



SITZUNGSVORLAGE
B 2014/610/2975/1

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 08.04.2014

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	
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. In diesem Zeitraum wurden seitens 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 sind dem nachfolgenden Protokoll zu entnehmen:

Informationsveranstaltung

23. Änderung des Flächennutzungsplans Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« am 08. April 2014 im Großen Ratssaal der Stadt Oelde

Teilnehmer

Herr Abel, Stadt Oelde
Herr Rauch, Stadt Oelde
Herr Strauch, Ten Brinke Projektentwicklung
Herr Uppenkamp, Raiffeisen Beckum
Herr Schmidt-Illguth, BBE Handelsberatung
Frau Jentgens, Post • Welters
Frau Sammet, Post • Welters
Herr Sterl, Post • Welters
Interessierte Bürgerinnen und Bürger

Thema / Ergebnis

1. Begrüßung

Herr Abel, Stadt Oelde, begrüßt die Teilnehmer und erläutert Ablauf und Ziel der Veranstaltung.

2. Vorstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und des Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«

Herr Sterl, Büro Post • Welters, informiert über die 23. Änderung des FNP und den Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«. Das Plangebiet befindet sich zwischen Warendorfer Straße, Lindenstraße und der Bahnstrecke Minden-Hannover. Es umfasst das ehemalige Molkereigelände, auf dem sich heute ein Parkplatz sowie ein Fitnesscenter, eine Poststelle und ein leerstehender Gebäudetrakt befinden. Weiterhin gehört zum Plangebiet das östlich angrenzende Gelände der Raiffeisen Beckum sowie zwei Grundstücke an der Lindenstraße mit (zum Teil leerstehenden) Wohngebäuden. Das städtebauliche Konzept besteht aus zwei zentralen Bausteinen. Es sieht zum einen für das Plangebiet die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) im Norden und eines Lebensmittel-Discounters (Aldi) im Süden vor. Die beiden werden über die vorhandene Zufahrt an der Warendorfer Straße und eine neue Zufahrt an der Lindenstraße erschlossen. Zum anderen ist auf dem Gelände der Raiffeisen Beckum ein Umbau (Abriss vorhandener Gebäude und Neubau) vorgesehen. Der »Grüne Markt« der Raiffeisen Beckum wird laut Planung auch vom ehem. Molkereigelände zugänglich sein. Somit bilden die Lebensmittelmärkte und der »Grüne Markt« eine räumlich-funktionale Einheit. Für den Knotenpunkt Warendorfer Straße/Am Bahnhof sieht das Konzept einen Kreisverkehr vor. Auf dem Gelände ist die Anpflanzung von 27 Bäumen vorgesehen. Das Bauleitplanverfahren, das den Bau der geplanten Vorhaben möglich macht, umfasst zum einen die 23. Änderung des FNP und zum anderen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden im Oktober 2014 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung, in deren Rahmen auch die Informationsveranstaltung stattfindet, läuft im Frühjahr 2014. Die Offenlage mit Beteiligung ist für Sommer 2014 geplant. Ein Satzungsbeschluss könnte Ende 2014 gefasst werden.

Der aktuelle FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Zukünftig sollen dort ein Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« und eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« soll ein Sondergebiet »Nahversorgung und Landhandel« festgesetzt werden, das in drei Teilbereiche unterteilt wird. Teilbereich 1 (SO 1 – Nahversorgung -) ermöglicht die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm. Darin enthalten sind 100 qm Verkaufsfläche für ergänzende Shops. Der zweite Teilbereich (SO 2 – Nahversorgung) sieht einen Lebensmittel-Vollsortimeter mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche vor. Im SO 3 – Landhandel – ist die Realisierung eines Landhandels / »Grünen Marktes« mit maximal 800 qm Verkaufsfläche möglich. Es erfolgt eine Beschränkung der zentrenrelevanten Nebensortimente in allen drei Einzelhandelsbetrieben auf bis zu 20%. Des Weiteren ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen. Um eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu gewährleisten erfolgt eine Unterteilung nach Abstandsliste 2007 (Abstandserlass). Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes (50m Entfernung zur Wohnbebauung) sind die Abstandsklassen I-VI unzulässig, wobei Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI ausnahmsweise zugelassen werden können. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes (50m Entfernung zur Wohnbebauung) sind die Abstandsklassen I-VII unzulässig, wobei Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden können. Herr Sterl stellt weiterhin die zentralen Inhalte und Verfahrensbezüge relevanter Konzepte und Gutachten vor. Dies sind:

- UVP-Vorprüfung
- Zentrenkonzept der Stadt Oelde (Einzelhandelskonzept),
- Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung,
- Abstimmung bzgl. Verkaufsflächen mit der IHK,
- Verkehrsgutachten,
- Lärmtechnische Untersuchung,
- Orientierende Gefährdungsabschätzung Boden,
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung.

Als Abschluss der Präsentation werden Visualisierungen der geplanten Vorhaben und Referenzfotos bereits realisierter Vorhaben gezeigt.

3. Fragen und Anregungen zum Einzelhandel im Sondergebiet

Herr Abel, Stadt Oelde, fragt nach, welche Wirkungen auf den Absatz anderer Lebensmittelmärkte durch die geplante Ansiedlung von Edeka und Aldi auf dem ehem. Molkereigelände entstehen.

Herr Schmidt-Illguth, BBE Handelsberatung, erläutert, dass Edeka und Aldi die bestehenden Märkte schließen und der Mehrumsatz am neuen Standort ca. 5 Mio. € betragen wird. Dieser Mehrumsatz führe zu Umsatzumverteilungswirkungen auf die Wettbewerber. Durchschnittlich betrage der Umsatzumverteilungseffekt 6,7%. Eine Gefährdung anderer Wettbewerber erfolge nicht. Die geringsten Auswirkungen ergäben sich für die Märkte im zentralen Versorgungsbereich. Auch die Lebensmittelmärkte an der Tom-Rinck-Straße und der REWE am Nahversorgungsstandort Nord würden durch die Umsatzumverteilung nicht gefährdet. Der deutlichste Umsatzumverteilungseffekt werde für den Marktkauf prognostiziert, der sich in vorrangig autokundenorientierter Lage im Auepark befindet. Bei den Prognosen der BBE Handelsberatung sei vom »Worst Case« ausgegangen worden. Zudem liege den Berechnungen eine Verkaufsfläche von 1.800 qm für den Vollsortimeter zugrunde, die inzwischen auf 1.500 qm gemindert wurde. Somit sei von geringeren Effekten auszugehen. Durch die Vorgaben zu Verkaufsflächen und Sortimenten im Bebauungsplan werde vermieden, dass die vorhandenen Strukturen im Zentrum gefährdet werden.

Ein Bürger erkundigt sich was wird mit den bisherigen Standorten von Aldi und Edeka passieren wird.

Herr Abel, Stadt Oelde, geht davon aus, dass beide Standorte vermutlich nicht durch Lebensmittel-Märkte nachgenutzt würden. Der angrenzende Baumarkt habe Interesse am Gebäude des bisherigen Aldi gezeigt. Für den bisherigen Edeka-Markt seien noch keine konkreten Nachnutzungen im Gespräch.

Ein Bürger hinterfragt ob bestehende Lebensmittel-Märkte durch die Vorhaben schließen müssen.

Herr Schmidt-Illguth, BBE Handelsberatung, führt an, dass die Berechnungen nicht ergeben hätten, dass die Mehrumsätze von Edeka und Aldi Umsatzumverteilungseffekte begründen, die bestehende Lebensmittel-Märkte gefährden. Zusätzliche attraktive Angebote belebten eher den Wettbewerb und fördern Investitionen.

Herr Abel, Stadt Oelde fragt ob Einzelhändler in der Innenstadt durch die Vorhaben betroffen sind oder zukünftig betroffen sein könnten.

Herr Schmidt-Illguth, BBE Handelsberatung, erläutert, die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Markttypus, zur Verkaufsfläche und zu den Sortimenten stellen sicher, welche Sortimente in welcher

Größenordnung verkauft werden könnten. Die gewählten Begrifflichkeiten »Lebensmittel-Vollsortimenter« und »Lebensmittel-Discounter« ließen nur solche Betriebe zu, da dieser Markttyp im Hauptsortiment Lebensmittel verkaufen müsse.

Herr Sterl, Post • Welters, weist zudem darauf hin, dass im Bebauungsplan der Anteil zentrenrelevanter Sortimente auf 20% beschränkt würde. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente werde sichergestellt, dass sowohl die geplanten Vorhaben als auch potenzielle Nachfolger keine Gefahr für Geschäfte in der Innenstadt darstellen.

Ein Bürger führt an, dass sich das Verkehrsaufkommen auf der Lindenstraße durch die Vorhaben erhöhe. Bereits heute sei Lindenstraße viel befahren und eine Querung der Straße mit langen Wartezeiten verbunden. Es wird gefragt ob eine Verkehrsberuhigung möglich sei.

Herr Abel, Stadt Oelde, geht davon aus, dass eine Beruhigung nicht möglich sei, weil die Lindenstraße eine wichtige Verkehrsfunktion habe, die eine Beruhigung schwierig mache. Ansätze zur Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger würden seitens der Stadt geprüft.

4. Fragen und Anregungen zum Umbau des Raiffeisengeländes:

Herr Uppenkamp, Raiffeisen Beckum, stellt den aktuellen Stand des geplanten Umbaus des Raiffeisen-Geländes vor. Der Betrieb soll die bisherigen Funktionen auch in Zukunft erfüllen. Ausnahme ist das Mineralöl-Geschäft. Dieses wird nach Beckum verlagert, wodurch sich eine Entlastung am Standort Oelde ergibt. Der »Grüne Markt« soll zukünftig von Westen zugänglich sein. Die sonstigen Anlagen des Landhandels werden in den nördlichen Teil verlegt und weiterhin von der Lindenstraße erschlossen. Der Umbau des Geländes mit modernen Anlagen kann insgesamt zu einer Verbesserung der Situation der Anwohner führen.

Ein Bürger fragt wo sich zukünftig die Waage befinden wird.

Herr Uppenkamp, Raiffeisen Beckum, erklärt, dass die Planung noch nicht abgeschlossen sei. Die Waage werde wahrscheinlich weiter nördlich liegen als bisher.

Es wird gefragt ob es mehr Anlieferungen geben wird.

Herr Uppenkamp, Raiffeisen Beckum, führt an, dass sich die Verkehrsbelastung kaum erhöhen werde. Der Betrieb solle in seinem bestehenden Umfang weiter betrieben werden.

Ein Bürger erkundigt sich ob die Scheune im Süden des Raiffeisen-Geländes abgerissen wird.

Herr Uppenkamp, Raiffeisen Beckum, erklärt, dass die Planung noch nicht abgeschlossen sei. Ein Abriss der Scheune scheine wahrscheinlich.

5. Abschluss

Herr Abel, Stadt Oelde, bedankt sich für das Interesse und die Teilnahme. Der weitere Zeitplan sieht vor, dass der Ausschuss für Planung und Verkehr und anschließend der Rat den Beschluss zur Offenlage im April treffen können. Sofern die Beschlüsse gefasst werden, wird die Offenlage voraussichtlich im Juni/Juli 2014 erfolgen. Sie bietet den Bürgern Gelegenheit die Planungen einzusehen, sowie Anregungen und Bedenken einzureichen.

Dortmund, 09. April 2014

Protokollverfasser: Anne Jentgens, Post • Welters

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und in der durchgeführten Bürgerversammlung keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans 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
Baureferat 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	Beschlussvorschlag
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</p>	Das Verkehrsgutachten wird um den »Prognosefall 1 mit LSA« ergänzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	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.		
2	<p>lärmetechnische Untersuchung</p> <p>In der „Lärmetechnischen 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>	Im Rahmen der Lärmetechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen einer LSA betrachtet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
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 Rad- und Gehwegführung 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>	Sofern eine Kreisverkehrslösung gewählt wird, werden die Vorschläge zur Ausgestaltung des Kreisverkehrs geprüft.	Die Stellungnahme wird geprüft.
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.</p>	Das angesprochene Entwässerungskonzept wird erarbeitet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	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.		
6	Bepflanzung Für hochkronige Bäume sind ausreichend große Pflanzflächen (> 8 qm) anzulegen.	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 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.</p>	Der städtebauliche Vertrag wird in enger Abstimmung mit dem Fachdienst erarbeitet und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geschlossen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
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</p>	Es erfolgt eine Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<p>Nr. 121, sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich möchten wir noch darauf hinweisen, dass der vorgesehene Bebauungs-bereich mit Immissionen aus dem benach-barten Eisenbahnbetrieb (Schall, Er-schütterungen 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>		
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	<p>Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sowie durch 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 »Warendorfer 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</p>		Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<p>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 Linden-straße 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>		
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 »Warendorfer 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 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</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>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	<p>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 angrenzende 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.</p>	<p>Die ungesicherte Zufahrt zum Busbahnhof existiert bereits heute in gleicher Form. An der angesprochenen Stelle ist nur die Einfahrt von Bussen zugelassen (Einrichtungsverkehr). Die Unfallsituation ist unauffällig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
15	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
16	<p>5. Der Übergangsbereich vom Knotenpunktanschluss auf das Sondergebiet sowie die weitere Verkehrsführung auf dem geplanten Sondergebiet sind nicht hinreichend ersichtlich und nicht abschließend festgelegt.</p>	<p>Die Verkehrsführung im Übergangsbereich Knotenpunkt – Sondergebiet bzw. im Sondergebiet selbst ist im weiteren Verfahren weiter aufzubereiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

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 erfahrungsgemäß 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.</p>	<p>Der heute lichtsignalgeregelte 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 Stadt Oelde“ vom 06.01.2014 vorgeesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
18	<p>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.</p>	<p>Eine Berechnung unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit anderen Knotenpunkten ist im weiteren Verfahren möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird geprüft.</p>

	<p>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.</p>		
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</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>

	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.		
21	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 Wegegesetz NRW von der Stadt Oelde zu tragen sind.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
E Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.; Eingang 24.03.2014			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
22	Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Der beabsichtigten 23. Änderung des Flächennutzungsplans stehen diesseits keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
F Kreis Warendorf; Eingang 25.03.2014			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
23	Untere Wasserschutzbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz: Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.		Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
24	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 beigelegt. 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.