



SITZUNGSVORLAGE
B 2015/610/3253/1

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 09.04.2015

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Hauptausschuss	Vorberatung	27.04.2015
Rat	Entscheidung	27.04.2015

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

A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

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

C) Feststellungsbeschluss

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 Wareндorfer

Straße / Lindenstraße ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters 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) Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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. Von der Öffentlichkeit wurden 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 können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden.

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 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 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 Quermöglichkeiten 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 keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 27.02. bis zum 25.03.2014. 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		
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
1	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.	Das Verkehrsgutachten wird um den »Prognosefall 1 mit LSA« ergänzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<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>		
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>	Im Rahmen der Lärmtechnischen 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	Bodengutachten Die durch die orientierende Gefährdungsabschätzung festgestellten Schadstoffbelastungen werden durch die „Untere Bodenschutzbehörde – Kreis Warendorf“ weiter begleitet.		Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5	Entwässerungskonzept 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.	Das angesprochene Entwässerungskonzept wird erarbeitet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
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	<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 Bebauungsbereich 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 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« per-		Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<p>spektivisch 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>		
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 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 Orts-</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>

	durchfahrt 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.		
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. 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 Verkehrsführung im Übergangsbereich Kno-	Die Stellungnahme wird

	die weitere Verkehrsführung auf dem geplanten Sondergebiet sind nicht hinreichend ersichtlich und nicht abschließend festgelegt.	tenpunkt – Sondergebiet bzw. im Sondergebiet selbst ist im weiteren Verfahren weiter aufzubereiten.	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 verkehrsunabhängigen Lichtsignalsteuerung wäre mittels einer Verkehrsfluss-simulation 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 vorgesehen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
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 Straßenverkehrs-	Eine Berechnung unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit anderen Knotenpunkten ist im weiteren Verfahren möglich.	Die Stellungnahme wird geprüft.

	<p>anlagen 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 Verkehrssimulation 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>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>

	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.		
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	<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>	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.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

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 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>	Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente für den geplanten Raiffeisenmarkt wird geprüft und abschließend im Vorentwurf festgelegt.	Die Stellungnahme wird geprüft.
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	<p>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.</p> <p>Die bodenschutzrechtliche Behandlung der innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen ist bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit mir abzustimmen</p>	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.

und abschließend zu regeln.		
-----------------------------	--	--

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

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

1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung mit Umweltbericht - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 05. März bis zum 07. April 2015 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegen. Von der Öffentlichkeit wurden in diesem Zeitraum keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

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

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

Institution	Stellungnahme vom
Eisenbahn-Bundesamt	04.03.2015
Bischöfliches Generalvikariat Münster	04.03.2015
Landwirtschaftskammer NRW	04.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 26 – Luftverkehr	04.03.2015
Stadt Oelde – Fachdienst Liegenschaften	04.03.2015
Stadt Rheda-Wiedenbrück	04.03.2015
PLEdoc GmbH	04.03.2015
Ericsson Services GmbH	04.03.2015
Kreis Gütersloh	05.03.2015
Amprion GmbH	05.03.2015
Gemeinde Langenberg	09.03.2015
Stadt Ennigerloh	09.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	10.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr	10.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 32 – Regionalentwicklung	16.03.2015
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	16.03.2015
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	17.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft	17.03.2015
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	18.03.2015
Stadt Oelde – Fachdienst Tiefbau und Umwelt	19.03.2015
Naturschutzbund Deutschland	19.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz	20.03.2015
Unitymedia NRW GmbH	24.03.2015
IHK Westfalen	24.03.2015
Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm	25.03.2015
Westnetz GmbH	30.03.2015
EVO Energieversorgung Oelde	30.03.2015

Deutsche Telekom Technik GmbH	07.04.2015
Handwerkskammer Münster	07.04.2015

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

A Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Eingang 03.03.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
1	<p>Gegen die im Betreff genannte Baumaßnahme [23. Änderung des FNPs der Stadt Oelde] hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung der Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« wird durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen geregelt, dass die Gebäude einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
B Wasserversorgung Beckum GmbH; Eingang 04.03.2015			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
2	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen zu den Änderungen.</p> <p>Wir weisen aber darauf hin, dass unser Leitungsbestand in der Lindenstraße und Warendorfer Straße in Teilbereichen überplant werden und diese kostenpflichtig umgelegt oder zusätzlich geschützt werden müssen.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Sofern eine Bebauung vorhandener Leitungen erfolgt, wird der Vorhabenträger in der weiteren Planung eine Regelung mit der Wasserversorgung Beckum treffen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
C Stadt Oelde, FD Bauverwaltung; Eingang 05.03.2015			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
3	<p>Gegen den Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Realisierung der Planung soll durch zwei Vorhabenträger erfolgen. Daher sind zwei</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Die Hinweise zur Erstellung der städtebaulichen Verträge werden im Rahmen der Be-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Städtebauliche Verträge zur vertraglichen Absicherung der fristgerechten Erstellung des geplanten Vorhabens der privaten Investoren und der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen zu schließen.</p> <p>Soweit der Flächennutzungsplan Gestaltungsspielräume eröffnet oder keine Regelungen enthält, ist das Vorhaben über den Inhalt der Städtebaulichen Verträge hinreichend bestimmt zu konkretisieren. Wenn sich im weiteren Planverfahren daher Änderungen im Flächennutzungsplan einschließlich der dazugehörigen Begründung ergeben, ist der Fachdienst Bauverwaltung hierüber zeitnah zu unterrichten, um rechtzeitig vor Satzungsbeschluss diese Änderungen auf eventuelle Auswirkungen auf den Inhalt der Städtebaulichen Verträge prüfen zu können und ggf. den Vertragstext der Verträge ebenfalls entsprechend anpassen zu können.</p> <p>Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Umwelt ist gemäß §§ 135 a – c BauGB vorzunehmen. Der Städtebauliche Vertrag regelt, dass noch ein Kostenerstattungsbetrag zu erheben ist.</p>	<p>teilung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« eingebracht und dort berücksichtigt.</p> <p>Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Zuge der Bebauungsplanaufstellung.</p>	
D	Gemeinde Beelen, die Bürgermeisterin; Eingang am 12.03.2015		
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
4	<p>Die Gemeinde Beelen erhebt zu der o.a. Bauleitplanung folgende Bedenken:</p> <p>Der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH aus Mai 2013 ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Beelen nicht zum Einzugsgebiet gehört und dass Umverteilungsquoten von Nachbargemeinden in nicht mehr messbaren Größenordnungen vor-</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Die Auswirkung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wurde in einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung aus Mai 2013 untersucht. Darin werden unter anderem der potenzielle Einzugsbe-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>liegen.</p> <p>Es wird jedoch davon ausgegangen, dass Beelen zu dem Einzugsgebiet zählt und Kaufkraft aus Beelen abgezogen wird.</p>	<p>reich solcher Betriebe und die Umsatzverlagerungseffekte ermittelt.</p> <p>1. Einzugsbereich: Bei der Abgrenzung des Einzugsbereiches spielen folgende Aspekte eine Rolle: »1. Das Nahversorgungszentrum bindet aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation im Umland und der hohen Frequenz der Bedarfsdeckung sowie einer i.d.R. geringen Bereitschaft der Konsumenten längere Wegstrecken zurückzulegen vor allem ein lokales Nachfragepotenzial. 2. Aufgrund des Verbundstandortes und das dadurch differenzierte Angebot sowie möglicher Agglomerationsseffekte zu benachbarten Einzelhandelslagen in der Innenstadt ergibt sich ein größeres Einzugsgebiet als in der Betrachtung der Einzelstandorte. 3. In nordöstlicher Ausrichtung tangieren bzw. queren den Kernstadtbereich von Oelde zwei infrastrukturelle Grenzen, zum einen die Bundesautobahn 2 im Süden des Kernstadtgebietes und zum anderen die Bahntrasse der Fernverbindung Hamm-Minden.«</p> <p>Die Gemeinde Beelen liegt demnach nicht innerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches. Vorwiegender Grund ist die überwiegende Bindung eines lokalen Nachfragepotenzials durch die geplanten Vorhaben, das Konsumenten in Beelen nicht einschließt. Für die Beelener Bevölkerung bestehen ausreichende Nahversorgungsangebote zum einen in Beelen selbst und zum anderen in geringerer Entfernung als zum Plangebiet (z.B. in Herzebrock-</p>	
--	---	--	--

		<p>Clarholz). Die Distanz zwischen dem Plangebiet und Beelen bedeutet mit ca. 13 km einen sehr hohen Wegeaufwand für Konsumenten zur Nahversorgung.</p> <p>2. Umsatzverlagerungseffekte Die Auswirkungsanalyse geht davon aus, dass lediglich 5% des erwarteten Umsatzes sich diffus aus dem Umland außerhalb des Einzugsbereiches rekrutieren. Vom erwarteten Umsatz ist nur ein Teil umverteilungsrelevant, da zwei bestehende (kleinere) Betriebe geschlossen und ins Plangebiet verlagert werden. Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist, dass die Nachbarkommunen bei Realisierung der geplanten Betriebe durch Umsatzverlagerungseffekte in nicht mehr messbaren Größenordnungen tangiert würden.</p>	
E	Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.; Eingang 24.03.2015		
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
5	<p>Das betroffene Gelände »ehemalige Molkerei« befindet sich teilweise im zentralen Versorgungsbereich, teilweise jedoch außerhalb. Meine Stellungnahme bezieht sich somit auf das Szenario nach Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs, wie es auch in der Begründung vorgesehen ist.</p> <p>Die Planung ist aus unserer Sicht nachvollziehbar begründet und findet unsere Zustimmung. Mit den vorgestellten Überlegungen, den Lebensmittelvollsortimenter, der im Ortskern in einer Immobilie agiert, die nicht mehr den heutigen Markt-anforderungen genügt, auf das ehemalige Molkereigelände zu bringen, ist gewährleistet, dass das Angebot –</p>	<p>Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum wurde vom Rat der Stadt Oelde in der Sitzung am 23. Februar 2015 beschlossen. Somit befindet sich das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet nun gänzlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	dann in einer marktgängigen Dimension und Ausgestaltung – in der Innenstadt Oeldes verbleibt. Zusätzlich soll der Discounter, der zurzeit nicht im zentralen Versorgungsbereich liegt, in den ZVB verlagert werden und ebenfalls auf eine zeitgemäße Größe erweitern dürfen. Dass die ursprüngliche Größenordnung des Lebensmittelvollsortimenters reduziert wird, entspricht den Darstellungen im Rahmen der Auswirkungen- und Verträglichkeitsprognosen.		
6	Bei der Gestaltung des Molke- reigeländes sollte darauf geachtet werden, dass eine gute Anbindung Richtung Innenstadt erfolgt, damit der Standort sich in den gesamten zentralen Versorgungsbereich einfügt und nicht lediglich einen Solitärstandort bildet.	Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Kernlagen der Innenstadt Oeldes liegen südwestlich des Planstandortes und sind über die Bahnhofstraße gut zu erreichen. Es ist eine Umgestaltung der Kreuzung Warendorfer Straße / Bahnhofstraße geplant, an der sich auch die Hauptzufahrt zum Sondergebiet befindet. Zudem ist vorgesehen, die Neubauten im Sondergebiet nach Westen zu orientieren. Beide Maßnahmen verbessern die städtebaulich-räumliche Verbindung des Plangebietes mit den Kernlagen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
F Bezirksregierung Münster; Eingang 27.03.2015			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
7	Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit max. 1.500 qm Verkaufsfläche (VK), eines Lebensmittel-Discounters mit max. 1.200 qm VK sowie eines kleinflächigen Landhandel-	Mit Beschluss des Rats der Stadt Oelde vom 23. Februar 2015 befindet sich das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet gänzlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Ziele der Raumordnung werden in den Bauleitplänen beachtet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

<p>Einzelhandelsbetriebes mit max. 800 qm VK geschaffen werden.</p> <p>Im Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß §11 Abs. 3 BauNVO die Darstellung eines Sondergebietes »Großflächiger Einzelhandel« Gesamtverkaufsfläche maximal 3.500 qm, gegliedert in Verbrauchermarkt max. 1.500 qm VK, Lebensmittel-Discounter max. 1.200 qm VK, Landhandel max. 800 qm VK dargestellt.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans sind die Sondergebiete SO 1 (Nahversorgung VK max. 1.500 qm), SO 2 (Nahversorgung VK max. 1.200 qm) und SO 3 (VK max. 800 qm) festgesetzt. Darüber hinaus sind zentrenrelevante Nebensortimente im folgenden Umfang zulässig: SO 1: max. 22 qm (15 % der Gesamtfläche) SO 2: max. 210 qm (17,5 % der Gesamtfläche) SO 3: max. 200 qm (25 % der Gesamtfläche)</p> <p>Der Rat der Stadt hat am 23.02.2015 beschlossen, den gesamten Planbereich in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum einzubeziehen.</p> <p>Durch verschiedene gutachterliche Einschätzungen wird die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens untersucht und die Ergebnisse in einer fachgutachterlichen Kurzstellungnahme (Dezember 2014) zusammengefasst.</p> <p>Demnach sind Ziel 1 (Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen), Ziel 2 (Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrele-</p>		
--	--	--

	<p>vanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen) und Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot) des LEP NRW, sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel beachtet.</p> <p>Somit gibt es keine Ziele der Raumordnung, die der vorgelegten Planung entgegenstehen.</p>		
G Straßen.NRW; Eingang 01.04.2015			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
8	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde der Landesbetrieb Straßenbau NRW seinerzeit an dem Bauleitverfahren beteiligt.</p> <p>Die ursprünglich geplante Erschließung wurde zwischenzeitlich grundsätzlich überplant. Nach umfangreichen Verkehrsplanungen, der Durchführung eines Sicherheitsaudits und mehrfacher Erörterung hat sich der Knotenpunktausbau mit modifizierter Lichtsignalsteuerung und Umgestaltung der Fahrstreifen bei gleichzeitiger Optimierung der Geh- und Radwegenanlagen als die bevorzugte Erschließungsvariante herausgestellt. Durch die Ingenieurgesellschaft nts mbH aus Münster wurde zwischenzeitlich eine Verkehrsplanung für diese Ausbauvariante aufgestellt. Ferner ist bzw. wird die Baumaßnahme sukzessive im Detail zwischen der Stadt Oelde und der Regionalniederlassung Münsterland abgestimmt.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung soll die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der vorgenannten Ausbauvariante schaffen. Die erforderliche Ausführungsplanung sowie der Abschluss</p>	<p>Die Ergebnisse der Abstimmung mit Straßen NRW während des Planungsprozesses wurden berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

<p>einer Vereinbarung zwischen der Stadt Oelde und der Regionalniederlassung Münsterland über die Bauausführung der Maßnahme sollen zeitnah erfolgen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« der Stadt Oelde keine grundsätzlichen Bedenken von Straßen NRW vorgetragen, sofern vor Abschluss der Bauleitplanung eine Vereinbarung über die Baudurchführung zwischen der Stadt Oelde und der Regionalniederlassung Münsterland abgeschlossen wird.</p> <p>Hierfür sind die rechtlichen und technischen Einzelheiten der geplanten Erschließung im Verlauf der weiteren Bauleitplanung weiter mit der Regionalniederlassung Münsterland abzustimmen und zu konkretisieren.</p> <p>Vorsorglich weise ich nochmals darauf hin, dass die Gesamtkosten der Baumaßnahme nach dem Veranlasserprinzip gemäß dem Straßen- und Wegegesetz NRW von der Stadt Oelde zu tragen sind. Darüber hinaus sind eventuell anfallende Mehraufwendungen für die Unterhaltung und Erneuerung unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze des Landes NRW und unter Anwendung des §35 (4) Straßen- und Wegegesetz NRW durch die Stadt Oelde zu erstatten.</p> <p>Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland –</p>	<p>Eine Vereinbarung über die Baudurchführung noch vor Beschluss der Flächennutzungsplanänderung wird angestrebt, ist aber nicht gesichert. Es werden weitere Planungen und Abstimmungen zur Konkretisierung durchgeführt.</p>	
---	--	--

	zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgetragen. Im weiteren Verfahrensablauf bitte ich mich erneut zu beteiligen.		
G Kreis Warendorf; Eingang 08.04.2015			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
9	<p>Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen bitte ich folgenden Punkt bei der weiteren Umsetzung des FNP zu beachten:</p> <p>Die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist entsprechend den a.a.R.d.T. im weiteren Verfahren zu prüfen, insbesondere die Belastung des Niederschlagswassers ist aufgrund der zukünftigen Verkehrsbelastung der befestigten Flächen gemäß den Anforderungen gemäß § 57 Wasserhaushaltsgesetz einzuordnen.</p>	Die Versickerung des Niederschlagswassers wird im Vorfeld der Vorhabenumsetzung geprüft.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
10	<p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnte ich keine abschließende Stellungnahme abgeben, da mir maßgebliche Unterlagen / Gutachten nicht vorlagen. Deshalb hatte ich darauf hingewiesen, dass die bodenschutzrechtliche Behandlung der innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit mir abzustimmen und abschließend zu regeln ist. Dies ist leider nicht erfolgt.</p> <p>Im aktuellen Begründungsentwurf zur 23. Änderung des FNP wird das Thema Altlasten im Kapitel 5.4 sowie im Kapitel 5.3.2 des Umweltberichtes behandelt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind diese</p>	<p>Eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist erfolgt.</p> <p>Es werden Aktualisierungen und Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung vorgenommen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt. Die Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

<p>Angaben nicht ausreichend, da sie</p> <ul style="list-style-type: none"> • lediglich Auszüge bzw. Schlussfolgerungen aus zwei Gutachten wiedergeben, • unvollständig sind, da u. a. ein drittes, bodenschutzrechtlich relevantes Gutachten nicht angegeben wird, • keine eindeutigen und abschließenden Aussagen zum Umgang mit bekannten und ggf. noch festgestellten Verunreinigungen enthalten sowie • nicht vollständig mit meiner bodenschutzrechtlichen Bewertung der Daten übereinstimmen. <p>Ich weise nochmals darauf hin, dass nicht der Gutachter sondern ich in meiner Eigenschaft als Untere Bodenschutzbehörde für die abschließende Bewertung aller Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des Plangebietes zuständig bin. Weitere Einzelheiten zu den bodenschutzrechtlichen Defiziten werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 erläutert.</p>		
--	--	--

C) Feststellungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, wird folgende Beschlussempfehlung gefasst:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (siehe Anlage 2).

Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes soll am Standort Warendorfer Straße / Lindenstraße ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Landhandels / Zoo- und Tierbedarfsmarktes als Ergänzung zum Zentralen Versorgungsbereich und eine „gewerbliche Baufläche“ für die Neuorganisation des bestehenden Raiffeisenareals dargestellt werden.

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

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung einschließlich Umweltbericht (siehe Anlage 3) zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

Anlage(n)

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Planentwurf

Anlage 3: Begründung