfelde und Ennigerloh-Mitte nachgewiesen werden.

Für die Stadt Ennigerloh sind die fatalen Auswirkungen der Planungen der Stadt Beckum, die ihre erste Antwort mit dem „Auepark“ erfahren, offenkundig. Sie sind geeignet, gerade Grund- und kleine Mittelzentren mit dem ihnen obliegenden Versorgungsauftrag derart zu beeinträchtigen, dass eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in allen Teilräumen nicht mehr sichergestellt werden kann. Derartige Planungswettbewerbe unter Nachbargemeinden haben negative Folgewirkungen auf die Versorgungssituation der Gesamtbevölkerung und führen bereits mit erheblichen Anstrengungen getätigte Investitionen ad absurdum.“

Ich bitte dringend um Beachtung der einstimmig vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr beschlossenen Stellungnahme.

Inhaltlich enthielt die Stellungnahme vom 01.04.2004 folgendes:

Die mit Schreiben vom 26.09.2003 vorgetragenen Anregungen und Bedenken werden aufrechterhalten.

Als zusätzliche Erläuterung wird vorgebracht, dass die Stadt Ennigerloh auch nach der Flächenreduzierung von einem Projektumsatz über insgesamt 36,7 Mio. € ausgeht, da anderslautende Zahlen nicht vorgelegt worden seien.

Bezüglich der erfolgten Abwägung zum Schreiben vom 26.09.2003 wird mit Hinweis auf rund 1.000 nach Oelde auspendelnde Bürger Ennigerlohs angezweifelt, dass die in den *gesa*-Gutachten genannten Werte für die Kaufkraftbindung in Ennigerloh sachgerecht abgeleitet worden sind. Die Kaufkraftbindungsquote "sei (...) eine statistisch ermittelte Zahl, die sich aus der im Versorgungsgebiet ermittelten Kaufkraft ableitet und keineswegs die Herkunft der Kunden berücksichtigt".

Weiterhin wird grundsätzliche Kritik an dem Projekt geäußert, *dessen Tragfähigkeit auf dem Rücken der Nachbargemeinden und insbesondere der Stadt Ennigerloh hergestellt werden soll.*

Stellungnahme gesa GmbH und Abwägungsvorschlag:

Nach den *gesa*-Wirkungsanalysen 329-02 (Dezember 2002) und 329-03E (Aktualisierung nach Vergrößerung des Verbrauchermarktes, April 2003) zählen der Ennigerloher Ortsteil Ostenfelde zur Marktzone 3 (Nah-Einzugsbereich) und die Kernstadt Ennigerloh zur Marktzone 4b (südlicher Randbereich) des Oelder und auch projektspezifischen Einzugsbereiches.

Die Fläche des SB-Warenhauses ist aktuell auf 5.250 qm (inkl. Getränkemarkt) zurückgenommen worden und unterschreitet damit sogar die Dimensionierung in der Ausgangslage (5.700 qm inkl. Getränkemarkt). Daher kann hinsichtlich der Projektwirkungen im grundversorgungsrelevanten periodischen Bedarf wieder auf die Marktverteilungsrechnung im Hauptgutachten zurückgegriffen werden.

Die Kaufkraftbindung im grundversorgungsrelevanten "periodischen Bedarf" durch den "Auepark" (SB-Warenhaus + Discounter zusammengenommen) ist im Kern-Einzugsgebiet (Ostenfelde) mit durchschnittlich etwa 7,7 % und im südlichen Rand-Einzugsgebiet (Kernstadt Ennigerloh) mit etwa 4,0 % zu erwarten (s. im Detail Anhang 2/3 im Hauptgutachten).

Der vom "Auepark" induzierte Umsatzrückgang nach Abzug der von den SB-Warenhaus-Projekten im Umland ausgelösten Verdrängungswirkungen ist für die Nahversorgung in Ostenfelde mit etwa -5,4 % und in der Kernstadt Ennigerloh mit etwa -2,6 % moderat. Nach der erfolgten Reduzierung der VK des SB-Warenhauses auf 5.250 qm inkl. Getränkemarkt dürften Kaufkraftbindung und Umschichtungswirkungen im periodischen Bedarf nochmals leicht verringert werden.

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

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

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

Entgegen der Auffassung der Einwenderin ist die Kaufkraftbindung in einem bestimmten Ort eben nicht sekundärstatistisch erfassbar. Zwar können die ortsansässige Nachfrage und unter Inkaufnahme erheblicher methodischer Unsicherheiten auch der am Ort getätigte Umsatz sekundärstatistisch berechnet werden, wie dies z.B. auch die GfK Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg, mit ihren häufig zitierten Kaufkraft- und Umsatzkennziffern macht. Nicht erklärt werden kann dadurch jedoch

- a) woher ein Einzelhandelsstandort seine Umsätze bezieht und
- b) auf welche Einkaufsstandorte die Bewohner eines Ortes ihre Einkäufe verteilen.

Nur durch eine differenzierte und plausible Marktverteilungs-Modellrechnung, die nach Möglichkeit empirisch, d.h. durch eine Haushalts- und/oder Kundenbefragung abgesichert sein sollte, können Kaufkraftbindungsquoten ermittelt bzw. für ein Planvorhaben prognostiziert werden. Im Rahmen der gesa-Wirkungsanalyse wurden beide Befragungstypen von der Stadt Oelde beauftragt. Aus der Kundenbefragung ist das Aufkommen Ennigerloher Kunden in der Oelder Innenstadt zweifelsfrei belegbar. Ihr Umsatzbeitrag zum Oelder Einzelhandelsumsatz kann daraus abgeleitet und im Anschluss die bereits vorhandene Kaufkraftbindung des Oelder Einzelhandels in Ennigerloh berechnet werden.

Der Markteintritt des "Aueparks" wird in einer dreistufigen Modellrechnung unter Berücksichtigung der Planvorhaben im Umland simuliert; daraus seine Umsatzerwartung bestimmt und das plausible Ausmaß der Kaufkraftbindung in seinem Einzugsgebiet abgeleitet. Diese Modellrechnung ist dem gesa-Hauptgutachten im Anhang 2/1 bis 2/3 beigefügt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden jedoch auf Grundlage der o.g. Stellungnahme des Gutachters, die moderate und damit vertretbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinde begründet und der der Rat vollinhaltlich beitrifft, zurückgewiesen.

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt rückwirkend zum 11. März 2005 gemäß § 214 (4) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. mit § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde als Satzung. Diese Satzung tritt anstelle der am 11. März 2005 bekannt gemachten Fassung dieser Satzung, die für unwirksam erklärt wird.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde liegt an dem Westring und der L793 im Südwesten des Oelder Stadtgebietes. Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen [siehe Anlage].

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung mit Umweltbericht [siehe Anlagen] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ (Aufstellung im ergänzenden Verfahren) der Stadt Oelde.

Ein wirksamer Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ der Stadt liegt vor; zu den Inhalten und zur Beratung über diesen Durchführungsvertrag wird auf das Protokoll der Ratssitzung vom 07.06.2004 verwiesen.

5. Untersuchungsgebiet Innenstadt - Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB Vorlage: B 2007/610/1062

Herr Hauke berichtet, dass im März 2007 das „Stadtentwicklungskonzept Oelde 2015+“ durch den Rat der Stadt Oelde verabschiedet wurde. Es dient als politisch abgestimmte Grundlage für den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre. Im Stadtentwicklungskonzept wurden die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken aufgezeichnet und Projekte aus den verschiedensten Bereichen aufgeführt, die sich als Notwendigkeit aus der heutigen Situation ableiten lassen. Eine Anzahl von Projekten konzentriert sich dabei auf den räumlichen Bereich der Oelder Innenstadt (bspw. Entwicklungsflächen, Parkraumkonzept, Maßnahmen im Bereich der Innenstadt Nord, Innenstadt Mitte, Innenstadt Süd, Innenstadteingänge, Übergang Innenstadt - Vier-Jahreszeiten-Park, Gestaltungssatzung / Denkmalbereich, Verkehrskonzept, City-Management für welche z.T. schon Gelder in den Haushalt eingestellt wurden). Diese sind, um die Oelder Innenstadt als Ganzes zu stärken und die Funktionsfähigkeit des Gebietes in der Erfüllung seiner Aufgabe als Zentrum zu erhalten und zu stärken, inhaltlich auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen, aufeinander abzustimmen und in eine zeitliche Abfolge zu bringen. Um die Planung dieser städtebaulichen Handlungen vorzubereiten wird es als sinnvoll erachtet, eine einheitliche Vorbereitung der Gesamtmaßnahme durchzuführen.

Städtebaulich-planerische Zielvorstellungen der Gemeinden für das Gebiet der Innenstadt, wie die Stärkung der ökonomischen Funktion der Innenstadt als Zentrum der Stadt Oelde, sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Maßnahmen im Bereich der Verkehrsführung und im öffentlichen Raum, sind zu verfolgen.

Nach dem BauGB kann dies nach dem Verfahren nach § 141 BauGB geschehen, in dem vor der förmlichen Festlegung eines zu sanierenden Gebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen sind. Die vorbereitenden Untersuchungen haben zur Aufgabe, die vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse und die allgemeinen Zwecke und Ziele der Maßnahmen der Erneuerung festzustellen. Sie sollen sich auch auf die nachteiligen Auswirkungen erstrecken, die sich für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Gemeinde soll hierdurch Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit der Umgestaltung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge gewinnen. Die vorbereitenden Untersuchungen umfassen:

- Art und Umfang der städtebaulichen Planungen
- Zeit-Maßnahmenplan
- Kosten-Finanzierungsüberlegungen

Diese Punkte werden je nach Untersuchungsstand weiter konkretisiert und zu einem Konzept zur Entwicklung der Oelder Innenstadt verdichtet. Dem Charakter des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechend, handelt es sich auch bei dem Konzept zur Innenstadtentwicklung um keine statische Planung, sondern sie ist fortzuschreiben. Die Ziele und Zwecke der Planung können dann in eine Art „integrierten Rahmenplan Innenstadt“ überführt werden.

Aufgrund dessen ist ein Beschluss durch den Rat zu fassen, vorbereitende Untersuchungen im Bereich der Innenstadt durchzuführen, um eine ausreichende Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit, die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die der Maßnahmen zu gewinnen. Hierzu ist der räumliche Untersuchungsbereich abzugrenzen (vgl. Anlage).

Frau Wieschmann fragt nach, warum das Krankenhaus und die Spellerstraße nicht in das Gebiet mit einbezogen werden.

Herr Hauke erläutert, dass das Krankenhaus nicht zum historischen Bereich der Innenstadt gehört und somit nicht mit in das Gebiet hinein genommen werden würde. Eine Erweiterung um einen Straßenzug sei jedoch durchaus denkbar.

Herr Niebusch erkundigt sich, warum der Bereich Stromberger Straße / Sommers Wiese nicht mit einbezogen wurde.

Herr Hauke bittet um eine klare Trennung der Themen Innenstadt und Stadtentwicklung. Die Anbindung des Vier-Jahreszeiten-Parks an die Innenstadt sei wichtig, gehöre jedoch nicht zum Thema Innenstadt.

Frau Köß möchte wissen, inwieweit die Funktionen Wohnen-Leben und Dienstleistungen-Leben/Alten-/Seniorenwohnen berücksichtigt wurden. Gleichfalls fragt sie nach, warum das zu berücksichtigende Gebiet nicht bis zur Unterführung Westfalia erweitert wird.

Herr Hauke möchte das Thema „Wohnen“ hier ausklammern und richtet das Augenmerk auf die Fragestellung, ob in Zukunft langfristig das Parken in der Innenstadt oder aber eine Innenstadt und ringsum Parkmöglichkeiten erwünscht und gewollt seien. Seiner Ansicht nach sei langfristig eine Innenstadt mit ringsum angesiedelten Parkmöglichkeiten die angestrebte Alternative.

Frau Steuer fragt nach den von Herrn Hauke angesprochenen möglichen Fördergeldern. Sie bittet um Informationen über die Voraussetzungen, diese Fördergelder zu erhalten sowie über die evtl. Höhe der Gelder.

Herr Hauke erklärt, dass dies lediglich eine Option sei. Es seien noch keine Fördergelder beantragt worden.

Herr Junkerkalefeld weist darauf hin, dass alle eine lebendige, starke Innenstadt haben wollen. Er betont, dass hier und jetzt das Gebiet festgelegt und die Interessen gebündelt werden sollen. Er fordert die Ausschussmitglieder auf, das Interesse gemeinsam in eine Richtung zu lenken.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt mit einer Stimmenthaltung dem Rat der Stadt Oelde folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt zur Ermittlung von Bewertungsgrundlagen für die geplante Umgestaltung der Innenstadt, für den abgegrenzten Untersuchungsbereich der Innenstadt vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) durchzuführen. Die Untersuchung dient der Bestimmung der Ziele und Zwecke für durchzuführende Aufwertungsmaßnahmen, die die Erhaltung und die Stärkung der Innenstadt als Zentrum unterstützen. Mit diesem Instrument sollen Beurteilungsunterlagen gewonnen werden über

- die Notwendigkeit der Maßnahme,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- die weiteren anzustrebenden Ziele,
- die Durchführung des Verfahrens im Allgemeinen sowie
- die Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen.

Auf Basis dieser Untersuchungen wird der Rat der Stadt Oelde dann beschließen, ob und wie die Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich auf ein Bereich, der wie folgt umgrenzt wird:

Im Norden: das südliche Grenze der Bahntrasse
 Im Osten: die Straßenmitte der Konrad-Adenauer-Allee
 Im Süden: die Einmündungsbereich Stromberger Tor / Konrad-Adenauer-Allee einschließlich der westlichen Bebauung
 Im Westen: und die gesamte Straßenseitige Bebauung der Langen Straße sowie die Straßenmitte des Estinghauser Hofes, der Paulsburg und der Wallstraße (vgl. Anlage)

Das Untersuchungsgebiet ist öffentlich bekannt zu geben.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses beginnt die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Auskunftspflicht der Betroffenen nach § 138 BauGB. Außerdem besteht ab der Bekanntmachung eine Veränderungssperre für die Durchführung von Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB.

6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Vikarieplatz" der Stadt Oelde

A) Aufstellungsbeschluss

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Vorlage: B 2007/610/1055

Herr Hauke berichtet, dass der Rat der Stadt Oelde in Verbindung mit den zustimmenden Beschlüssen zu dem Projekt „AUE-PARK“ in seiner Sitzung vom 10.02.2003 beschlossen hat, den Bereich zwischen KOM und Lange Straße Süd zur Stärkung und Aufwertung der Oelder Innenstadt zu entwickeln. Zur konzeptionellen Neuordnung der vorgefundenen Nutzungen unter Berücksichtigung zeitgemäßer städtebaulicher Ziele wurde damals der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ für diesen Bereich gefasst.

Bisher ist es nicht gelungen, die unterschiedlichen Vorstellungen der einzelnen Flächeneigentümer und Betroffenen in dem Dreieck zwischen „Vikarie-Platz“, „Konrad-Adenauer-Allee“ und „Lange Straße/Stromberger Tor“ zu einer Lösung zusammenzuführen.

Zwischenzeitlich hat ein Investor als neuer Eigentümer der KOM-Immobilie einen Vorschlag zur Bebauung des nördlichen Areals am „Vikarieplatz“ erarbeitet. Geplant ist eine zweigeschossige Bauweise mit einem Parkdeck auf dem Dach des Gebäudes. Von der Höhenentwicklung fügt sich das Gebäude in die umgebende Bebauung ein. Vorgesehen ist die Fläche des neuen Gebäudes mit verschiedenen Nutzungen des Einzelhandels zu belegen.

Mit den Arbeiten zur Errichtung des Gebäudekomplexes soll kurzfristig begonnen werden.

Da weder der für den betroffenen Bereich derzeit noch geltende Bebauungsplan Nr. 25 „Obere Brede II“ aus dem Jahre 1970 noch der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ für das geplante Projekt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen bieten, hat der Architekt des Investors OeldeCenter GmbH mit Schreiben vom 25. Juli 2007 [Anlage 1] einen Antrag auf Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes gestellt. Durch diesen bebauungsplan soll die Realisierung der für die Innenstadt Oeldes so wichtigen funktionalen wie städtebaulichen Entwicklung gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst die Fläche von ca. 0,8 ha. Die Zufahrt zum Parkdeck soll über die „Konrad-Adenauer-Allee“ erfolgen.

Da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden, wird das Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Vereinfachung u.a. auch den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die Eingriffsregelung. Das Änderungsgebiet mit einer Größe von ca. 8.000 qm liegt mit seiner versiegelten Fläche weit unter 20.000 qm, so dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Weitere Einzelheiten zum Entwurf und zum weiteren Verfahrensablauf (1. Planung, 2. Gutachten, 3. Bauleitplanung) wurden durch Herrn Hauke mündlich erläutert. Er weist darauf hin, dass es heute darum geht, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu definieren.

Herr Gresshoff bedankt sich für die Bemühungen und bittet weiterhin um viel Mut bei den Planungen.

Herr Kwiotek bemerkt, dass ein guter, lebhafter Investor gefunden wurde. Er bittet um Informationen darüber, ob bereits Ankermieter gefunden wurden und wie es um die Parkmöglichkeiten und Zuwegungen steht. Er bemerkt ebenfalls, dass bislang eine hervorragende Arbeit geleistet wurde.

Herr Hauke berichtet, dass die Erschließung von der Konrad-Adenauer-Allee aus geplant ist. Das Parken soll in die Ebenen +1 und +2 gelegt werden.

Frau Köß hält die vorgestellte Planung für einen guten Weg und spricht ihre Anerkennung für die Offenheit und die neuen Ideen der Bauverwaltung aus. Sie bittet noch um ergänzende Stellungnahme dazu, ob der seitliche Bereich Lange Straße offen bleibt (Schaufenster).

Herr Hauke bestätigt dies und erläutert, dass der Verkehr aus der Langen Straße heraus gehalten werden soll. Eine genauere Feinabstimmung ist erst möglich, wenn Ankermieter gefunden wurden.

Frau Wieschmann spricht ein Lob für die positive Planung aus.

Frau Koch schließt sich diesem Lob an und hofft auf eine gute Umsetzung.

Herr Junkerkalefeld weist darauf hin, dass eine gute Umsetzung von dem Investor abhängig ist.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig folgenden

Beschluss:

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt für den nördlichen Bereich des Dreiecks-Oelde-Mitte der südlich des Vikarieplatzes, östliche der Langen Straße und westlich der Konrad-Adenauer-Allee liegt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden, wird das Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als Kerngebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,8 ha.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 104 „Vikarieplatz“ der Stadt Oelde

erhalten.

Von dem Bebauungsplan Nr. 104 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 16	Flurstück 202
Flur 17	Flurstücke 137, 138, 140, 202, 519, 596, 601, 600, 626, 817

Der Planbereich grenzt an:

im Norden:	Flur 07, Flurstück 453 Flur 16, Flurstück 303 Flur 17, Flurstücke 571,572
im Süden:	Flur 16, Flurstücke 293, 316 Flur 17, Flurstück 602
im Westen:	Flur 17, Flurstück 644
im Osten:	Flur 16, Flurstück 307

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

[siehe Anlage 1]

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

B) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Oelde beschließt, für den Bebauungsplan Nr. 104 „Vikarieplatz“ der Stadt Oelde, diesen - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Von der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da der Öffentlichkeit im Vorfeld der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben wird, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

7. Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern"

7.1. Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- B) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
Vorlage: B 2007/610/1053

Herr Hauke trägt vor, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 26. März 2007 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für die Flächen nördlich der Straße „Zum Sundern“ im Anschluss an das an der „Ludgerusstraße“ vorhandene Wohngebiet beschlossen hat. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 9 ha. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden im Anschluss daran durchgeführt.

A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 BauGB fand im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hauke, Techn. Beigeordneter am 13. Juni 2007 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal -, Ratsstiege 1 in 59302 Oelde, eine Bürgerversammlung statt.

Einzelheiten zur Bürgerversammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden:

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde am Mittwoch, dem 13.06.2007 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde -

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18.35 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:
 Herr Hauke, Technischer Beigeordneter
 Frau Nordalm, FSD Planung und Stadtentwicklung
 Herr Rauch, Schriftführer

16 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hauke begrüßt die zur Beteiligung der Öffentlichkeit anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde Erschienenen.

Seit mehr als 20 Jahren ist die Stadt Oelde bestrebt, die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im nördlichen Bereich der Straße „Zum Sundern“ als Wohngebiet zu entwickeln und so die im Bereich der „Ludgerusstraße“ bestehende Wohnbebauung fortzuführen. Lange Zeit scheiterten die Bestrebungen an dem fehlenden Veräußerungsinteresse der Eigentümer. Mittlerweile hat die Stadt Oelde diese Flächen, bis auf ein ca. 8.300 m² großes beim Voreigentümer verbleibendes Teilstück um die ehemalige Hofstelle, erworben.

Nach der erfolgreichen und sehr schnellen Vermarktung der städtischen Flächen im Bereich „Moorwiese“ soll nun, um den schon heute erkennbaren Bedarf an Bauland für Bauwillige in der Stadt Oelde erfüllen zu können, diese Fläche entwickelt werden. Hierzu hat der Rat der Stadt Oelde am 26.03.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ gefasst.

Vorgesehen sind die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen und die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche für einen Kinderspielplatz. Aufgrund der Größe des Plangebietes soll gegebenenfalls eine an die Nachfrage angepasste Entwicklung in zwei oder drei Bauabschnitten stattfinden, so dass eine Reaktion auf den Markt ermöglicht und ein Überangebot im eigenen Stadtgebiet vermieden wird. Gleichzeitig gestattet dieser langfristige Ansatz die Möglichkeit der Stadtentwicklung wie sie im Zuge des „Stadtentwicklungskonzept 2015“ vorgesehen ist. Die Bereitstellung von attraktivem Bauland wird als effektive Maßnahme zur Gewinnung neuer Haushalte für Oelde sowie zur Bindung der an Eigentum interessierten Oelder Bevölkerung gewertet und sichert damit die Zukunft der Stadt.

Vorgesehen ist Baurecht für ca. 110 Baugrundstücke zu schaffen. Geplant ist überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, im südwestlichen Planbereich sind auch drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über Stich- und Ringstraßen hauptsächlich von der Straße „Zum Sundern“ aus, einzelne Grundstücke werden direkt von der Straße „Zum Sundern“ erschlossen. Zusätzlich wird das neue Wohngebiet im Nordwesten an das bestehende Wohngebiet über die „Ludgerusstraße“ angebunden. Untereinander werden die Straßen über zwei Fuß- und Radwege miteinander verbunden. Zentral im Gebiet wird ein Kinderspielplatz angelegt.

Die Bauflächen des Plangebietes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Auf den überwiegenden Flächen ist die Errichtung von Gebäuden in offener maximal zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Hierbei sind auch in einem geringen Ausmaß Krüppelwalme zulässig. Für einen kleineren Teilbereich im nordwestlichen Plangebiet wird keine Dachform vorgegeben. Für die im südwestlichen Planbereich vorgesehenen Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser ist eine zwingende zweigeschossige offene Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 bis 0,3 festgesetzt.

Insgesamt gibt es ein differenziertes Angebot an Grundstücksgrößen und gestalterischen Festsetzungen, um möglichst viele Bauherrenwünsche erfüllen zu können.

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

Frage/Anregung: Welche Dachneigung ist vorgesehen und wird es die Möglichkeit geben Flachdächer zu bauen ?

Antwort: Auf den überwiegenden Flächen ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Dachneigung von 40 – 45° zulässig. Für einen kleineren Teilbereich im nordwestlichen Plangebiet werden hiervon abweichend geringere Dachneigungen von 30 – 40° bzw. 20 – 30° ohne vorgegebene Dachform festgesetzt. In diesem Bereich ist es damit möglich, auch andere Dachformen wie z. B. Zelt- oder Pultdächer zu realisieren. Flachdächer sind durch die Vorgabe der Dachneigungen nicht zulässig. Für die im südwestlichen Planbereich vorgesehenen Mehrfamilienhausgrundstücke ist eine Dachneigung von 35° festgesetzt.

Frage/Anregung: Für den Bau einer Photovoltaikanlage ist eine Dachneigung von 30° sinnvoll. Ist dies im Plangebiet vorgesehen ?

Antwort: Ja, es gibt im nordwestlichen Planbereich Grundstücke auf denen eine entsprechende Dachneigung festgesetzt ist.

Frage/Anregung: Wo liegen die geplanten Bauabschnitte und wie hoch ist die Zahl der Interessenten für die zukünftigen Grundstücke ?

Antwort: Die geplante Bildung der Bauabschnitte wird anhand des Planes erläutert. Die Zahl der Interessenten kann derzeit nicht konkretisiert werden, da die schriftliche Befragung der Grundstücksbewerber noch nicht abgeschlossen ist.

Frage/Anregung: Welche Vorschriften zur Gestaltung, wie z. B. Außenmaterialien o. ä., gibt es ?

Antwort: Vorgaben zu Außenmaterialien sind nicht vorgesehen. Neben den zuvor genannten Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sind nur solche Festsetzungen geplant, die die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wenig einengen und einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltwünsche lassen, aber eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum gewähren.

Frage/Anregung: Ist es somit möglich, Außenfassaden auch mit Holz oder Metall zu verkleiden ?

Antwort: Ja, die Festsetzungen sehen diesbezüglich keine Einschränkungen vor.

Frage/Anregung: Welche Grundstücksgrößen sind geplant ?

Antwort: Die geplanten Grundstücksgrößen reichen von 400 m² bis 1.000 m², die Mehrzahl der Grundstücke ist zwischen 500 und 600 m² groß.

Frage/Anregung: Wie sieht die weitere Zeitplanung aus ?

Antwort: Der Bebauungsplan soll im Oktober öffentlich ausgelegt werden, der Satzungsbeschluss könnte dann Anfang Dezember 2007 erfolgen. Parallel hierzu werden die tiefbautechnischen Planungen erarbeitet, so dass nach Rechtskraft des Planes mit der Erschließung des Baugebietes sofort begonnen werden kann. Mit der Errichtung der neuen Wohnhäuser kann dann voraussichtlich im Sommer 2008 begonnen werden.

Frage/Anregung: Welche Größenordnung hat dieses Baugebiet zum Beispiel im Vergleich zum Baugebiet „Zum Benningloh“ an der Warendorfer Straße ?

Antwort: Das Baugebiet „Zum Benningloh“ ist ca. 13,5 ha groß, der Anteil der Baugrundstücke liegt bei 9,5 ha. Das neue „Baugebiet Zum Sundern“ umfasst insgesamt rund 9 ha, hiervon sind rund 7 ha für die neuen Baugrundstücke vorgesehen.

Frage/Anregung: Werden die geplanten Straßen im Gebiet als verkehrsberuhigter Bereich geplant ?

Antwort: Ja. Die spätere Gestaltung der Erschließungsstraßen wird, wenn der Endausbau erfolgen soll, den zukünftigen Bewohnern vorgestellt und mit Ihnen abgestimmt.

Frage/Anregung: Wie wird die Gestaltung des geplanten Kinderspielplatzes aussehen ? Als positives Beispiel wird der neue naturnah gestaltete Kinderspielplatz im Baugebiet „Ermländerweg“ genannt.

Antwort: Die Gestaltung des Kinderspielplatzes ist noch offen, Anregungen werden gerne entgegen genommen.

Frage/Anregung: Wird nur ein Kinderspielplatz gebaut oder werden auch Flächen für Beachvolleyball oder Basketball angeboten ?

Antwort: Aufgrund der Größe wird es sich um einen reinen Kinderspielplatz handeln. Weitere Spielmöglichkeiten befinden sich südlich der Straße „Zum Sundern“.

Frage/Anregung: Gibt es Vorgaben zur Regenwassernutzung und ist die Möglichkeit einer alternativen Energieversorgung, z.B. dezentral, untersucht worden ?

Antwort: Das Regenwasser wird abgeführt, da eine Versickerung aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen nicht möglich ist. Die Möglichkeit einer alternativen Energieversorgung wurde zusammen mit den Versorgungsunternehmen geprüft. Eine Steuerung durch die Stadt wurde verworfen, da der dann zwingend notwendige Anschlusszwang eine zu große Einschränkung für die zukünftigen Bauherren bedeuten würde. Grundsätzlich wäre aber aufgrund der Struktur des Gebietes z. B. im Bereich der einzelnen Stichstraßen der Einsatz alternativer Energieversorgung über privatrechtliche Vereinbarungen möglich.

Frage/Anregung: Sind Einschränkungen für die Genehmigung von Bohrlöchern für die Nutzung von Erdwärme bekannt ?

Antwort: Nein.

Frage/Anregung: Wird die im Plangebiet vorhandene ehemalige Hofstelle noch bewirtschaftet ?

Antwort: Es werden lediglich noch einige Schafe gehalten. Auf der nördlich an das Plangebiet grenzenden Wiesenfläche sollen ggf. einige Rinder gehalten werden.

Frage/Anregung: Sind Anlagen für Mobilfunkeinrichtungen in der Nähe geplant ?

Antwort: Derzeit liegen keine Anträge vor.

Frage/Anregung: Wie erfolgt die Entwässerung des neuen Baugebietes ?

Antwort: Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, d.h. Regenwasser und Schmutzwasser werden jeweils an eigene Rohrnetze angeschlossen und abgeleitet.

Frage/Anregung: Wie erfolgt die Grundstücksvergabe ?

Antwort: Die Grundstücke werden von der Stadt Oelde über die Vergabekommission den Bewerbern zugeteilt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen bedankt sich Herr Hauke bei den Anwesenden und beendet die Bürgerversammlung.

gez. Hauke
Techn. Beigeordneter

gez. Rauch
Schriftführer

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerversammlung vom 16. Juni 2007 die vorgebrachten Fragen beantwortet werden konnten. Anregungen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind, wurden nicht vorgebracht.

Im Nachgang zur Bürgerbeteiligung ging folgende Stellungnahme ein:

Die gestalterischen Festsetzungen im „Innenbereich“ der Bebauung sollten so flexibel wie möglich gehalten werden. („Innenbereich“: Die Teile des Baugebietes, die nicht direkt an bereits bestehende, ältere Bebauung anschließen)

Es sollte eine „echte“ Zweigeschossigkeit erreicht werden können durch:

- geringe Dachneigung (ab 5 Grad)
 - eine Traufhöhe, die eine flache Dachform zulässt
 - keine Beschränkung der Drempelhöhe
 - freie Wahl der Dachformen (Flach-, Sattel-, Pult-, Zeltdach)
 - Ermöglichung von Dachbegrünung
- (Beibehaltung z.B. von
- Firsthöhen
 - GRZ)

Begründung:

Die Minimierung der gestalterischen Vorgaben ermöglicht den Bauherren eine gezielte Umsetzung ihrer Bauvorstellungen in Bezug auf Gestaltung und späteren Energiebedarf des Hauses insbesondere den Bau von Passivhäusern.

Damit ist aktuell und zukünftig ein zeitgemäßes Bauen in diesem Bereich möglich, was u.a. auch der Vermarktbarkeit der Grundstücke förderlich ist.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die bislang gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wenig ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen.

Die Festsetzungen beinhalten nur geringe Einschränkungen und erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

Beschränkungen der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen wurden aufgenommen, um herausgehobene Keller-geschosse zu vermeiden und eine in den Grundzügen abgestimmte Gebäudegliederung im Plangebiet zu ermöglichen. Da großformatige Dachaufbauten die geschlossene Wirkung der Dachflächen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft auflösen, wurden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Breite ermöglichen, aber Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente noch wirksam werden lassen.

Um eine ortstypische und landschaftsgerechte Ergänzung der bestehenden Baugebiete zu gewährleisten, wird eine weitere Minimierung bzw. Aufgabe der gestalterischen Vorgaben nicht vorgenommen.

Die Aspekte „Reduzierung des Energiebedarfs“ und „Bau von Passivhäusern“ wurden planungsrechtlich durch die Ausrichtung der Grundstücke und den Grundstückszuschnitten so weit wie möglich berücksichtigt.

Den Anregungen wird somit nicht nachgekommen.

B) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21. Juni 2007 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

Institution	Datum
Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung	26. Juni 2007
Wehrbereichsverwaltung West	12. Juli 2007
LWL-Archäologie für Westfalen	05. Juli 2007
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung - Fremdplanungsbearbeitung	02. Juli 2007
Gemeinde Beelen	03. Juli 2007
Bundeseisenbahnvermögen Essen	03. Juli 2007
Bezirksregierung Münster	25. Juni 2007
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	28. Juni 2007
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Warendorf	26. Juni 2007
Bischöfliches Generalvikariat Münster	25. Juni 2007
Bezirksregierung Münster – Dezernat Luftfahrt	25. Juni 2007
Bezirksregierung Münster – Dezernat 65	11. Juli 2007
Eisenbahn Bundesamt	25. Juni 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 69	17. Juli 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 53	20. Juli 2007
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice	20. Juli 2007
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	20. Juli 2007
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	23. Juli 2007
Handwerkskammer Münster	24. Juli 2007

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 24.07.2007

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ Wohnsiedlungsbereich dar. Landesplanerisch wird der Inanspruchnahme dieser Fläche für eine Wohnbauentwicklung zugestimmt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde ist der nördliche Teil (ca. 2 ha) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt kann nur der Teil des Bebauungsplanes betrachtet werden, der sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche befindet. Aufgrund der Größe der Fläche die außerhalb der dargestellten Wohnbaufläche liegt, kann hier auch nicht mehr mit der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes argumentiert werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für den nördlichen Teilbereich in Wohnbaufläche ist aus unserer Sicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu der inhaltlichen Anregung, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Änderungsverfahrens vorzunehmen, wurden Gespräche mit der Bezirksregierung Münster geführt. Ziel dieser Gespräche war es, dass sich keine zeitlichen Verzögerungen für die Entwicklung des zukünftigen Wohngebietes ergeben.

Daher wird das notwendige Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt (sh. TOP 7.2).

Stellungnahme der Energieversorgung Oelde vom 20.07.2007

zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren geben wir folgende Stellungnahme ab:

- In der Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt muß die Möglichkeit bestehen Versorgungsleitungen zu verlegen.
- In dem im Plan gekennzeichneten Bereich muß eine Fläche für eine Trafostation für die Stromversorgung ausgewiesen werden. Der Flächenbedarf liegt bei ca. 5 x 5 m und soll grundbuchrechtlich gesichert werden.
- Die im 2. Bauabschnitt befindliche Freileitung kann nach Beendigung der Erschließung des 1. Bauabschnittes abgerüstet werden.
- Die Erschließung des Plangebietes mit Strom und Gas ist gesichert.

Diese Stellungnahme gilt für unseren Strom- und Gasbetrieb.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Verbindungsweg wird ausreichend breit dimensioniert, um auch die Verlegung von Versorgungsleitungen zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan wird um die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Trafostation – ergänzt.

Den Anregungen wird somit nachgekommen.

Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 05.07.2007

Sehr geehrte Damen und Herren, grundsätzlich sind wir mit der Planung in dieser Form einverstanden. Wir empfehlen im Bereich der Leitung DN 400 Querschläge zu erstellen, damit die Anschlußsituation für die Regen- und Schmutzentwässerung genau ermittelt werden kann. Eine Umlegung, oder Dückering der Trinkwasserleitung ist nicht beabsichtigt. Gebäude sollten von dieser Leitung vier bis fünf Meter entfernt stehen, da bei einem Rohrbruch mit erheblichen Ausspülungen gerechnet werden muß. An der Straße Zum Sundern gegenüber Haus Nummer 46 befindet sich in der Baufläche ein Anschlußschachtbauwerk. Von dort führt eine private Trinkwasserleitung DN 50 zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude. Bitte klären Sie mit dem Eigentümer ab, ob diese Leitung im Zuge der Baumaßnahme stillgelegt werden kann.

Aus versorgungstechnischer Sicht gibt es für das Plangebiet keine Probleme. Anschlüsse können sowohl vom Sundern, der Ludgerusstraße, wie auch aus dem Feldweg an der nordöstl. Seite, also der Leitung DN 400 erfolgen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Bebauung hat nach den vorliegenden Unterlagen über den Verlauf der Trinkwasserhauptleitung mindestens einen Abstand von 6,00 m. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

Die übrigen Anregungen betreffen ausbautechnische Belange und können im Rahmen der Ausbauplanung und Durchführung berücksichtigt werden.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 24.07.2007

Zu dem o. a. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Gesundheitsbehörde:

Es wird angeregt die Legende des Bebauungsplanes unter "Hinweise und Empfehlungen", Gliederungspunkt 3 zur "Nutzung von Niederschlagswasser", sinngemäß wie folgt zu ergänzen:

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen.

Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.

Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich der Spielplatzbegrünung verweise ich auf die „Wiederkehrenden Hinweise an die Gemeinden und Städte des Kreises Warendorf“.

Ansonsten bestehen aus gesundheitsbehördlicher Sicht keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o.g. Vorhaben.

Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung folgender Auflagen und Hinweise:

Auflagen:

1. Im Nordteil der Parzellen Gemarkung Oelde, Flur 4, Flurstücke 167, 233 und 485 befindet sich ein Biotopkomplex aus Stillgewässersystemen, Grünland und Waldrandbereichen. Die Biotopstrukturen sind typische Lebensräume für Amphibien, Fledermäuse, Vögel und Libellen. Auswirkungen der Planung auf diese Lebensräume sind im Umweltbericht zu untersuchen und zu bewerten.

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde sollten die Flächen nördlich der Nordgrenze des Flurstücks 490 zur Kompensation genutzt werden. Zum Waldstück Eckerholt und seinen Randgewässern sollte ein breiter Pufferbereich zur Eingriffsminimierung vorgesehen werden, der nicht den Baugrundstückspartellen zugeschlagen werden sollte.

2. Nördlich der Parzelle Gem. Oelde, Flur 4, Flurstück 490 befindet sich eine mit zahlreichen Eichen locker bestockte Grünlandfläche. Es liegen Hinweise auf ein Vorkommen von Knabenkräutern auf der Fläche vor. Mögliche Beeinträchtigungen bzw. auch Vermeidungs- und Optimierungsmaßnahmen als Kompensation sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Am Nordrand der Parzelle 490 ist mit der baulichen Nutzung von der Parzellengrenze und somit der Kronentraufe des vorhandenen Eichenbestands ein ausreichender Abstand einzuhalten, der für die Entwicklung einer naturnahen Waldrandzone mit mindestens 5 m Breite genutzt werden sollte.

3. Gemäß Erlass des MUNLV vom 30.03.2007 ("Hinweise der Landesarbeitsgemeinschaft für Naturschutz LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen", Az. III-6-615.00.00) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen bei der Abwägung auch das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" mit einzubeziehen. Die Betroffenheit von Arten nach Anhang IV FFH-RL oder relevanten Vogelarten ist für die Festlegung des Ausgleichskonzepts nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB von maßgeblicher Bedeutung.

4. Im Umweltbericht sind demzufolge Aussagen zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu ergänzen. Es ist nachzuweisen, dass eine erhebliche Betroffenheit des lokalen Bestands von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten oder besonders geschützten Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist oder durch festzulegende Schadensbegrenzungsmaßnahmen kompensiert werden kann.

Untere Wasserbehörde:

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bedürfen keiner Ergänzung.
Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ihrer Rundverfügung vom 19.03.1997, Az.: 635.0.015, bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Ich bitte insbesondere die Ziffern 6.2 und 6.9 zu beachten!

Untere Bodenschutzbehörde:

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet.

Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Bezüglich der Umweltprüfung werden Belange des Bodenschutzes in der Begründung / im Umweltbericht auch vom Umfang und Detaillierungsgrad her in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ergänzungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Aufnahme von Hinweisen zur Trinkwasserverordnung und zur DIN 1988 wird verzichtet, da diese Vorschriften allgemein verbindlich und grundsätzlich zu beachten sind. Die Hinweise zur Spielplatzbegrünung können bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Die Auflagen und Hinweise der Unteren Landschaftsbehörde werden zur Zeit geprüft. Hierzu ist es erforderlich aufgrund der komplexen Zusammenhänge ein entsprechendes Fachbüro einzuschalten. Sobald konkrete Ergebnisse vorliegen, werden diese mitgeteilt. Die notwendigen Ergänzungen des Umweltberichts sind anschließend vorzunehmen. Eine abschließende Abwägung der Belange kann zum Satzungsbeschluss nach der Offenlage erfolgen.

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden beachtet.

Den Anregungen wird damit - soweit möglich - nachgekommen.

Stellungnahme der Stadt Oelde, FD Öffentliche Sicherheit und Ordnung - Brandschutzdienststelle vom 11.07.2007

Zum oben angeführten Bebauungsplan Nr 103 „Baugebiet Zum Sundern“ in der Fassung von 04/07, wird gemäß § 4 (2)BauGB aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung genommen:

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen keine Bedenken.

1. Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 (DVGW) eine Löschwassermenge von 800 l/min für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse, zu installieren. An gut sichtbarer Stelle sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

2. Der reibungslose Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsdienstfahrzeugen ist bei Stichstraße (länger als 50 m) nur dann sichergestellt, wenn entsprechend groß bemessene Wendeflächen angelegt werden (Durchmesser 21-24 m).

3. Werden Flächen mit Sperrpollern gesperrt, sind Konstruktionen zu verwenden, die mit dem Dreikant des Feuerwehr- Hydrantenschlüssels nach DIN 3223 geöffnet/entfernt werden können. Aus Sicht der Feuerwehr ist entfernbarer Pfosten der Vorzug gegenüber umklappbaren Pfosten zu geben, da, wenn aufgrund der Breite oder besonderen Gegebenheiten zwei Pfosten Verwendung finden, diese in umgeklappten Zustand i.d.R. genau im Bereich der Laufräder der Einsatzfahrzeuge liegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Punkten 1. und 3. können bei der Ausbauplanung und Realisierung des neuen Baugebietes berücksichtigt werden.

Die geplanten Wendeanlagen verfügen über einen äußeren Wendekreisradius von mindestens 8,00 m (Wendeanlagentyp 5 der EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“), hiermit ergeben sich Wendemöglichkeiten für alle nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge. Aufgrund der relativ geringen Länge der Stichstraßen und der geringen Baudichte wird dieses für ausreichend erachtet. Dieser Anregung wird somit nicht nachgekommen.

Stellungnahme der Stadt Oelde, FSD Baubetriebshof, Sportstätten, Friedhöfe und Grünplanung vom 06.07.2007

Grünordnung

Begleitend zum Straßenverlauf ‚Zum Sundern‘ ist eine Pflanzung von Solitärbäumen -Quercus robur- im Rahmen des ‚100 Alleen Programms‘ vorgesehen. Da Alleen sich nur langfristig entwickeln können, benötigen die Alleebäume genügend Raum, um sich dauerhaft entwickeln zu können. Der vorgesehene Grünstreifen sollte zur Bereitstellung des notwendigen Wurzelraums eine Breite von 2,0 bis 2,5 m nicht unterschreiten.

Der Abstand der Alleebäume zu den Gebäuden, die parallel ‚Zum Sundern‘ ausgerichtet sind, beträgt zwischen 10 und 15 m. Sofern auf diesen Grundstücken eine Nutzung von Solarenergie erfolgen soll, ergibt sich daraus ein dauerhaftes Konfliktpotenzial. Anhand eines Beispiels aus dem beigefügten Plan (Solitärbaum) sind parallel ‚Zum Sundern‘ die sich bei Normalentwicklung der Alleebäume ergebenden Trauf- und Schattenlinien dargestellt. Die Erfahrung aus anderen Neubaugebieten und Bereisungen mit der Baumkommission zeigt, dass Grundstückseigentümer, die Solarnutzung betreiben oder betreiben wollen, massiven Druck ausüben, um störende Bäume zu beseitigen oder aber einen permanenten Rückschnitt verlangen. Sofern diesem Begehren nicht nachgegeben wird, weil nicht erforderlich, werden die Bäume ‚geköpft‘.

Zur Vorbeugung ist bei der Veräußerung betr. Grundstücke schriftlich auf diese Problematik hinzuweisen, damit der Käufer zu einem späteren Zeitpunkt die Beseitigung oder Kappung der Bäume (rechtlich begründet) nicht einfordern kann.

Spielraumkonzeption

Die Planungen sehen die Errichtung eines Spielplatzes in einer Größe von 1.000 bis 1.100 m² vor. Die Realisierung sollte im 1. BA erfolgen.

Spielraumkonzept (SRK)

Im Radius von 250 bis 300 m liegen der Spielplatz ‚G. Freytag Str.‘ und der Bolzplatz ‚Zum Sundern‘. Das SRK sieht den Spielplatz ‚G. Freytag Str.‘ in 2007 / 2008 zur Grunderneuerung vor. Die Nähe der betr. Spielplätze begründet eine Änderung des SRK, in dem der Spielplatz ‚G. Freytag Str.‘ nicht saniert wird und nach Fertigstellung des neuen Spielplatzes ‚Zum Sundern‘ aufgegeben und einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Die Änderung des SRK ist den politischen Gremien vorzustellen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen und Baufelder besteht die Möglichkeit auf den Grundstücken entlang der Straße „Zum Sundern“ die Gebäude so anzuordnen, dass Verschattungen durch die geplante Baumallee vermieden werden. Gravierende Nachteile für die zukünftigen Bauherren entstehen daher durch die Anlage der Baumallee nicht. Zusätzlich soll der Anregung, einen entsprechenden Hinweis zur möglichen Verschattung von Häusern im Bereich der Straße „Zum Sundern“ im Rahmen der Grundstückskaufverträge aufzunehmen, nachgekommen werden.

Die Hinweise zur Änderung des Spielraumkonzeptes werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Stadt Oelde, FSD Tiefbau und Umwelt vom 30.07.2007

folgende Punkte bitte ich im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen:

- der Anschluss an die Ludgerusstraße sollte durch eine bauliche Einengung und Sperrung durch Feuerwehropfosten unterbunden werden, damit kein Durchgangs- (Rund)verkehr insbesondere verursacht durch den Kindergarten, entsteht. Es ist anzunehmen, dass die gefahrene Geschwindigkeit sich weiter erhöht (schon heute Problemfälle) und es würden durch den Rundverkehr eine Vielzahl von Grundstücken zusätzlich durch den Fahrverkehr belastet werden.
- in einigen Bereichen sind beim Zuschnitt der Grundstücke überdimensionale Verkehrsflächen entstanden. Hier sollte schon jetzt eine Darstellung zu Gunsten öffentlicher Grünflächen erfolgen. Vorschläge liegen bei.
- Stichwege mit einer Breite unter 6,0 m sind nicht dazu geeignet die Grundstücke, Einstellplätze, oder Garagen auf den Grundstücken anzufahren.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gestaltung des Anschlusses an die Ludgerusstraße ist im Rahmen der Ausbauplanung zu prüfen, ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht.

Auf eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde bewusst verzichtet, um kleinteilige Festsetzungen zu vermeiden und den Gestaltungsspielraum für die endgültige Ausbauplanung nicht einzunengen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass - soweit möglich - der Straßenraum mit Verkehrsgrün gestaltet wird.

Aufgrund der geringen Länge der Stichwege wird die gewählte Breite von 5,00 m als ausreichend erachtet. Soweit erforderlich, können notwendige Rangierflächen für das senkrechte Anfahren von Parkplätzen aufgrund der Grundstücksgrößen auch auf den Grundstücken hergestellt werden.

Den Anregungen wird somit nicht nachgekommen.

Frau Nordalm weist auf die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde hin und erläutert anhand eines Planes die vorgesehene Umsetzung der Anregungen durch entsprechende Abpflanzungen. Dieser Plan wird für den Haupt- und Finanzausschuss übernommen.

Herr Gresshoff bemerkt, dass die Berücksichtigung der Möglichkeit von energieeffizientem Bauen sehr gut ist. Dies könnte bei Bedarf an anderer Stelle auch ermöglicht werden.

Frau Köß fragt nach, ob eine Zuwegung zu den Biotopflächen sinnvoll wäre.

Frau Nordalm sieht darin keinen Sinn, da dann der Schutz des Biotops nicht mehr gewährleistet ist. Des Weiteren müsste diese Zuwegung über Privatflächen angelegt werden.

Frau Köß macht deutlich, dass die Freiheiten für die Bauherren im hinteren Bereich des Baugebietes sowie die Möglichkeiten der energieeffizienten Dachnutzung im übrigen Bereich sehr positiv zu bewerten seien.

Herr Niebusch fragt nach, ob es eine Darstellung der Ist-Situation bzgl. freier Bauplätze in Oelde gibt.

Herr Hauke erläutert, dass der aktuelle Bedarf gedeckt sein sollte. Genaue Angaben zu den zur Zeit verkauften bzw. noch zur Verfügung stehenden Grundstücken werden dem Protokoll als Anlage beigelegt. Eine Statistik über gebrauchte Immobilien existiert nicht.

Herr Fust fragt nach, ob bekannt sei, wie viel Leerstand es in Oelde gibt.

Herr Hauke verneint dies. Er erläutert, dass 80 % der Nachfragen nach Baugrundstücken von jungen Familien kommen. 15 % davon seien Anfragen von Auswärtigen. Ein Leerstand im Innenstadtbereich ist seiner Ansicht nach nicht zu befürchten.

Herr Gresshoff weist auf das Gewerbegebiet AUREA hin, das großen Einfluss haben wird.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr mit zwei Enthaltungen dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Zum Sundern“ im Anschluss an das an der „Ludgerusstraße“ vorhandene Wohngebiet im Nordosten des Oelder Stadtgebietes.

Von dem Bebauungsplan Nr. 103 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 4	Flurstücke 163, 165, 167, 233, 235, 236, 237, 238, 485 tlw. , 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492 und 483 tlw.;
Flur 149	Flurstück 4 tlw.

Der Planbereich grenzt an:

Im Nordwesten:	Flur 4, Flurstücke 484, 485, 232 und 390;
im Südwesten:	Flur 4, Flurstücke 447, 403, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 404, 439, 438 und Flur 149 Flurstück 734;
im Südosten:	Flur 149, Flurstücke 575 und 574 (Zum Sundern);
im Nordosten:	Flur 149 Flurstück 4.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem angefügten Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen(n)

- Geltungsbereich
- Bebauungsplan Nr. 103 - Begründung
- Bebauungsplan Nr. 103 - Plankarte

7.2. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 9. vereinfachte Änderung (Bereich: Baugebiet Zum Sundern)

A) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfs

Vorlage: T 2007/610/1066

Herr Hauke erläutert, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 26.03.2007 beschlossen hat, einen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für die Flächen nördlich der Straße „Zum Sundern“ im Anschluss an das an der „Ludgerusstraße“ vorhandene Wohngebiet aufzustellen. Dieser Bebauungsplan soll den derzeit bestehenden Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken decken. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 9 ha. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 13.06.2007 bis 25.07.2007 durchgeführt (vgl. Sitzungsvorlage B 2007/610/1053).

Ein wesentliches Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung ist, dass die Bezirksregierung Münster in ihrer Stellungnahme vom 24.07.2007 eine Änderung des Flächennutzungsplanes fordert, da nicht das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ durch die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes abgedeckt wird. Der Auffassung der Stadt Oelde, dass eine Überschreitung der Wohnbaufläche im Rahmen der sogenannten Parzellenunschärfe möglich sei, wollte die Bezirksregierung Münster nicht folgen, da aus ihrer Sicht die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen außerhalb der dargestellten Wohnbaufläche liegenden Flächen zu umfangreich seien.

Auch nach mehreren Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster bleibt diese bei ihrer Stellungnahme, dass eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, um dem Entwicklungsgebot Rechnung tragen zu können. Grundsätzlich wird dieser Wohnbauentwicklung aus landesplanerischer Sicht zugestimmt.

Im Rahmen dieser Gespräche wurde ebenfalls erörtert, ob in diesem Fall das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann, um zeitliche Verzögerungen für die Entwicklung des zukünftigen Wohngebietes zu vermeiden. Bedenken gegen die Wahl des vereinfachten Verfahrens wurden nicht erhoben.

Um die notwendige Rechtssicherheit für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet Zum Sundern“ zu schaffen wird daher empfohlen, ein Verfahren zur vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich nördlich der Straße „Zum Sundern“ durchzuführen. Insgesamt umfasst diese vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 2,2 ha. Diese Flächen sollen zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden diese Flächen als „Öffentliche Grünfläche“ (0,2 ha) und als „Fläche für die Landwirtschaft“ (2,0 ha) dargestellt.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung (Flächennutzungsplan der Stadt Oelde) nicht berühren, da es sich um eine Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten handelt, die nicht dazu führen, dass die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen wesentlich geändert wird, und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierdurch kann auf einzelne Verfahrensschritte verzichtet werden und von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt mit zwei Enthaltungen folgenden

Beschluss:

A) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) das Verfahren zur Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: **9. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde.**

Die geplanten Änderungen betreffen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich nördlich der Straße „Zum Sundern“ in einer Größe von ca. 2,2 ha. Diese Flächen sollen zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden diese Flächen als „Öffentliche Grünfläche“ (0,2 ha) und als „Fläche für die Landwirtschaft“ (2,0 ha) dargestellt.

Der Änderungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

[siehe Anlage 1]

B) Beschluss zur öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs

Die 9. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

- 8. Bebauungsplan "Nachtigällers Kamp" - 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung**
A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB
B) Satzungsbeschluss
Vorlage: B 2007/610/1051

Herr Hauke berichtet, dass der Ausschuss für Planung und Verkehr in seiner Sitzung vom 25.01.2007 auf Antrag der Firma Zurbrüggen beschlossen hat, dem Rat die Durchführung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ zu empfehlen. Ziel ist die Ergänzung des bereits genehmigten Gesamtvorhabens zur Errichtung eines Möbelhauses an der „Von-Büren-Allee“. Der Antrag bezieht sich auf zwei ergänzende und damit zu ändernde Bereiche.

Die geplanten Änderungen und Ergänzungen betreffen vorrangig Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen und zu nichtüberbaubaren Sondergebietsflächen sowie zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zum einen soll eine Abrundung der Grünnutzung im Norden durch die Einbeziehung der südlichen Eckfläche als private Grünfläche erfolgen. Dies dient dem einheitlichen Erscheinungsbild der das Möbelhaus umgebenden Freiflächen. Zum anderen soll im östlichen Bereich eine Fläche für Ausweichparkplätze im direkten Anschluss an die bestehenden Parkflächen geschaffen werden. Die zusätzliche Parkfläche soll das bereits bestehende Angebot ergänzen und somit einen reibungslosen Ablauf ermöglichen.

In seiner Sitzung vom 26.03.2007 hat der Rat der Stadt Oelde das vereinfachte Änderungsverfahren eingeleitet und die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs beschlossen.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der Zeit vom 25. Juni 2007 bis einschließlich 27. Juli 2007 in der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 428) öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Entscheidungen zu Anregungen der Bürger:

Bürger haben im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

2. Entscheidungen über Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Fachbereich 1 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung	06. Juli 2007
Fachbereich 3 / Tiefbau	11. Juli 2007
Fachbereich 3 / Bauverwaltung	16. Juli 2007
Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Essen	25. Juni 2007
Bezirksregierung Münster, Dezernat Luftfahrt	25. Juni 2007
Eisenbahnbundesamt	25. Juni 2007
Wasserversorgung Beckum GmbH	27. Juni 2007
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	28. Juni 2007
PLEdoc	02. Juli 2007
Bundeseisenbahnvermögen	03. Juli 2007
LWL-Archäologie für Westfalen	05. Juli 2007
Energieversorgung Oelde	18. Juli 2007
Bezirksregierung Münster, Dezernat 69	18. Juli 2007
Bezirksregierung Münster, Dezernat 53	20. Juli 2007
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice	20. Juli 2007

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 25.07.2007:

Zu dem o. a. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung folgender Auflagen und Hinweise:

Auflagen:

Bei der Ermittlung der Eingriffsflächenwerte ist der Wertfaktor für Intensivgrünland von 0,3 auf 0,4 zu korrigieren. Der Anteil der Pflanzflächen zwischen der geplanten Wegeverbindung und dem Waldrand sollte ca. 30 % betragen. Die geplante Waldrandentwicklung hat das am Waldrand an der Nachbarparzelle gelegene Kleingewässer zu berücksichtigen. Hier ist eine ausreichende Belichtung ohne Vorpflanzung zu erhalten. Eine Optimierung durch flaches Ausziehen des Gewässerufers in die öffentliche Parzelle hinein ist zu prüfen. Die Mahd der verbleibenden, nicht bepflanzten Flächen ist erst nach der Brutzeit ab dem 15.6. eines Jahres vorzunehmen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung geforderten Anpflanzungen und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Im Rahmen der Anpflanzungen im Grünzug sind ausschließlich einheimische, bodenständige Gehölzarten zu verwenden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Wertfaktor für Intensivgrünland wird von 0,3 auf 0,4 korrigiert und der ermittelte Eingriffsflächenwert wird entsprechend angepasst.

Die Notwendigkeit weiterer Kompensationsmaßnahmen ergibt sich hieraus nicht, da der erforderliche Ausgleich weiterhin innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann. Die übrigen Anregungen werden in die Begründung eingearbeitet und bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Den Anregungen wird somit nachgekommen.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Rat beschließt, gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde als Satzung zu beschließen.

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde liegt an der „Von-Büren-Allee“ im südwestlichen Stadtgebiet von Oelde. Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

[siehe Anlage 1]

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung [siehe Anlage 2] zur 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde.

Beschluss:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

9. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Östlich des Westrickweges" - 1. vereinfachte Änderung**
 - A) **Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
 - B) **Satzungsbeschluss**
Vorlage: B 2007/610/1050

Herr Hauke erläutert, dass der Ausschuss für Planung und Verkehr in seiner Sitzung vom 25.01.2007 auf Antrag des Investors mit dem Schreiben vom 10. August 2006 beschlossen hat, dem Rat die Durchführung der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ zu empfehlen, da sich die Vermarktung dieser städtebaulichen Konzeption als schwierig erwies. Die geplanten Änderungen betreffen vor allem eine Reduzierung der Wohneinheiten. Anstelle der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser werden nun überbaubare Grundstücksflächen für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit pro Gebäudehälfte festgesetzt.

Ausgenommen davon sind die im Bebauungsplan mit "max. 4" gekennzeichneten Flächen im Südosten und Nordwesten, in denen die maximale Zahl der Wohneinheiten auf vier festgesetzt wird; sollten hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden, so ist auf jeder dieser beiden Flächen jeweils höchstens ein Mehrfamilienhaus zulässig. Für das Plangebiet ist weiterhin die Festsetzung „Gebiet für Wohngebäude“ vorgesehen.

In seiner Sitzung vom 26.03.2007 hat der Rat der Stadt Oelde das vereinfachte Änderungsverfahren eingeleitet und die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs beschlossen.

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der Zeit vom 25. Juni 2007 bis einschließlich 27. Juli 2007 in der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 428) öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Entscheidungen zu Anregungen der Bürger:

Bürger haben im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

2. Entscheidungen über Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Fachbereich 3 / Bauverwaltung	25. Juni 2007
Fachbereich 3 / Tiefbau	17. Juli 2007
Wasserversorgung Beckum GmbH	05. Juli 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 53	20. Juli 2007

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme des Fachdienstes Öffentliche Sicherheit und Ordnung – Brandschutz - der Stadt Oelde vom 06. Juli 2007:

Zu der oben angeführten 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ in der Fassung vom 04.06.07, wird gemäß § 4 (2) BauGB aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung genommen:

1. Gemäß § 5 BauONW sind bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegen, Zufahrten zu schaffen. Sofern ausschließlich Gebäude geringer Höhe errichtet werden, reicht eine nutzbare Fahrspurbreite von 3,50 m aus, andernfalls ist eine Aufstellfläche gemäß BauONW für eine Drehleiter erforderlich.

2. Der Wendepunkt ist mit einer Tiefe von 11,50 m vorgesehen. Die Kraffahrdrehleiter hat bereits eine bauartbedingte Länge von 10 m. Die Tiefe von 10 m ist daher zu gering. Alternativ könnte eine Durchfahrmöglichkeit über die, mit einem Poller gesperrte Verbindung zur Gronowskistraße erfolgen, wenn der Poller umklappbar/entfernbar ist und die befestigte Fahrspur (mind. 12 to) eine Mindestbreite von 3,00 m aufweist. Sie ist ständig freizuhalten, was jedoch auch für den Wendepunkt zutrifft.

3. Der Stich zwischen Wendehammer und Gronowskistraße ist auch von der Gronowskistraße aus mit einem entfernbaren Poller zu sperren, damit ausgeschlossen werden kann, dass diese, nur minimal breite Fahrspur von Fahrzeugen beparkt werden kann. Andernfalls ist durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Fahrspur jederzeit in voller Breite zur Verfügung steht (Parkbuch neben der eigentlichen Fahrspur).

4. Als Sperrpoller sind Konstruktionen zu verwenden, die mit dem Dreikant des Feuerwehr- Hydrantenschlüssels nach DIN 3223 geöffnet/entfernt werden können. Aus Sicht der Feuerwehr ist entfernbare Pfosten der Vorzug gegenüber umklappbaren Pfosten zu geben, da, wenn aufgrund der Breite oder besonderen Gegebenheiten zwei Pfosten Verwendung finden, diese in umgeklappten Zustand i.d.R. genau im Bereich der Laufräder der Einsatzfahrzeuge liegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Durchfahrtmöglichkeit zwischen dem „Westrickweg“ und der „Gronowskistraße“ für Rettungs- und Müllfahrzeuge wird gewährleistet bleiben. Die Anregungen können bei der Ausführungsplanung bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger berücksichtigt werden. Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

Stellungnahme der Energieversorgung Oelde vom 17. Juli 2007:

mit Ihrem Schreiben vom 27.06.2007 haben Sie uns gebeten als Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme zu dem oben genannten Bebauungsplan abzugeben.

1. Wir gehen davon aus, dass das im Plangebiet befindliche Gebäude im Zuge der Realisierung der geplanten Neubebauung abgebrochen werden soll. Das Gebäude hat einen Stromhausanschluss, der vor Abbruch abgerüstet werden muss. Die Abrüstung sollte rechtzeitig bei der Energieversorgung Oelde in Auftrag gegeben werden.

2. Gemäß Ihren Unterlagen erfolgt die baurechtliche Erschließung der Grundstücke durch eine private Straßenverkehrsfläche. Die Energieversorgung Oelde plant die Verlegung von Versorgungsleitungen (Strom und Erdgas) innerhalb dieser Flächen. Es ist daher notwendig, die Verlegung der Versorgungsleitungen als beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich abzusichern.

3. Sollte im Plangebiet öffentliche Straßenbeleuchtung installiert werden, muss dies rechtzeitig bei der Erschließung mit berücksichtigt werden.

4. Die Versorgung der überplanten Grundstücke mit Strom und Erdgas ist aus netztechnischer Sicht gesichert.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Anregungen können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger berücksichtigt werden. Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 25.07.2007:

Zu dem o. a. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Landschaftsbehörde:

Zu dem o.g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung folgender Auflagen und Hinweise:

Auflagen:

Als Ausgleich für die zu erhaltende Baumgruppe, die nun entfallen soll, sind 6 statt 4 Stieleichenhochstämme im geplanten Uferstreifen des Mühlenbachs zu pflanzen.

Das Ausgleichsdefizit von 3.424 Ökologischen Werteinheiten soll auf planexternen Flächen im Rahmen eines Flächenpools mit Verwaltung in einem Ökokonto ausgeglichen werden. Der aktuelle Kontostand in diesem Pool ist im Umweltbericht nicht aufgeführt und der unteren Landschaftsbehörde nicht bekannt. Zur Klarstellung ist der aktuelle Kontostand des Ökokontos der Begründung beizufügen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung geforderten Anpflanzungen und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Notwendigkeit weiterer Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes – hier weitere Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes – wird nicht gesehen, da in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der auf den Grundstücken vorhandene Baumbestand ausreichend berücksichtigt und bewertet wurde. Zusätzliche Pflanzgebote werden daher nicht festgesetzt.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 3.424 Werteinheiten kann – wie in der Begründung beschrieben - durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstücke 360 und 361 ausgeglichen werden. Die erforderliche Buchung wurde mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ am 17.03.2006 vorgenommen. Unter Berücksichtigung dieses Bedarfs stehen dann noch 40.905 Werteinheiten zur Verfügung (Stand Juli 2007), ein entsprechender Auszug aus dem Ökokonto wird dem Kreis Warendorf zur Verfügung gestellt. Auf eine Ergänzung der Begründung kann daher verzichtet werden.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsopenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr mit einer Enthaltung folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde als Satzung.

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde liegt an der Straße „Westrickweg“ im südwestlichen Stadtgebiet von Oelde. Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung (siehe Anlage 2) zur 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde sowie die 1. Änderungsvereinbarung zum Vertrag zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ vom 02.12.2005 (siehe Anlage 3).

Beschluss:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

10. Bebauungsplan Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße" der Stadt Oelde
- 4. vereinfachte Änderung
A) Änderungsbeschluss
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2007/610/1056

Herr Hauke berichtet, dass der Hauptinhalt des Bebauungsplanes Nr. 33 "II. Abschnitt innerstädtische Entlastungsstraße - Kramer's Mühle" der Stadt Oelde, der am 05.12.1978 rechtskräftig wurde der war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des südlichen Abschnittes der „Konrad-Adenauer-Allee“ zu schaffen. Vorgesehen hierbei war im Bebauungsplan auch die „Stromberger Straße“ mit der Straße „Am Kalverkamp“ direkt miteinander zu verbinden. Im Zuge der Realisierung der „Konrad-Adenauer-Allee“ wurde jedoch auf Bau der direkten Verknüpfung der beiden Straßen, da diese auch ein neues Brückenbauwerk über den Axtbach erfordert hätte, verzichtet und die heute bestehende Situation mit den leicht versetzten Einmündungen geschaffen. Eine Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch nicht vorgenommen. Bedingt durch die ehemals geplante Trassenführung im Bereich der „Stromberger Straße“ ist nach derzeitiger Rechtslage eine straßenbegleitende Bebauung entlang des heutigen Verlaufs der „Stromberger Straße“ mit der damit verbundenen Fassung des Straßenraums nicht möglich.

Da die im derzeitigen Bebauungsplan dargestellten Planungsabsichten und ausgewiesenen Nutzungen nicht mehr den heutigen Vorstellungen entsprechen soll dieser Bebauungsplan im Rahmen einer vereinfachten Änderung an die heutige Situation und die damit verbundenen Planungsabsichten angepasst werden.

Die geplanten Änderungen betreffen Korrekturen in der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Mischgebietsflächen. Parallel hierzu werden die überbaubaren Grundstücksflächen so angepasst, dass eine städtebaulich wünschenswerte straßenbegleitende Randbebauung an dem heutigen Verlauf der „Stromberger Straße“ entstehen kann. Weitere Einzelheiten hierzu werden in der Sitzung erläutert.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im Anschluss an die Erläuterungen durch Herrn Hauke bittet Herr Junkerkalefeld um weitergehende Erläuterung des Vorhabens anhand des Planes.

Frau Nordalm erklärt das Vorhaben im Detail.

Frau Köß fragt nach, ob für das Färberhaus Bestandsschutz besteht.

Herr Hauke erklärt, dass beide noch bestehenden Gebäude Bestandsschutz haben.

Herr Brinkmann fragt nach, auf wessen Initiative hin diese Änderungen gemacht wurden und möchte wissen, ob das Färberhaus optisch nicht zum Park gezählt werden müsse. Er bittet um genauere Informationen, mit welcher Entwicklung zu rechnen ist.

Herr Hauke erklärt, dass die Planung dazu gedacht ist, die Lücken zu füllen.

Herr Niebusch wundert sich darüber, dass seit 30 Jahren an dem Bebauungsplan nichts geändert wurde. Die Situation sei sehr unbefriedigend und daher wurde dieser Bereich im Stadtentwicklungskonzept einbezogen. Jetzt soll ein Lückenschluss stattfinden. Er fragt nach, ob das Färberhaus als Haus stehen bleiben solle oder ob es sich dabei möglicherweise bereits um ein nicht mehr instandzusetzendes Gebäude handelt.

Herr Hauke erklärt, dass dort ein neues Haus geplant sei.

Frau Bushuven fragt nach, ob das Haus dann nach vorn gesetzt werde wegen des beabsichtigten Lückenschließens.

Herr Junkerkalefeld wirft ein, dass es seiner Meinung nach besser sei, diesen Punkt nochmals detaillierter zu beraten da es ihm nicht klar gewesen sei, dass hier Baurecht geändert werden sollte.

Frau Köß ist gegen den Einwand von Herrn Junkerkalefeld und bittet darum, in dieser Sitzung zu einer Entscheidung zu gelangen, da kein neues Baurecht geschaffen werde, sondern bestehendes Baurecht an die Straße verlagert würde.

Herr Kwiotek schließt sich der Meinung von Frau Köß an.

Herr Junkerkalefeld stellt sodann den Tagesordnungspunkt zur Entscheidung.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde mit 2 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen folgenden

Beschluss:

A) Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "II. Abschnitt innerstädt. Entlastungsstraße - Kramer's Mühle" einzuleiten. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "II. Abschnitt innerstädt. Entlastungsstraße - Kramer's Mühle" der Stadt Oelde.

Die geplanten Änderungen betreffen Korrekturen in der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Mischgebietsflächen. Parallel hierzu werden die überbaubaren Grundstücksflächen so angepasst, dass eine städtebaulich wünschenswerte straßenbegleitende Randbebauung an dem heutigen Verlauf der „Stromberger Straße“ entstehen kann.

Der Änderungsbereich liegt an der „Konrad-Adenauer-Allee“ und der „Stromberger Straße“ im südöstlichen Stadtgebiet von Oelde.

Vor der Änderung werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 9	Flurstücke 452, 443, 478, 553, 433, 437, 309 tlw., 308, 312, 313, 314 tlw. (Axtbach) und 438 tlw. („Stromberger Straße“);
Flur 16	Flurstücke 308, 315, 261, 262, 263, 264, 265, 266 tlw., 267 und 268.

Der Planbereich grenzt an:

Im Westen:	Flur 16, Flurstück 307 („Konrad-Adenauer-Allee“);
im Süden:	eine gedachte Linie von der südlichen Grenze der Parzelle Flur 16, Flurstück 265 zur südwestlichen Ecke der Parzelle Flur 9, Flurstück 312, Flur 9, Flurstücke 310, 309, 306 und 298;
im Osten:	Flur 9, Flurstücke 431, 429, 432 und eine gedachte Linie von der nordöstlichen Ecke der Parzelle Flur 9, Flurstück 432 zur südöstlichen Ecke der Parzelle Flur 9, Flurstück 29;
im Norden:	Flur 9 Flurstücke 29, 27, 24, 1 (Axtbach), 309, 324, 325, 302, 34, 314, 30, 28, 299 und 235.

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

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "II. Abschnitt innerstädtische Entlastungsstraße - Kramer's Mühle" der Stadt Oelde, - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

11. Denkmalschutz Vorlage: M 2007/610/1059

Herr Junkerkalefeld erläutert die noch einzutragenden Objekte aus der Kulturguterfassungsliste.

Mit dem Eintragungsverfahren begonnen:

Obj.-Nr.	Nutzung	Adresse	Bemerkung
	Geschäftshaus	Oelde, Lange Straße 10	• Begründung wird vorbereitet
115	Hofhaus	Kirchspiel, Ernstingweg 12	• Petitionsausschuss
131	14 Kreuzwegkapellen	Stromberg	• Eigentumsverhältnisse müssen geklärt werden
	Denkmalbereiche	Oelde Lange Straße / Geiststraße und Eickhoff	• Instrument zur Unterschutzstellung wird geprüft. Beratung durch das Amt für Landschafts- und Baukultur

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

Widerspruchsverfahren

Lis-tennr	Obj.-Nr.	Nutzung	Ortsteil/ Objektlage	Bemerkung
120	45	Wohnhaus	Oelde Ennigerloher Str. 7	<ul style="list-style-type: none"> Zur Bearbeitung des Widerspruchs ist eine eingehende Besichtigung des Hauses und seines Inneren durch die Denkmalbehörden notwendig. Eigentümer verweigert eine Besichtigung; zur Zeit liegt die Klärung des Widerspruchs beim Amt für Denkmalpflege in Westfalen.
122	152	Hofanlage	Oelde – Stromberg Linzel 16	<ul style="list-style-type: none"> Das WAfD hat eine Stellungnahme zum Widerspruch abgegeben. Der Eintragsbescheid ist zu ändern, da der Eigentümer den Speicher ohne Wissen der Denkmalbehörden abgebrochen hat. Die übrigen, im Bestand genannten Bauten sind allerdings weiterhin als Baudenkmal zu behandeln.
121	150	Haupthaus Kesselhaus mit Schornstein	Oelde – Stromberg, Kirchstraße 12	<ul style="list-style-type: none"> Widerspruch wurde von der Oberen Denkmalbehörde (Kreis Warendorf) abgewiesen. Die Eigentümer haben keine Klage gegen den Bescheid erhoben.
127	118	Kötterhaus	Oelde-Lette Katthagenstr. 20	<ul style="list-style-type: none"> Widerspruch wurde von der Oberen Denkmalbehörde (Kreis Warendorf) abgewiesen. Die Eigentümer haben keine Klage gegen den Bescheid erhoben.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

Herr Beyer fragt nach, ob der Speicher ohne Wissen des Denkmalamtes abgerissen wurde.
Frau Nordalm bestätigt dies.

Herr Junkerkalefeld weist auf den **Tag des offenen Denkmals am 9. September 2007** hin.
Schwerpunktthema 2007: Orte der Einkehr und des Gebets – Historische Sakralbauten

Frau Nordalm erläutert die Termine und Orte und lädt alle Ausschussmitglieder herzlich dazu ein.

Die Stadt Oelde wird sich in diesem Jahr am 9. September 2007 wieder beteiligen mit folgenden Objekten:

Kath. Pfarrkirche St. Vitus, Klosterweg 25 in Lette

Öffnung von 10.15 – 14.00 Uhr, Rundgang möglich
Beleuchtung des Tragealtars und der Reliquien unter dem Altar
Schriftliche Kirchenführer liegen aus.

Von der ehem. romanischen Klosterkirche, einem kleinen, ursprünglich gewölbten Saalbau sind nur die Umfassungsmauern der beiden westlichen Joche erhalten. Bemerkenswert sind die beiden romanischen Rundfenster auf der Südseite zur Beleuchtung des Raumes unter der ehem. Nonnenempore. An den Wohlstand des einstigen Klosters bezeugen zwei kostbare, kunsthistorisch überaus bemerkenswerte Schätze: Reliquiar und Tragaltar von 1160/80 aus dem Wesergebiet. Das Reliquiar beinhaltet Reliquien des hl. Vitus, des hl. Antonius von Padua, von Clemens Maria Hofbauer und Bruder Aegidius (Assisi).

Kath. Pfarrkirche St. Johannes, Am Markt 9 in Oelde

Führungen um 15.00 und 16.00 Uhr durch Herrn Pfr. Rieger, Herrn Combrink, Herrn Wallraf und Herrn J. Vennewald (Gruppengröße 20-25 Personen)

Ausstellung von alten Messgewändern
 ¼ Std. Orgelspiel zum Ende der Führung
 ganztägig geöffnet

Die St.-Johannes-Kirche mit dem Turmneubau nach den Plänen von Emil von Manger ist heute das Wahrzeichen der Stadt Oelde. Die kath. Pfarrkirche gehört zu den ältesten Pfarrkirchen der Diözese. Sie wurde mehrfach verändert, zuletzt 1864 durch einen inneren Umbau und die Verlängerung nach Westen. Im Innern der Kirche gehört das spätgotische Sakramentshäuschen zu den größten kunsthistorischen Sehenswürdigkeiten der Stadt.

Kontaktpersonen: Karl J. Rieger (Pfr.) oder Bernard Combrink (KV)

Ev. Stadtkirche Oelde, Lange Straße in Oelde

Führungen um 15.15 und 17.00 Uhr durch Herrn Pfarrer Bovekamp
 geöffnet von 14.30-18.00 Uhr

Die Ev. Stadtkirche, ein einschiffiges, dreijochiges Gotteshaus im neugotischen Stil, ist 1880 seiner Bestimmung übergeben worden. Es ersetzte damals den Betsaal, in dem die Gemeinde nach 1848, dem Auszug aus dem Provisorium im Gut Axthausen, zu Ihren Gottesdiensten zusammengekommen war.

Bemerkenswert sind der Altar und Orgelprospekt sowie die von dem Künstler H.G. Bücken aus Vellern gestalteten Chorfenster.

Kontaktperson: Herr Pfarrer Bovekamp

Jüdischer Friedhof in Oelde, Zur Brede

Führungen um 11.00 und 16.00 Uhr durch Herrn Tillmann
 (Gruppengröße 20-25 Personen)

Der jüdische Friedhof ist ein kleines abgeschlossenes Areal und liegt direkt am Axtbach. Es handelt sich um Begräbnisstätten aus der Zeit zwischen 1827 und 1941. Der kulturhistorische Wert liegt in der Gesamtheit der Anlage mit ihren Grabstätten. Die Grabsteine stehen in exakt ausgerichteten Reihen. Sie sind von schlichter Gestaltung.

Kontaktpersonen: Untere Denkmalbehörde der Stadt Oelde
 Ingrid Altebäumer Tel.: 02522-72462
 Inga Nordalm Tel.: 02522-72428

Herr Junkerkalefeld freut sich sehr darüber, dass Oelde sich auch in diesem Jahr wieder am Tag des offenen Denkmals beteiligt.

Herr Kwiotek vermisst Orte der Einkehr und des Gebets für den Ortsteil Sünninghausen.

Frau Nordalm und Herr Junkerkalefeld versichern Herrn Kwiotek, dass auch in Sünninghausen die Teilnahme angefragt wurde.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

**12. Grünpfeilregelung an der Einmündung Stromberger Straße / Konrad-Adenauer-Allee
Vorlage: B 2007/320/1040**

Herr Tigges trägt vor, dass insgesamt im Jahre 2003 aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr seinerzeit 3 Grünpfeile an Lichtzeichenanlagen im Stadtgebiet Oelde angebracht wurden. Ziel war es, mit dieser Maßnahme den Verkehrsfluss auf der stark frequentierten L 793 zu entzerren und Rückstauwirkungen abbiegender Fahrzeuge zu vermeiden.

Die Eignung der Grünpfeile für eine Verkehrsentszerrung an der Oelder „Hauptverkehrsachse“ ist zwischenzeitlich durch andere bauliche Maßnahmen weitgehend entfallen:

- Der Grünpfeil an der Lindenstraße wurde nun zusammen mit der Lichtsignalanlage durch einen Kreisverkehr ersetzt. Dadurch wurde auch die Grüne Welle auf der Konrad-Adenauer-Allee/Warendorfer Straße unterbrochen.
- Ebenso ist die Fußgängerdruckkoppel in Höhe des Carl-Haver-Platzes zwischenzeitlich nicht mehr in eine Grünphasenschaltung eingebunden, sondern schaltet zur Verkürzung der Wartezeiten der Fußgänger bedarfsgerecht nach Anforderung – unabhängig von der Ampelschaltung am Kaufhaus Oelde Mitte – für die KFZ-Fahrspuren auf Rotlicht.
- Der erhoffte Entlastungseffekt des Grünpfeils für Kraftfahrer, die aus der Stromberger Straße abbiegen, ist somit nur noch sehr gering. Für Abbieger auf der Konrad-Adenauer-Allee in Richtung Stromberger Straße hält sich der positive Effekt auch in Grenzen, da bei einer Umlaufzeit der Signalanlage von 70 Sekunden lediglich eine Rotzeit von max. 26 Sekunden anfällt. Autofahrer, die zunächst aus der Straße Am Kalverkamp auf die Konrad-Adenauer-Allee abbiegen, um dann weiter nach Stromberg zu fahren, haben sogar einen noch deutlich geringeren „Zeitvorteil“ durch Ausnutzung des Grünpfeils.

Demgegenüber ist festzustellen, dass das tatsächliche Verkehrsverhalten der Verkehrsteilnehmer an den Grünpfeilen auch 4 Jahre nach der Einführung immer noch nicht den Vorgaben entspricht, und zu daraus resultierenden unklaren Verkehrslagen oder gar Gefährdungslagen führt.

Gerade die schwächeren Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer und Fußgänger wünschen zu ihrer eigenen Sicherheit eine möglichst für alle Verkehrsteilnehmer „klare“ Verkehrslage.

Trotz intensiver Pressearbeit in der Einführungsphase, der mehrfachen Aufstellung von Hinweisschildern und von der Polizei durchgeführten Überwachungsaktionen, waren überwiegend korrekte Verhaltensweisen nur kurzzeitig zu beobachten. Nach wie vor biegen sehr viele Autofahrer ab, ohne am Grünpfeil ordnungsgemäß anzuhalten. Hierdurch entstehen auch Gefährdungslagen insbesondere für Radfahrer und Fußgänger.

Die Verwaltungsvorschriften zur Straßenverkehrsordnung sehen eine regelmäßige Auswertung des Unfallgeschehens an den entsprechenden Kreuzungen vor. Der Grünpfeil ist danach spätestens dann zu entfernen, wenn es zu einer Unfalhhäufung kommt und der Grünpfeil nachweislich ein „unfallbegünstigender Faktor“ war.

Die Voraussetzungen für eine Pflicht zur Entfernung sind zur Zeit noch nicht gegeben. Dabei soll nicht verschwiegen werden, dass sich an der Kreuzung Stromberger Straße / Konrad-Adenauer-Allee am 16.03.07 ein schwerer Unfall ereignete, bei dem ein 13-jähriges Mädchen, welches den Radweg parallel zur Konrad-Adenauer-Allee befuhr, an der Kreuzung von einem nach rechts abbiegenden LKW überrollt wurde.

Die Verwaltung hat die polizeilichen Unfallauswertungen gesichtet. Da es sich um Vorgänge im Rahmen eines laufenden Ermittlungsverfahrens handelt, kann an dieser Stelle keine vollumfängliche Darstellung und keine abschließende rechtliche Würdigung des Unfallgeschehens erfolgen. Es ergaben sich nach Sichtung der Akten aber deutliche Anhaltspunkte dafür, dass der abbiegende LKW zunächst ordnungsgemäß bei Rotlicht angehalten hat, es sich also nicht um einen klassischen „Grünpfeilunfall“ sondern wohl eher um einen leider an vielen Kreuzungen und unabhängig von Grünpfeilregelungen anzutreffenden, tragischen „Unfall durch Nichterkennen der Radfahlerin im toten Winkel des Außenspiegels des abbiegenden LKW’s“ handelt.

Dennoch werden nach Abwägung der dargestellten Aspekte, nur noch geringe Vorteile der Grünpfeilregelung für die motorisierten Verkehrsteilnehmer gegenüber den Nachteilen und Risiken unklarer Verkehrslagen für schwächere Verkehrsteilnehmer gesehen. Seitens der Verwaltung wird es für sinnvoll gehalten, die 2 Grünpfeilschilder an der Einmündung Konrad-Adenauer-Allee / Stromberger Straße zu entfernen. Denn durch die dargestellten Baumaßnahmen, insbesondere den neuen Kreisverkehr treten die Verkehrsentslastungseffekte aus den verbliebenen zwei Grünpfeilen an der Einmündung Konrad-Adenauer-Allee Ecke Stromberger Straße nunmehr in den Hintergrund gegenüber den Risiken für Radfahrer und Fußgänger.

Es sollte im Interesse der Beseitigung unklarer Verkehrslagen die Abschaffung der Grünpfeilregelung zeitnah beschlossen und umgesetzt werden, auch wenn derzeit noch kein „Unfallhäufungsschwerpunkt“ vorliegt.

Herr Niebusch stimmt den Ausführungen von Herrn Tigges zu und spricht sich dafür aus, die Grünpfeile zu entfernen.

Frau Köß und Herr Kwiotek schließen sich der Meinung von Herrn Niebusch an.

Herr Brinkmann spricht sich für die Erhaltung der Grünpfeile aus. Er ist der Meinung, dass dies eine Verkehrsentslastung sei. So sei es angedacht gewesen und es funktioniere gut.

Frau Bushuven erklärt sich ebenfalls für die Erhaltung der Grünpfeile. Eine größere Verkehrsgefährdung als an anderen Stellen erkenne sie hier nicht. Sie bittet um Zahlen zur Unfallstatistik und ist der Meinung, dass die Pfeile so lange erhalten bleiben sollen, bis diese Statistik vorliege.

Herr Tigges erklärt, dass es keine Unfallstatistik gibt, da eine Häufung von Unfällen hier nicht vorgekommen ist.

Herr Hahner befürwortet ebenfalls die Erhaltung der Grünpfeile.

Frau Köß bittet darum, die Beobachtungen der Polizei ernst zu nehmen.

Herr Fust weist darauf hin, dass in ganz Oelde nur zwei solche Grünpfeile existieren. Daher käme der Autofahrer selten in die Situation und wisse dann nicht damit umzugehen, was eine Verkehrsgefährdung zur Folge habe. Er spricht sich ebenfalls für die Entfernung der Pfeile aus.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt mit 7 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen, die 2 an der Kreuzung Stromberger Straße/Konrad-Adenauer-Allee angebrachten Vz. 720 (Grünpfeil) zu entfernen.

13. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage "Im Holte"
Vorlage: B 2007/600/1048

Herr Hauke berichtet, dass die Straße „Im Holte (siehe Anlage)“ im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 „Stromberg - Westlich der Wadersloher Straße“ ist inzwischen endgültig hergestellt worden ist. Sie ist 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.

Beschluss:

a) Widmung von Straßen

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss einstimmig, 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 182 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 306), die Straße

Im Holte (siehe Anlage)

bestehend aus den Flurstücken 267 tlv., 418 tlv. und 417 tlv. der Flur 408 in der Gemarkung Oelde

dem öffentlichen Verkehr als Anliegerstraße zu widmen.

Die Widmung erfolgt ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten.

b) Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss einstimmig, dem Rat der Stadt Oelde zu empfehlen, gemäß §§ 132 und 133 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 dargestellte Straße

Im Holte (siehe Anlage)

bestehend aus den Flurstücken 267 tlv., 418 tlv. und 417 tlv. der Flur 408 in der Gemarkung Oelde

endgültig hergestellt ist.

14. Verschiedenes

14.1. Mitteilungen der Verwaltung

Keine.

14.2. Anfragen an die Verwaltung

Ideenwettbewerb Innenstadt

Frau Wieschmann fragt an, wann mit einer Einladung zum Ideenwettbewerb Innenstadt zu rechnen sei.

Herr Hauke erklärt, dass Art, Umfang, Bereich und Ziele des Wettbewerbs zunächst definiert werden müssen. Sobald dies geschehen sei, werden Einladungen zum Wettbewerb versandt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

Burgstraße in Stromberg

Herr Helmers bittet darum, das Pflaster am Paulusturm auszubessern, da es sich in einem sehr schlechten Zustand befinde.

Herr Hauke sagt eine kurzfristige Ausbesserung zu und weist darauf hin, dass der Bereich bei den Überlegungen zum Marktplatz Stromberg integriert werde und eine andere, langfristige und dauerhafte Lösung gesucht werde.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

Heinz Junkerkalefeld
Vorsitzender

N. Peuler
Schriftführerin