



SITZUNGSVORLAGE
B 2014/610/2975

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 20.03.2014

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	09.04.2014
Hauptausschuss	Entscheidung	28.04.2014

23. Änderung des Flächennutzungsplans - Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- B) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB**
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+
Nein

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 14.10.2013 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), beschlossen, das Verfahren zur 23. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten. Durch diese Flächennutzungsplanänderung soll am Standort Warendorfer Straße / Lindenstraße ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentler und eines Lebensmitteldiscountmarktes als Ergänzung zum Zentralen Versorgungsbereich und eine „gewerbliche Baufläche“ für die

Neuorganisation des bestehenden Raiffeisenareals dargestellt werden.

Ergänzend hierzu hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 14.10.2013 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ aufzustellen. Die notwendigen Verfahrensschritte werden in einem Parallelverfahren durchgeführt.

A) Entscheidung zu der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 12.03.2014 bis zum 08.04.2014. Bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Darüber hinaus hat am 08.04.2014 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten zu dieser Versammlung werden in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr mündlich vorgetragen.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

B) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Institution	Stellungnahme vom
Thyssengas GmbH	26.02.2014
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	27.02.2014
Stadt Oelde, FD Liegenschaften	27.02.2014
Eisenbahn-Bundesamt	28.02.2014
Gemeinde Langenberg	28.02.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 26 – Luftverkehr	28.02.2014
PLEdoc GmbH	03.03.2014
Ericsson Services GmbH	04.03.2014
Westnetz GmbH	04.03.2014
LWL-Archäologie für Westfalen	05.03.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz	06.03.2014
Regionalforstamt Münsterland	07.03.2014
Kreis Gütersloh	11.03.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 33	11.03.2014
Bauferrat der Evangelischen Kirche von Westfalen	13.03.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 25	14.03.2014
IHK Nord Westfalen	20.03.2014
Stadt Rheda-Wiedenbrück	21.03.2014
Bezirksregierung Detmold- Dez. 33 – Bodenordnung/ Ländliche Entwicklung	24.03.2014
Deutsche Telekom Technik GmbH	21.03.2014
Wasserversorgung Beckum GmbH	24.03.2014
Stadt Ennigerloh	24.03.2014

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB Hinweise oder Anregungen geäußert:

A	Stadt Oelde, FSD Tiefbau und Umwelt; Eingang 13.03.2014		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschluss- vorschlag
1	<p>Auf der Grundlage der Gutachten des Ing.-Büros, Münster, Verkehrsgutachten vom 23.01.2014 und der Lärmtechnische Untersuchung vom 11.02.2014 wurden die verkehrlichen und die lärmtechnischen Auswirkungen beurteilt.</p> <p>Verkehrsgutachten</p> <p>Die in dem Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsmengen und deren Verteilung auf die Zufahrten werden mitgetragen.</p> <p>Für den Knotenpunkt „Warendorfer Straße/ Am Bahnhof / Zufahrt Versorgungszentrum“ wird im Gutachten der Bau eines Kreisverkehrs angenommen. Da die Herstellung des Kreisverkehrs zeitnah nicht gesichert ist, ist das Verkehrsgutachten um den Prognosefall „Prognose – 1 mit LSA“ zu ergänzen. Die Auswirkung auf die Qualitätsstufe der Verkehrsabwicklung im Knotenpunkt und die zu erwartenden Staulängen sind deutlich hervor zu heben.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten wird um den »Prognosefall 1 mit LSA« ergänzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
2	<p>lärmtechnische Untersuchung</p> <p>In der „Lärmtechnischen Untersuchung“ sind die Auswirkungen einer LSA am Knotenpunkt „Warendorfer Straße/ Am Bahnhof / Zufahrt Versorgungszentrum“ zu berücksichtigen. Hier ist gemäß RLS-90 der Störfaktor K für Lichtsignal gesteuerte Knotenpunkte in der Berechnung mit zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf die Immissionsorte darzulegen.</p>	<p>Im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen einer LSA betrachtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
3	<p>Freihaltefläche Kreisverkehr</p> <p>Die im Lageplan dargestellte Freihaltefläche für die Anlage eines Kreisverkehrs ist bis zum Äußersten nach Norden in den Bahndamm geschoben. Somit ergibt sich für die Lage des Kreisverkehrs und den kreuzenden Achsen ein ungünstiger Kreuzungswinkel für die Abwicklung der Verkehrs. Zusätzlich wird in Richtung Norden gegen den vorhandenen Höhenunterschied zwischen Fahrbahn und</p>	<p>Sofern eine Kreisverkehrslösung gewählt wird, werden die Vorschläge zur Ausgestaltung des Kreisverkehrs geprüft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird geprüft.</p>

	<p>Rad- und Gehwegeführung konstruiert, welches zu steileren Rampen führt, die Befahrbarkeit für Behinderte und Radfahrer verschlechtert und höhere Baukosten auslöst. Ebenfalls scheinen zusätzliche Kosten für die Sicherung des Bahndammes ein zu kalkulieren zu sein.</p> <p>Die Verschiebung der Zufahrt nach Norden ermöglicht dem Investor die Stellplatzanlage südlich der Einfahrt baulich größer zu gestalten und im Norden keine ungenutzten Flächen zu bekommen.</p>		
4	<p>Bodengutachten</p> <p>Die durch die orientierende Gefährdungsabschätzung festgestellten Schadstoffbelastungen werden durch die „Untere Bodenschutzbehörde – Kreis Warendorf“ weiter begleitet.</p>		Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5	<p>Entwässerungskonzept</p> <p>Für das gesamte Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Vorhandene Anschlüsse, in Richtung Westen, sind weiter zu nutzen. Für die Erweiterungsfläche und die Fläche „Landhandel“ sind je ein Grundstücksanschluss Richtung Süden „Lindenstraße“ neu vorzusehen.</p>	Das angesprochene Entwässerungskonzept wird erarbeitet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6	<p>Bepflanzung</p> <p>Für hochkronige Bäume sind ausreichend große Pflanzflächen (> 8 qm) anzulegen.</p>	Die angesprochenen Pflanzflächen von 8 qm werden soweit möglich im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
B Stadt Oelde, FD Bauverwaltung; Eingang 14.03.2014			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
7	<p>Gegen den Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 121 bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Realisierung der Planung soll durch einen Investor/Vorhabenträger erfolgen. Daher ist ein Städtebaulicher Vertrag zur vertraglichen Absicherung der fristgerechten Erstellung des geplanten Vorhabens des privaten Investors und der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen zu schließen.</p> <p>Soweit der Bebauungsplan</p>	Der städtebauliche Vertrag wird in enger Abstimmung mit dem Fachdienst erarbeitet und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geschlossen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Gestaltungsspielräume eröffnet oder keine Regelungen enthält, ist das Vorhaben über den Inhalt des Vertrages hinreichend bestimmt zu konkretisieren. Wenn sich im weiteren Planverfahren daher Änderungen im Bebauungsplan einschl. der dazugehörigen Begründung ergeben, ist der Fachdienst Bauverwaltung hierüber zeitnah zu unterrichten, um rechtzeitig vor Satzungsbeschluss diese Änderungen auf eventuelle Auswirkungen auf den Inhalt des Vertrages prüfen zu können und ggf. den Vertragstext ebenfalls entsprechend anpassen zu können.		
C Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West; Eingang 19.03.2014			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
8	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich möchten wir noch darauf hinweisen, dass der vorgesehene Baubereich mit Immissionen aus dem benachbarten Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterungen und evtl. elektromagnetischen Einwirkungen) vorbelastet ist.</p> <p>Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, sind wir daher bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.</p>	Es erfolgt eine Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9	Da Teile der Abstandsflächen nach LBO NW auf DB AG-Grund zu liegen kommen, ist vor Baubeginn eine kostenpflichtige privatrechtliche Vereinbarung zwischen Bauherrn und DB AG erforderlich.	Die angesprochene privatrechtliche Vereinbarung in Bezug auf die Abstandsflächen wird angestrebt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
10	Anpflanzungen im Grenzbereich der DB, sind mit der DB Netz AG abzustimmen.	Es erfolgt eine Beteiligung im weiteren Planverfahren.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
D Straßen.NRW, Regionalniederlassung Münsterland; Eingang 24.03.2014			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
11	Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sowie durch		Die Stellungnahme wird

	<p>die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes »großflächiger Einzelhandel« und eines Gewerbegebietes auf dem Gebiet der Stadt Oelde geschaffen werden. Das von Ihnen ausgewiesene Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße 793 und grenzt im Abschnitt 27.1 von ca. Station 0,300 bis ca. Station 0,385 direkt an die Landesstraße an. Die Anbindung des Plangebiets soll zunächst über eine vorhandene Zufahrt in Höhe der Station 0340 unmittelbar an die Landesstraße erfolgen. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll der bestehende Knotenpunkt »Wareндorfer Straße / Am Bahnhof« perspektivisch zu einem Kreisverkehr umgebaut werden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.500 qm ausgewiesen. Das Sondergebiet SO1 und SO2 mit einer Verkaufsfläche von 2.700 qm soll hierbei über eine direkte Anbindung an die Landesstraße 793 erschlossen werden. Das Sondergebiet SO3 sowie das Gewerbegebiet sollen über zwei Anbindungen an der Lindenstraße an das Straßennetz angebunden werden.</p> <p>Wenngleich die festgesetzte Ortsdurchfahrt grundsätzlich der Erschließung dient, dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit im Zuge der Landesstraße durch die geplante Erschließung nicht negativ beeinträchtigt werden.</p>		berücksichtigt.
12	<p>Die Verkehrserzeugung aus der geplanten Nutzung beträgt gemäß dem Verkehrsgutachten laut Abschätzung ca. 4.650 Kfz/24h. Die Stadt Oelde strebt an, den bestehenden Knotenpunkt »Wareндorfer Straße / Am Bahnhof« perspektivisch zu einem Kreisverkehr umzugestalten und das Sondergebiet über eine private Zufahrt direkt an den geplanten Kreisverkehr anzubinden. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgesellschaft nts mbH aus Münster) wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Darüber hinaus wurde für die im Verkehrsgutachten favorisierte Ausbauvariante mit Kreisverkehr ein Lageplan (Stand Mai 2013) aufgestellt. Dieser Lageplan wurde mit Straßen NRW am 18.08.2013 und am 12.09.2013 gemeinsam</p>	<p>Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes ist die Bevorrechtigung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer berücksichtigt worden. Theoretisch wurde daher die Führung über Fußgängerüberweg (FGÜ) am Kreisverkehr angenommen; diese wurde aber zeichnerisch nicht dargestellt.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<p>erörtert.</p> <p>Im Verlauf der Erörterung wurde von Straßen NRW seinerzeit erhebliche Bedenken gegen die Erschließung erhoben, da die geplante Variante mit Kreisverkehr unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen die folgenden kritischen Sicherheitsaspekte aufweist:</p> <p>1. Der Knotenpunkt weist eine Prognosebelastung von 17.700 Kfz/24h auf, liegt gleichzeitig auf dem Schulwegnetz der Stadt und verbindet die Schulen mit dem Bahnhof bzw. Busbahnhof. Laut Verkehrserhebung weist der Knotenpunkt insbesondere in der Morgenspitze einen sehr hohen Fußgänger- und Radfahrerverkehr auf. Bei der Anlage von Kreisverkehrsplätzen innerhalb der Ortsdurchfahrt sind nach dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren sowie den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) grundsätzlich Fußgängerüberwege (FGÜ) an den Überquerungsstellen anzulegen. Eine Abweichung vom diesem Grundsatz ist nur im begründeten Einzelfall denkbar, sofern kein Querungsbedarf am Knotenpunkt vorhanden ist. Eine verkehrsrechtliche Unterordnung der Fuß- und Radverkehre ist vor diesem Hintergrund am geplanten Kreisverkehr unzulässig. An hoch belasteten Überquerungsstraßen kommt es erfahrungsgemäß häufig zu verkehrswidrigen Radverkehr in Gegenrichtung und infolgedessen zu Unfällen mit Radfahrern.</p>		
13	<p>2. Gemäß dem Behindertengleichstellungsgesetz des Landes NRW sind die Belange behinderter Menschen bei der Planung und dem Bau von Verkehrsanlagen grundsätzlich zu berücksichtigen. Nur im begründeten Ausnahmefall darf von diesem Grundsatz abgewichen werden. Straßen NRW hat aus diesem Grund den Leitfaden »Barrierefreiheit im Straßenraum 2012« aufgestellt. Demnach sind Kreisverkehrsanlagen innerorts umfassend barrierefrei zu gestalten. Weil Blinde und sehbehinderte Personen nicht in der Lage sind einen nur bedingt barrierefrei gestalteten Kreisverkehr eigenständig zu überqueren, ist die Anlage von Fußgängerüberwegen an dem geplanten Kreisverkehrsplatz zwingend notwendig.</p>	<p>Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes wurde die Führung über FGÜ am Kreisverkehr angenommen; diese wurde aber zeichnerisch nicht dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
14	<p>3. Im Bereich der westlich geplanten Kreisverkehrausfahrt quert der Fuß- und Radverkehr die ungesicherte Zufahrt zum Busbahnhof. Die unmittelbar am Kreisverkehr angren-</p>	<p>Die ungesicherte Zufahrt zum Busbahnhof existiert bereits heute in gleicher Form. An der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	zende Zufahrt zum Busbahnhof erschwert die Übersichtlichkeit der Verkehrssituation am Knotenpunkt zusätzlich, da hier der gesamte Buslinienverkehr den Geh- und Radweg kurz nach der Kreisverkehrausfahrt kreuzen muss.	angesprochenen Stelle ist nur die Einfahrt von Bussen zugelassen (Einrichtungsverkehr). Die Unfallsituation ist unauffällig.	
15	4. Die Sicht auf den geplanten Kreisverkehr ist im Bereich der Bahnunterführung durch die Brückenpfeiler partiell eingeschränkt. Der parallel zur Landesstraße geführte Radweg verläuft hinter den Brückenpfeilern. Hierdurch wird der Radfahrer vom Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zeitweise schlecht wahrgenommen. Aufgrund der geplanten Gefällestrecke von 4,5% fährt der Radfahrer mit erhöhter Geschwindigkeit auf die ungesicherten Überquerungsstellen zu.	Die Sichtverhältnisse im Bereich der Bahnunterführung werden durch die Umgestaltung des Knotenpunktes nicht verändert. Die Sichtverhältnisse wurden geprüft und sind für alle Verkehrsteilnehmer am Knotenpunkt ausreichend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16	5. Der Übergangsbereich vom Knotenpunktanschluss auf das Sondergebiet sowie die weitere Verkehrsführung auf dem geplanten Sondergebiet sind nicht hinreichend ersichtlich und nicht abschließend festgelegt.	Die Verkehrsführung im Übergangsbereich Knotenpunkt – Sondergebiet bzw. im Sondergebiet selbst ist im weiteren Verfahren weiter aufzubereiten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
17	<p>Wenngleich eine abschließende Bewertung der Verkehrssicherheit erst nach Vorlage der vollständigen Ausbauplanungen erfolgen kann, wird bereits ersichtlich, dass bei einer Realisierung der geplanten Erschließungsvariante von einem erhöhten Gefahrenpotenzial am Knotenpunkt auszugehen ist. Insbesondere die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr würde hierdurch negativ beeinträchtigt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass Straßen NRW aus den vorgenannten Gründen die Bedenken gegen den geplanten Kreisverkehr aufrechterhält, sofern die Sicherheitsaspekte im weiteren Planungsverlauf nicht hinreichend gelöst werden können.</p> <p>Aus der Unfallanalyse ist ersichtlich, dass der Verkehr am Knotenpunkt zurzeit leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt wird. Die Unfallsituation ist unauffällig. Laut Verkehrsuntersuchung kann die Erschließung der Sondergebietsfläche alternativ durch eine Nachrüstung der Lichtsignalanlage erfolgen. Die Verkehrsqualität der Lichtsignalanlage wurde unter Berücksichtigung einer Festzeitsteuerung untersucht. Die tatsächliche Leistungsfähigkeit einer verkehrsabhängigen Lichtsignalsteuerung wäre mittels einer Verkehrsflusssimulation zu ermitteln und ist erfahrungs-</p>	Der heute lichtsignal-geregelte Knotenpunkt entspricht nicht optimal den heutigen verkehrlichen Anforderungen, insbesondere die Querungsbedingungen für Fußgänger und Radfahrer sind hier nicht optimal gelöst. Auf Grund der guten Erfahrungen mit der Verkehrsabwicklung am südlich gelegenen 5-armigen Kreisverkehrsplatz (mit Unterordnung der Fußgänger und Radfahrer) L793 / Lindenstraße, welcher keine Unfälle mit nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern aufweist, wurde für den zu betrachteten Knotenpunkt ebenfalls die Knotenpunktsform „Kreisverkehrsplatz“ im Rahmen der „Untersuchung zur Kapazitätsverbesserung von Knotenpunkten in der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	gemäß höher. Durch die Anpassung der Lichtsignaltechnik und eine begleitende Knotenpunktumgestaltung können die Verkehrsströme auch zukünftig verkehrssicher und leistungsfähig am Knotenpunkt abgewickelt werden. Als alternative Erschließungsvariante ist daher ein Entwurf für den Knotenpunktausbau mit modifizierter Lichtsignalanlage aufzustellen. Wegen der ermittelten Rückstaulänge sollten im Bereich der Sondergebietszufahrt zwei Spuren (links, geradeaus + rechts) aus Sicherheitsgründen und zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit eingeplant werden.	Stadt Oelde“ vom 06.01.2014 vorge- sehen.	
18	Die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Verkehrsqualitätsstufen wurden nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßen (HBS) berechnet. Die Verkehrsqualität von einzelnen Knotenpunkten kann mit dem Berechnungsverfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS ermittelt werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die angegebenen Verfahren von einer ungestörten zufälligen Ankunftsverteilung der Fahrzeuge ausgehen. Einflüsse durch benachbarte Knotenpunkte bleiben bei diesen Berechnungen unberücksichtigt. Sofern mit Wechselwirkungen zwischen einzelnen Knotenpunkten zu rechnen ist, sollte zusätzlich zu den analytischen Berechnungen die mikroskopische Verkehrsflusssimulation angewendet werden, um die Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlagen zu überprüfen. Nördlich vom geplanten Kreisverkehr liegt der lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt mit der Kreisstraße 11 und südlich der Kreisverkehr Lindenstraße. Unter Berücksichtigung der Verkehrsbedeutung der Landesstraße sowie der zukünftig prognostizierten Verkehrsbelastung von 13.500 Kfz/24h könnten Wechselwirkungen zwischen den benachbarten Knotenpunkten auftreten.	Eine Berechnung unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit anderen Knotenpunkten ist im weiteren Verfahren möglich.	Die Stellungnahme wird geprüft.

19	<p>Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist die Anbindung mit einem Kreisverkehr perspektivisch, somit erst zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt, seitens der Stadt Oelde vorgesehen. Ein Entwurf über die verkehrssichere und leistungsfähige Erschließung bis zum Zeitpunkt des Knotenpunktausbaus liegt Straßen NRW bisher nicht vor. Sofern am bestehenden Knotenpunkt ein stufenweiser Ausbau erfolgen soll, müssen die für den perspektivisch geplanten Ausbau benötigten Flächen bereits im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Um den tatsächlichen Bedarf der Verkehrsfläche und die hieraus resultierende Betroffenheit zu ermitteln, muss eine abgestimmte Ausführungsplanung vorliegen. Sonst besteht die Gefahr, dass bei der späteren Umsetzung der Baumaßnahme der notwendige Grund und Boden nicht hinreichend gesichert ist.</p>	<p>Im weiteren Verfahren folgen vertiefende Planungen, die mit Straßen NRW abgestimmt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
20	<p>Die im Verkehrsgutachten durchgeführte Abwägung der Erschließungsvarianten betrachtet überwiegend die Aspekte der Leistungsfähigkeit. Eine Betrachtung der Verkehrssicherheit der Ausbauvariante Kreisverkehr gegenüber der Ausbauvariante Lichtsignalanlage unterbleibt und ist zurzeit in Ermangelung hinreichend aussagekräftiger Planunterlagen auch nicht abschließend möglich.</p> <p>Seitens der Regionalniederlassung Münsterland bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorgenannte Bauleitplanung.</p> <p>Die gesicherte Erschließung ist im weiteren Bauleitplanverfahren nachzuweisen. Hierfür sind für die geplanten Erschließungsvarianten zunächst Vorentwürfe von der Stadt Oelde aufzustellen und diese in einem Sicherheitsaudit zu betrachten und zu bewerten. Erst auf Grundlage dieser Expertise kann eine abschließende Beurteilung und Abwägung zu den Erschließungsvarianten durch Straßen NRW erfolgen.</p>	<p>In Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Münsterland wurde bereits festgelegt, dass ein externes Sicherheitsaudit im Rahmen der Vorentwurfsplanung des Kreisverkehrplatzes durchzuführen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
21	<p>Vorsorglich weise ich bereits heute darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten einer entsprechenden Ausbaumaßnahme der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Oelde und Straßen NRW auf Grundlage einer einvernehmlich abgestimmten Ausführungsplanung erforderlich wird und sämtliche Kosten für die Baumaßnahme zuzüglich der kapitalisierten Ablösekosten für die Mehrunterhaltung nach dem Veranlassungsprinzip gemäß dem Straßen und</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Wegegesetz NRW von der Stadt Oelde zu tragen sind.		
E	Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.; Eingang 24.03.2014		
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
22	<p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Der beabsichtigten 23. Änderung des Flächennutzungsplans stehen diesseits keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Hinsichtlich des Bebauungsplanes würden wir eine Änderung bezüglich der zugelassenen Randsortimente anregen, soweit der Markt nicht im zentralen Versorgungsbereich liegt.</p> <p>Das hier fragliche Gelände ist nach unseren Unterlagen zum Teil bereits im Einzelhandelskonzept von 2009 als Ergänzungsfläche für den Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Oelde benannt worden. Auch ist seitens der Gutachter im Rahmen des Zentrenkonzeptes darauf hingewiesen worden, dass es in Oeldes Innenstadt an Magneten als Frequenzbringern fehle. Mit der hier angestrebten Bebauung des Molkereigeländes wird das Gelände entsprechend der Vorgaben im Zentrenkonzept genutzt. Von Nachteil ist insoweit jedoch, dass dieses Gebiet am äußeren Ende des zentralen Versorgungsbereichs liegt und somit nicht unbedingt die gewünschten Frequenzzuwächse in die Innenstadt bringen wird. Seitens der Stadt Oelde sollte vor diesem Hintergrund versucht werden, das Gelände wirklich durch entsprechende Wegebeziehungen mit der Innenstadt zu verbinden.</p>	<p>Eine Optimierung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an den übrigen zentralen Versorgungsbereich wird angestrebt. Zur verkehrlichen Abwicklung an der Warendorfer Straße/Am Bahnhof werden sowohl ein Kreisverkehr als auch eine LSA-geregelte Kreuzung geprüft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
23	<p>Soweit Unternehmen am bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben, bietet sich der Standort der ehemaligen Molkerei an und wird insoweit eine Stärkung für die Nahversorgung in der Innenstadt bewirken zu können. Darüber hinaus ist positiv, den Unternehmen einen Alternativstandort in relativ zentraler Lage anbieten zu können.</p> <p>Andererseits ist nicht zu übersehen, dass der Standort nur zum Teil im Zentralen Versorgungsbereich liegt. Ausweislich der vorgelegten Begründung des Planvorhabens sind die beiden geplanten Lebensmittelmärkte im Zentralen Versorgungsbereich, während dieses nicht für den geplanten Raiffeisenmarkt gilt. Insoweit wäre es konsequent, hier auch die Grenze hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei</p>	<p>Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente für den geplanten Raiffeisenmarkt wird geprüft und abschließend im Vorentwurf festgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird geprüft.</p>

	<p>10% und nicht bei 20% zu ziehen. Für die Festsetzung eines Wertes von 20% besteht nach diesseitiger Auffassung keine Veranlassung. Allein die räumliche Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich kann unseres Erachtens kein Maßstab sein, da man ansonsten von einem Zentralen Versorgungsbereich ausgehend mit Stufenmodellen arbeiten könnte, wofür kein vernünftiger Grund spricht. Die vorgelegte Begründung für diese Maßnahme überzeugt nicht.</p> <p>Darüber hinaus bestehen diesseits keine Bedenken gegen die Änderung des FNP bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>		
F Kreis Warendorf; Eingang 25.03.2014			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
24	Untere Wasserschutzbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz: Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.		Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
25	Untere Bodenschutzbehörde: Als Untere Bodenschutzbehörde bin ich für die abschließende Bewertung aller Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des Plangebietes zuständig. Diese Bewertung ist derzeit nicht möglich. Das im Begründungsentwurf im Kapitel 2.9 zitierte Bodengutachten wurde weder mit mir abgestimmt noch wurde mir bislang eine Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Den Planunterlagen ist es nicht beigefügt. Die bodenschutzrechtliche Behandlung der innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen ist bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit mir abzustimmen und abschließend zu regeln.	Das in Rede stehende Gutachten wurde dem Kreis Warendorf am 25.02.2014 mit den Planunterlagen übermittelt. Es erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich der weiteren bodenschutzrechtlichen Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über die Stellungnahmen und Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB vorgebracht wurden, beraten und beschlossen wurde und der nach dem bisherigen Planungsstand vorliegende Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde mit Begründung zur Kenntnis genommen wurde, wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschließt, den Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.

2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. 6. 2013 (BGBl. I S. 1548), öffentlich auszulegen.

Durch diese Flächennutzungsplanänderung soll am Standort Warendorfer Straße / Lindenstraße ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentler und eines Lebensmitteldiscountmarktes als Ergänzung zum Zentralen Versorgungsbereich und eine „gewerbliche Baufläche“ für die Neuorganisation des bestehenden Raiffeisenareals dargestellt werden.

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.