



SITZUNGSVORLAGE
B 2014/610/2977/1

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 |

Bebauungsplan Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" 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 23.09.2004 (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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde einzuleiten.

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf dem ehemaligen Molkereigelände (Warendorfer Straße / Lindenstraße) den Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Le-

bensmitteldiscountmarkt zu errichten. Durch diesen Bebauungsplan soll am Standort Warendorfer Straße / Lindenstraße ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ als Ergänzung zum Zentralen Versorgungsbereich und ein Gewerbegebiet für die Neuorganisation des bestehenden Raiffeisenareals festgesetzt werden. Im vom Rat der Stadt Oelde beschlossenen Zentrenkonzept ist das geplante Sondergebiet überwiegend als möglicher Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich vorgesehen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist zu dessen Realisierung die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Im Parallelverfahren muss dazu ebenfalls der Flächennutzungsplan geändert werden.

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. 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-Vollsortimenter 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 auto-kundenorientierter 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 Vollsortimenter 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 zu-

künftig 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 schein 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:

Die in der Bürgerversammlung geäußerten Fragen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der durchgeführten Bürgerversammlung die Fragen weitestgehend beantwortet werden konnten. Der Hinweis auf die hohe Verkehrsbelastung der Lindenstraße, der mit der Anregung verbunden wurde eine bessere Querungsmöglichkeit der Lindenstraße für Fußgänger zu schaffen, wird geprüft.

Weitere Stellungnahme:

Vertreter des Gewerbevereins Oelde haben in einem Gespräch mit der Verwaltungsspitze am 07.10.2014 im Rathaus der Stadt Oelde ihre Bedenken gegen das geplante Vorhaben geäußert. Wesentliche Punkte waren,

- dass durch die Verlagerung des einzigen Lebensmittelanbieters in der Fußgängerzone an den nordöstlichen Rand der Innenstadt ein wichtiger Frequenzbringer verloren geht,
- dass es im Rahmen der zulässigen Randsortimente zu Sortimentsüberschneidungen mit den Angeboten in der Innenstadt kommen wird
- und dass mit dem Projekt keine positiven Effekte für die Innenstadt verbunden sind.

Beschluss:

Die Bedenken des Gewerbevereins werden zur Kenntnis genommen.

Nach Auskunft des Betreibers des Lebensmittelmarktes in der Innenstadt wird dieser Standort unabhängig von einem Neubau eines Lebensmittelmarktes am nordöstlichen Rand der Innenstadt in absehbarer Zeit aufgegeben, da dieser nicht mehr kostendeckend betrieben werden kann. Daher sollte auch mit Unterstützung des Leerstandsmanagements eine adäquate Nachnutzung für den Standort in der Fußgängerzone entwickelt werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stellen sicher, welche Sortimente in welcher Größenordnung verkauft werden können. Die gewählten Begrifflichkeiten »Lebensmittel-Vollsortimenter« und »Lebensmittel-Discounter« lassen nur solche Betriebe zu, die im Hauptsortiment Lebensmittel verkaufen. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente wird auf 20% beschränkt. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente wird sichergestellt, dass sowohl die geplanten Vorhaben als auch potenzielle Nachfolger keine Gefahr für Geschäfte in der Innenstadt darstellen. Dieser Auffassung hat sich zwischenzeitlich auch der Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V. angeschlossen. Dieser hat mit Schreiben vom 07.04.2014 mitgeteilt, dass die ursprünglich mit Schreiben vom 24.03.2014 abgegebene Stellungnahme revidiert und eine Begrenzung des Randsortiments auf 20% als ausreichend erachtet.

Im Zentrenkonzept der Stadt Oelde wird im Kapitel 4.1.3 „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum - Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum“ zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs auch folgende Empfehlung gegeben:

...3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II (...) auf der Potenzialfläche Raiffeisen die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzend Musikalien und Lampen/ Leuchten. Insofern wird die Auffassung, dass mit dem Projekt keine positiven Effekte für die Innenstadt verbunden sind, nicht geteilt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bedenken des Gewerbevereins verständlich sind, aber durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die möglichen negativen Auswirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

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 |
| Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen – Autobahnniederlassung Hamm | 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 |
| Gemeinde Beelen | 18.03.2014 |
| IHK Nord Westfalen | 20.03.2014 |
| Stadt Rheda-Wiedenbrück | 21.03.2014 |
| Bezirksregierung Detmold- Dez. 33 – Bodenordnung/ Ländliche Entwicklung | 24.03.2014 |
| Stadt Ennigerloh | 24.03.2014 |
| Deutsche Telekom Technik GmbH | 24.03.2014 |
| Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V. | 07.04.2014 |

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 nts, Münster, Verkehrsgutachten vom 23.01.2014 und der Lärmtechnischen 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 Ver-</p> | <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die 23. Änderung des Flächennutzungsplans. Aufgrund der inhaltlichen Nähe wird sie auch in der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird um den Prognosefall »Prognose 1 mit LSA« ergänzt.</p> | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | kehrsabwicklung im Knotenpunkt und die zu erwartenden Staulängen sind deutlich hervor zu heben. | | |
| 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 Immissionssorte darzulegen.</p> | Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen einer Kreuzungslösung mit LSA ergänzt. | 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. Vorhandene Anschlüsse, in Richtung Westen, sind weiter zu nutzen. Für die Erweiterungsfläche und die Fläche „Landhandel“ sind je ein Grundstücksanschluss Richtung Süden „Linden-</p> | Das angesprochene Entwässerungskonzept wird erarbeitet. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | straße“ 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 | Gegen den Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 121 bestehen keine Bedenken. 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. 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. | 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 | 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. Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde keine Bedenken. Vorsorglich möchten wir noch darauf hinweisen, dass der vorgesehene Bebauungsbereich mit Immissionen aus dem benachbar- | Es erfolgt eine Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| | | | |
|----|--|---|--|
| | <p>ten 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> | | |
| 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 Planungsverfahren. | 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 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</p> | | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| | | | |
|----|---|---|--|
| | grundsätzlich der Erschließung dient, dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit im Zuge der Landesstraße durch die geplante Erschließung nicht negativ beeinträchtigt werden. | | |
| 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 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 Un-</p> | Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes ist die Bevorrechtigung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer berücksichtigt worden. Theoretisch wurde daher die Führung über FGÜ am Kreisverkehr angenommen; diese wurde aber zeichnerisch nicht dargestellt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| | | | |
|----|---|--|---|
| | fällen mit Radfahrern. | | |
| 13 | 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. | Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes wurde die Führung über FGÜ am Kreisverkehr angenommen; diese wurde aber zeichnerisch nicht dargestellt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 14 | 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. | 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. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 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. 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 | 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, | Der heute lichtsignalregelte Knotenpunkt entspricht nicht optimal den heutigen verkehrlichen Anforderungen, insbesondere die Querungsbedingungen für Fußgänger und Radfahrer sind hier nicht optimal gelöst. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|----|---|--|--|
| | <p>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 verkehrabhängigen 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>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 Knotenpunktform „Kreisverkehrsplatz“ im Rahmen der „Untersuchung zur Kapazitätsverbesserung von Knotenpunkten in der Stadt Oelde“ vom 06.01.2014 vorgesehen.</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. 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 Be-</p> | <p>Eine Berechnung unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit anderen Knotenpunkten ist im weiteren Verfahren möglich.</p> | <p>Die Stellungnahme wird geprüft.</p> |

| | | | |
|----|---|---|---|
| | rücksichtigung der Verkehrsbedeutung der Landesstraße sowie der zukünftig prognostizierten Verkehrsbelastung von 13.500 Kfz/24h könnten Wechselwirkungen zwischen den benachbarten Knotenpunkten auftreten. | | |
| 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.</p> <p>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> | Im weiteren Verfahren folgen vertiefende Planungen, die mit Straßen NRW abgestimmt werden. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 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> | In Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Münsterland wurde bereits festgelegt, dass ein externes Sicherheitsaudit im Rahmen der Vorentwurfsplanung des Kreisverkehrsplatzes durchzuführen ist. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 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 ei- | | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | ner 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. | | |
| E Wasserversorgung Beckum GmbH; Eingang 24.03.2014 | | | |
| | Stellungnahme | Abwägungshinweis | Beschlussvorschlag |
| 24 | Zu der Planung möchten wir Ihnen Hinweise geben. Die Versorgung der Warendorfer Str.16, der Lindenstr.13a bis 13c und die Lindenstr. 31 werden über eine Stichleitung in der Zuführungstraße zu dem Raiffeisenhandel versorgt. | In der Begründung werden die entsprechenden Inhalte zur Trinkwasserversorgung ergänzt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 25 | Die Löschwasserversorgung wird im Umkreis von 300m über die Lindenstraße und die Warendorfer Str zur Zeit sichergestellt mit einer Menge von bis zu 96cbm/h, vorbehaltlich unserer Zielnetzplanung, dem rückläufigen Wasserverbrauch und des demographischen Wandels. | In der Begründung werden die entsprechenden Inhalte zur Löschwasserversorgung ergänzt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| F Regionalverkehr Münsterland GmbH; Eingang 25.03.2014 | | | |
| | Stellungnahme | Abwägungshinweis | Beschlussvorschlag |
| 26 | Seitens der RVM bestehen zum o. g. Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen. Wir bitten allerdings zu berücksichtigen, dass für den Busverkehr weiterhin eine gute Ein- und Ausfahrt zum Busbahnhof gewährleistet sein muss. Laut dem Verkehrsgutachten steigt der Verkehr auf der Bahnhofstraße von 5.800 auf 6.600 Fahrzeuge/24h an. Es fehlt eine Aussage bzw. Bewertung zur Leistungsfähigkeit der Bahnhofstraße für die Ausfahrt aus dem Busbahnhof bzw. für die Einfahrt in den geplanten Kreisverkehr. Eine detaillierte Aussage hierzu wäre wünschenswert. Des Weiteren bitten wir, die RVM bei der detaillierten Ausbauplanung des Kreisverkehrs weiter zu beteiligen. | Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für Kreisverkehrsplatz (Prognose-1) weist für die Zufahrt „Am Bahnhof“, Qualitätsstufe A aus. Im Falle einer Beibehaltung der Lichtsignalsteuerung empfiehlt der Gutachter die Integration einer ÖPNV-Beschleunigung in die Schaltung. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| G Kreis Warendorf; Eingang 25.03.2014 | | | |
| | Stellungnahme | Abwägungshinweis | Beschlussvorschlag |
| 27 | Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz: Der Planung wird inhaltlich zugestimmt. | | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 28 | 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 Be- | Das in Rede stehende Gutachten wurde dem Kreis Warendorf am 25.02.2014 mit den Planunterlagen übermittelt. Es erfolgt eine Abstimmung mit der | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| | | | |
|----|---|---|---|
| | <p>gründungsentwurf in den Kapiteln 2.9 und 5.2.3 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.</p> | <p>Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich der weiteren bodenschutzrechtlichen Untersuchungen.</p> | |
| 29 | <p>Immissionsschutz: Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen vorgetragen: 1. Das Gelände des zukünftigen Landhandels wird im B-Plan mit GE ausgewiesen. Nach der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 sollen dort Gewerbebetriebe aller Art zulässig sein. Es handelt sich hier damit um eine Angebotsplanung für Gewerbebetriebe aller Art. Vor dem Hintergrund, dass unmittelbar südlich Wohnnutzung angrenzt rege ich an das GE-Gebiet nach dem Abstandserlass 2007 zu gliedern. In den ersten 50 m nach der Wohnnutzung sollten die Abstandsklassen I-VII und dann weiter zum Bahnkörper die Abstandsklassen I-VI ausgeschlossen werden. Über eine Ausnahmeregelung auf Grundlage von § 31(1) BauGB sollte die nächst niedrigere Abstandsklasse zugelassen werden, sofern die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.</p> | <p>Festsetzungen zur Zulässigkeit und zum Ausschluss von Gewerbebetrieben werden mit Bezug auf den Abstandserlass 2007 im Bebauungsplan ergänzt. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Festsetzungen werden geprüft.</p> | <p>Die Stellungnahme wird geprüft.</p> |
| 30 | <p>Um die Änderung des bereits dort ansässigen Landhandels durch die Zonierung nicht einzuschränken (Getreideannahmestellen in Abhängigkeit von der Schüttgutmenge pro Tag werden in der Abstandsklasse IV oder VI aufgeführt), sollte der Betrieb dort auf Grundlage von § 1(10) BauNVO im Bestand abgesichert werden.</p> | <p>Eine Festsetzung gemäß §1 (10) BauNVO wird geprüft.</p> | <p>Die Stellungnahme wird geprüft.</p> |
| 31 | <p>2. Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch eine lärmtechnische Untersuchung die grundsätzliche Immissionsverträglichkeit des Fachmarktzentrum untersucht. Unter Berücksichtigung bestimmter Beschränkungen der Betriebszeiten sowohl für die Märkte als auch den Landhandel können die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sicher eingehalten werden. Die Beschränkungen haben teilweise als Hinweise ihren Eingang in die textlichen Festsetzungen gefunden. Eine abschließende Aussage zu Einhaltung der Immissionswerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Ich weise jedoch bereits jetzt auf einige Punkte hin, die spätestens im Baugenehmigungsverfahren ergänzt</p> | <p>Die Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren näher behandelt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

| | | | |
|----|---|---|--|
| | <p>werden müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Gutachten wurden keine Aussagen zur Vorbelastung an den Immissionsorten durch andere Betriebe gemacht. - Es fehlen Aussagen und entsprechende Berücksichtigung von evtl. vorhandenen Getreidetrocknungsanlagen auf dem Gelände des Landhandels. - Ich weise darauf hin, dass die hier für die nächtliche Anlieferung des Landhandels (in 10 Nächten max. 2 Anlieferungen) angesetzten Werte für seltene Ereignisse im Sinne der Ziffer 7.2 der TA-Lärm nicht für den Betrieb herangezogen werden dürfen, da sie vorhersehbar sind. Genau dieser Sachverhalt wurde 1999 im Rahmen der Novellierung der TA-Lärm seitens des Umweltministeriums vorgegeben (siehe anl. Kopie Dienstbesprechung am 09.02.99 im MURL). Insofern sollte dieser Punkt aus dem Begründungstext und den Hinweisen im B-Plan herausgenommen werden und ebenfalls abschließend im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden. | | |
| 32 | <p>Untere Landschaftsbehörde: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der im folgenden genannten Anregung: Anregung 1. Eine abschließende Aussage meinerseits zur möglichen Betroffenheit sog. Planungsrelevanter Arten i.S.d. Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes ist auf der Grundlage der im Verfahren vorgelegten Unterlagen nicht möglich. Im weiteren Verfahren sind im Rahmen des noch zu erstellenden artenschutzrechtlichen Gutachtens entsprechende Aussagen zu treffen.</p> | Ein Gutachten zum Artenschutz wird angefertigt und bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 33 | <p>Bauamt: Im Bebauungsplan fehlen die klaren Untergliederungen der einzelnen SO – Gebiete.</p> | Die Untergliederungen der SO-Gebiete werden stärker hervorgehoben. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| H | Energieversorgung Oelde; Eingang 28.03.2014 | | |
| 34 | <p>Im Plangebiet sind Strom- und Gasversorgungsleitungen verlegt, die zur Versorgung der aufstehenden Gebäude dienen. Sobald die Gebäude abgerissen werden, bitten wir Sie, die Strom- und Gasanschlüsse frühzeitig zu kündigen, damit diese stillgelegt werden können.</p> | | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 35 | <p>Die Energieversorgung Oelde GmbH betreibt an der südlichen Grenze außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Flur 7, Flurstück 688 und 689 eine Trafostation. Im Zuge der weiteren Planung würden wir diese gerne diese erneuern. Dazu bitten wir Sie, eine Fläche innerhalb des Plangebietes aus-</p> | | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Plangebiet wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger um die beiden Flurstü- |

| | | | |
|----|---|--|--|
| | zuweisen, wo eine neue Trafostation errichtet werden kann. Im Gegenzug würde die Energieversorgung Oelde GmbH die o. g. Flurstücke an den Vorhabenträger veräußern (...). | | cke erweitert. |
| 36 | Um die Versorgung planen zu können, bitten wir um frühzeitige Bekanntgabe der zu erwartenden Leistungen, damit ein Versorgungskonzept erarbeitet werden kann. | | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

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 des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde mit Begründung zur Kenntnis genommen wurde, wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschließt, den gemäß Beratungsergebnis überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde 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 diesen Bebauungsplan soll am Standort Warendorfer Straße / Lindenstraße ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ als Ergänzung zum Zentralen Versorgungsbereich und ein Gewerbegebiet für die Neuorganisation des bestehenden Raiffeisenareals festgesetzt werden.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flur 7: Flurstücke 410, 547, 548, 549, 550, 551, 688, 689, 690, 702, 703, 704, 705, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.