



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**

Sitzungsort : **59302 Oelde, Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Donnerstag, 16.04.2015**

Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**

Sitzungsende : **20:55 Uhr**

Vorsitz

Herr Hubert Kobrink

Teilnehmer

Herr Norbert Austrup
Herr André Drinkuth
Herr Daniel Hagemeier
Herr Peter Hellweg
Frau Beatrix Koch
Herr Holger Kummer
Herr Ludger Lücke
Herr Hubert Meyering
Herr Ralf Niebusch
Herr Thomas Populoh
Herr Werner Pötter
Herr Alexander Ringbeck
Frau Manuela Steuer
Herr Philipp Töpsch
Herr Siegfried Uthmann
Herr Markus Westbrock
Herr Martin Wilke

Verwaltung

Herr Matthias Abel
Herr Klaus Aschhoff
Herr Marc Diericks
Reinhard Ebbrecht
Herr Andreas Langer
Herr Peter Rauch
Herr Frank Siemer
Herr Norbert Tigges

Schriftführerin

Frau Stefanie Schröder

Gäste

Herr Roland Hahn
Anne Jentgens
Horst Westbrock

Tageszeitung "Die Glocke"
Planungsbüro Post + Welters
WESTBROCK Technology Consulting

es fehlten entschuldigt:

Teilnehmer

Herr Thomas Hillenhaus
Frau Barbara Köß

wird vertreten durch Herrn Sibbing

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
1. Befangenheitserklärungen	5
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.02.2015	5
3. Breitbandversorgung im Stadtgebiet Vorlage: B 2015/610/3241	5 – 8
4. Straßenumbenennung von Oelder Straßen Vorlage: B 2015/610/3232	8 – 10
5. Raum- und Sanierungskonzept zur Unterbringung der Gesamtschule im Gebäude der Realschule Vorlage: B 2015/400/3242	10 – 12
6. 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 Vorlage: B 2015/610/3253	12 – 33
7. Bebauungsplan Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" 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) Städtebaulicher Vertrag Raiffeisen D) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2015/610/3251	33 – 60
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne der §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB B) Entscheidungen über Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB C) Durchführungsvertrag D) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2015/610/3203	60 – 70

9.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 "Südlich der Lindenstraße" der Stadt Oelde A) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB B) Durchführungsvertrag C) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2015/610/3250	70 – 77
10.	Bebauungsplan Nr. 28 "Axthausen" - 4. Änderung A) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB B) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2015/610/3235	77 – 79
11.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 "Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt" der Stadt Oelde A) Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt" der Stadt Oelde Vorlage: B 2015/610/3257	79 – 80
12.	Rheda-Wiedenbrück - Windpark Zur Marburg Vorlage: B 2015/610/3252	80 – 81
13.	Einführung eines Wirtschaftswegeverbandes Vorlage: B 2015/600/3258	82 – 85
14.	Verschiedenes	85
14.1.	Mitteilungen der Verwaltung	85
14.2.	Anfragen an die Verwaltung	86

Der Vorsitzende Herr Kobrink eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr und begrüßt die Ausschussmitglieder, den Technischen Beigeordneten, die Verwaltungsmitarbeiter/innen, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und ganz besonders Herrn Westbrock von der WESTBROCK Technology Consulting.

Er stellt fest, dass zu der Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde, dass das Gremium beschlussfähig ist und Anregungen zur Tagesordnung nicht vorgetragen werden.

Öffentliche Sitzung

1. Befangenheitserklärungen

Es werden keine Befangenheitserklärungen abgegeben.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.02.2015

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr genehmigt **einstimmig** die Niederschrift über die Sitzung vom 10.02.2015.

3. Breitbandversorgung im Stadtgebiet Vorlage: B 2015/610/3241

Herr Abel erläutert, dass leistungsfähige Breitbandnetze zum schnellen Informations- und Wissensaustausch unbedingte Voraussetzung für wirtschaftliches Wachstum und die positive Entwicklung von Kommunen und Regionen seien. Die Breitbandversorgung sei ein wesentlicher Standortfaktor und spiele eine immer wichtigere Rolle sowohl für Unternehmen, als auch für die Bürgerinnen und Bürger. Die positiven Effekte einer leistungsstarken Breitbandinfrastruktur seien für die Entwicklung von Beschäftigung, Wettbewerbsfähigkeit, Einwohnerzahlen und die Wirtschaftskraft der einzelnen Regionen bedeutsam.

Beratungsanlass sei ein Antrag der CDU-Fraktion vom 30.09.2014, in dem begründet wird, dass die Leistungsfähigkeit von Internetverbindungen in Oelde Schwächen aufweise.

Herr Abel verdeutlicht, dass der Ausbau der Breitbandversorgung nach der Privatisierung des Telekommunikationssektors keine öffentliche Aufgabe mehr sei und dem Markt überlassen wurde. Dies sei das Geschäftsfeld der Telekommunikationsanbieter, Marktverzerrungen seien zu vermeiden. Allerdings sei in Deutschland die Breitbandversorgung nicht ausreichend und es bestehe Handlungsbedarf. Ein internationaler Vergleich der Breitbandstatistik zeige, dass Deutschland bei der Breitbandversorgung eher eines der Schlusslichter sei. Grund hierfür sei ein Marktversagen im Telekommunikationsmarkt. Demzufolge werde das Thema gerne an die öffentliche Hand weiter gegeben, damit diese die unrentierlichen Teile der Netzinfrastruktur ausbaue.

Herr Abel stellt den Referenten Herrn Westbrock, Inhaber des Beratungsunternehmens Westbrock Technology Consulting vor, der auch bereits weitere Kommunen beim Breitbandausbau beraten habe. Herr Westbrock habe den aktuellen Stand der Breitbandversorgung in Oelde sowie die Ausbaumöglichkeiten ermittelt. Zur Präsentation der Ergebnisse übergibt er das Wort an Herrn Westbrock von der.

Herr Westbrock erläutert, dass er sich seit 2008 mit dem Breitbandausbau befasse und er bereits 20 Kommunen beim Breitbandausbau beraten und unterstützt habe.

Wesentlich sei es, dass eine Grundversorgung mit mindestens 2 Mbit/s gegeben sei. Ein Auszug aus dem Breitbandatlas des Bundes zeige, dass die Grundversorgung von mind. 2 Mbit/s für 95 % des Siedlungsgebietes in Oelde gegeben sei. Allerdings erreichen Bereiche außerhalb der Stadtteile häufig nicht die 2 Mbit/s im Festnetz. Zudem werden nur im Kernbereich der Stadt 30 Mbit/s erreicht. Weitgehend flächendeckend und besonders gut sei dagegen, im Gegensatz zur Versorgung in anderen Kommunen, die LTE Versorgung. Dies sei eine gute Voraussetzung für hybride DSL/LTE Dienste. Daher könnte der Einsatz von „Hybrid“-Produkten hier kurzfristig Abhilfe schaffen. Es sei jedoch absehbar, dass LTE nicht zukunftsfähig sei, da es sich nicht für den Daueronlineverkehr von vielen Nutzern eignet.

Herr Westbrock erklärt, dass es in Oelde 5 Hauptverteiler / Netzknoten der Deutschen Telekom gebe. Dennoch können nicht alle Bereiche mit mehr als 6 Mbit/s versorgt werden, sodass Handlungsbedarf bestehe. Teilbereiche des Stadtgebietes werden möglicherweise in den nächsten Jahren von der Deutschen Telekom ausgebaut. Für die Bereiche, die nicht privatwirtschaftlich ausgebaut werde, bleibe nur eine öffentliche Förderung zu erwägen. Problematisch seien die Flächen zwischen den Stadtteilen mit weitgehender Einzelbesiedlung. Dort sei der Ausbau per Festnetz sehr teuer. Ein wesentlicher Grund für den zögerlichen Ausbau der Breitbandversorgung auch in Oelde sei, dass wegen der fehlenden Anschlussdichte kein Unternehmen gerne in den ländlichen Raum investiere.

Weiter erklärt Herr Westbrock, dass es drei Anschlussvarianten gebe. Die klassische Variante DSL und die Turbovariante VDSL laufen über ein Kupferkabel. Die Zukunft sei allerdings Glasfaser. Glasfaser seien die Datenautobahnen der Zukunft. Diese technische Infrastruktur steigere den Wert einer Immobilie und mache den Wohnstandort für die Bevölkerung noch attraktiver.

Die Trends bei der Breitbandkommunikation liegen bei den Video-Diensten. Die Nutzung von TV-Angeboten über den Internetanschluss nimmt deutlich zu. Das Angebot an Cloud-Diensten wächst, Upload Bandbreite und Zuverlässigkeit für Geschäftskunden werden immer wichtiger.

Herr Westbrock erklärt, dass es für die Realisierung höherer Bandbreiten zur Nutzung von Online-Angeboten zwei alternative Fördermodelle gebe. Bei dem „Betreibermodell“ investiere die öffentliche Hand in passive Netzinfrastruktur und vermiete diese diskriminierungsfrei an Telekommunikationsanbieter. Bei dem „Deckungslückenmodell“ erhalte der Telekommunikationsanbieter nach einem Auswahlverfahren Investitionskostenzuschüsse aus öffentlichen Mittel für den Netzausbau. Der Telekommunikationsanbieter muss den Netzausbau realisieren und den anderen Telekommunikationsanbietern zu fairen Konditionen den Zugang zu diesem ausgebauten Netz ermöglichen. Herr Westbrock verdeutlicht, dass keine (dauerhafte) Subventionierung, sondern nur ein einmaliger Investitionskostenzuschuss erlaubt sei.

Herr Niebusch erkundigt sich, von welchen Faktoren der unterschiedliche Ausbaustandart in der Breitbandversorgung abhängen.

Herr Westbrock antwortet, dass es massive Unterschiede in der Geographie gebe. Oelde besitze eine fast so große Fläche wie beispielsweise Barcelona, aber nur ein Fünzigstel der Einwohner, sodass sich im ländlichen Raum die Investitionen in den Breitbandausbau für Telekommunikationsunternehmen nur selten lohnen. Zudem sei die Besiedlung in Deutschland flächig gleichmäßiger verteilt als in anderen Ländern mit wenigen Siedlungszentren. Auch andere Baustandards und andere Strukturen in den Netzen spielen bei dem Breitbandausbau eine große Rolle.

Weiterhin erkundigt sich Herr Niebusch, ob das Konsumentenverhalten eine Rolle spiele. Vielfach sei das Kabelfernsehen angeboten worden, jedoch sei die Nachfrage gering gewesen. Zum Beispiel gebe es in anderen Ländern, wie in England, eine wesentlich höhere Akzeptanz bei der Nutzung von Pay-TV.

Herr Westbrock erklärt, dass einerseits Deutschland mit den öffentlich-rechtlichen Anbietern gut aufgestellt und versorgt sei und andererseits in Deutschland eine andere Struktur im TV/Medienbereich herrscht. Insgesamt sei daher die Vermarktung von Pay-TV nur sehr gering.

Herr Niebusch erkundigt sich, ob die Bevölkerung bereit sei für Medien mehr Geld zu bezahlen.

Herr Westbrock antwortet, dass TV, Internet und Telefon oft in einem Paketpreis günstig angeboten werden. In Deutschland gebe es einen starken Wettbewerb auf dem Markt dieser Dienstleister, da die Deutschen sehr preisbewusst seien. Daher sei aufgrund seiner Erfahrung die Bevölkerung oftmals nicht bereit mehr Geld für die Nutzung der Medien auszugeben.

Anschließend erläutert Herr Westbrock die Fördermöglichkeiten der öffentlichen Hand. Er verdeutlicht, dass Telekommunikation keine öffentliche Aufgabe sei, sondern seit 1998 vollständig privatwirtschaftlich organisiert sei. Seit 2009 seien erstmalig öffentliche Förderungen unter strengen Auflagen für die Ortschaften und Gewerbegebiet im ländlichen Raum möglich. Voraussetzung für die Förderung sei die Feststellung des sogenannten Marktversagens und eine Ist-Versorgung, die schlechter als 2 bzw. 5 Mbit/s sei. Die neue überarbeitete Förderungsrichtlinie werde voraussichtlich Mitte dieses Jahres in Kraft treten, jedoch würden vor Anfang 2016 keine Fördermittel zur Verfügung stehen.

Abschließend empfiehlt Herr Westbrock für die Förderung ein dreistufiges Verfahren zu nutzen. Zunächst müssten die Ausbaupläne der Netzbetreiber in einem Markterkundungsverfahren ermittelt werden. Hieraus abzuleiten wäre der notwendige Handlungsbedarf und die daraus resultierenden Kosten. Auf dieser Grundlage könnten schließlich Ausbaupläne erstellt und Förderanträge entwickelt werden.

Ratsmitglied Markus Westbrock erkundigt sich, ob in Oelde die Strukturen und Voraussetzungen für einen Glasfasernetzausbau gegeben seien.

Herr Westbrock antwortet, dass ihm die konkreten Konditionen in Oelde nicht bekannt seien. Es wäre jedoch fatal ein Glasfasernetz auszubauen und dann keine Abnehmer zu finden. Daher seien Vorverträge mit mind. 30 % Abnahmegarantie Voraussetzung für einen Glasfasernetzausbau. Zudem müssen Grundstückserklärungen für die Verlegung der Glasfaser von allen Eigentümern abgegeben werden. Zudem werden Investoren für den Glasfaserausbau benötigt. Der Abschreibungszeitraum betrage 25-30 Jahre und der Ausbau würde 60.000 – 100.000 € pro km im Stadtkern kosten.

Herr Drinkuth teilt mit, dass in Drensteinfurt ein Glasfaserprojekt realisiert werde. Dort gebe es einen Vertrag mit der Stadt, dem Kreis Warendorf und dem Anbieter Glasfaser Deutschland. Seiner Meinung nach sei die Breitbandversorgung eine Grundvoraussetzung, bei der Handlungsbedarf bestehe. Er betont, dass dafür gekämpft werden müsse, um den Anschluss auf dem Land nicht zu verlieren. Leider seien sogar private Initiativen erforderlich, da z. B. Gewerbegebiete im Oelder Norden mit 2 Mbit/s deutlich unterversorgt seien. Er erkundigt sich, ob es Sinn mache mit einem Ausbau der Breitbandversorgung zu warten, bis der Bund über einen Netzausbau mit einer Bandbreite von 50 Mbit/s bis 2018 entschieden hat.

Herr Westbrock antwortet, dass für einen Förderantrag zunächst der Bedarf mit einer Markterkundung ermittelt werden müsse. Danach müsse noch ein Auswahlverfahren durchgeführt werden. Die Laufzeit für ein Förderverfahren laufe mind. 4 Monate, die Prüfung würde nochmals 2-3 Monate in Anspruch nehmen, sodass frühestens mit einer Förderung und Realisierung Mitte 2016 zu rechnen sei. Demnach empfehle er, bereits jetzt aktiv zu werden.

Herr Kobrink bedankt sich bei Herrn Westbrock für den gelungen Vortrag. Er teilt mit, dass es wichtig sei, ein Konzept zu haben, damit man in der Zukunft gut aufgestellt sei.

Herr Drinkuth schlägt vor, die Erkenntnisse und Informationen in den Fraktionen zu beraten und das weitere Vorgehen in dem nächsten Ausschuss für Planung und Verkehr zu beraten.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt einstimmig die Erkenntnisse und Informationen zur

Breitbandversorgung zunächst in den Fraktionen zu beraten und das weitere Vorgehen in einem der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Planung und Verkehr zu beraten.

4. Straßenumbenennung von Oelder Straßen Vorlage: B 2015/610/3232

Herr Rauch teilt mit, dass mit Schreiben eines Bürgers vom 02.04.2014 dieser angeregt habe, die Straßenumwidmung für Karl Wagenfeld abzuerkennen. Er begründet seinen Antrag damit, dass ein bekennender Nazi und Befürworter des Rassenwahns kein geeigneter Namensgeber für eine Straße sei.

Im November/Dezember 2014 seien alle Anwohner/innen und Grundstückseigentümer/innen der Wagenfeldstraße, Hindenburgstraße und Hermann-Stehr-Straße schriftlich befragt worden. Die Befragten konnten

- den Erhalt des Straßennamens,
- den Erhalt des Straßennamens mit Anbringung eines erklärenden Zusatzschildes zum Namensgeber sowie
- die Umbenennung der Straße

favorisieren.

Die Ergebnisse der Befragung und einige Anschreiben der Anwohner an die Verwaltung im Vorfeld der Befragung zeigen, dass diese überwiegend gegen eine Umbenennung der Straßen sind, wobei viele Befragte auch ein erklärendes Zusatzschild zu dem Namensgeber befürworten.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr habe in seiner Sitzung vom 10.02.2015 über die Ergebnisse der Befragung beraten und die Verwaltung beauftragt, Vorschläge für den Wortlaut der erklärenden Zusatzschilder zu verfassen. Zusätzlich sei der Hinweis gegeben worden, dass auch Ina Seidel eng mit dem Nationalsozialismus verbunden war und entsprechend berücksichtigt werden sollte.

Bislang werden die Angaben auf den Zusatzschildern zu den Straßennamensschildern in Oelde nach folgendem Muster vorgenommen:

Oelder Künstler * 1903 +1985

Bürgermeister der Stadt Oelde * 1887 +1952

Für die Erläuterungen auf den Zusatzschildern seien auch Anregungen aus anderen Städten, die bereits erklärende Zusatzschilder angebracht haben, berücksichtigt worden. Folgende Erläuterungen könnten zu den Straßennamen angebracht werden:

Hindenburgstraße:

1.	<i>Generalfeldmarschall und Reichspräsident, wegen seiner Haltung zum Nationalsozialismus umstritten * 1847 + 1934</i>
----	--

2.	<i>Generalfeldmarschall im Ersten Weltkrieg und von 1925 bis zu seinem Tode Reichspräsident; als Reichspräsident ermöglichte er durch Ausschaltung politischer Gegner, Verabschiedung verschiedener Verordnungen und zuletzt im März 1933 durch das Ermächtigungsgesetz bewusst die uneingeschränkte Machtergreifung Adolf Hitlers * 1847 + 1934</i>
----	--

3.	<i>Kriegsherr, Staatspräsident und Wegbereiter Hitlers, wegen seiner Haltung zum Nationalsozialismus umstritten * 1847 + 1934</i>
----	---

Wagenfeldstraße:

- | | |
|----|--|
| 1. | <i>westf. Mundartdichter und Vorsitzender des Westfälischen Heimatbundes, wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten
* 1869 + 1939</i> |
| 2. | <i>gründete 1915 den Westfälischen Heimatbund und erwarb sich Verdienste um die Bewahrung der niederdeutschen Sprache, wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten
* 1869 + 1939</i> |
| 3. | <i>plattdeutscher Dichter und Vorsitzender des Westfälischen Heimatbundes, wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten
* 1869 + 1939</i> |
| 4. | <i>einer der bedeuteten plattdeutschen Dichter und Vorsitzender des Westfälischen Heimatbundes, wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten
* 1869 + 1939</i> |

Hermann-Stehr-Straße:

- | | |
|----|--|
| 1. | <i>Lehrer und schlesischer Schriftsteller, wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten
* 1864 + 1940</i> |
| 2. | <i>Lehrer und schlesischer Schriftsteller; während der Zeit des NS-Regimes hat Stehr sehr früh bereits die NS-Politik voll unterstützt, die Morde anlässlich der Röhm-Affäre gerechtfertigt und war aktiv in Bücherverbrennungen verstrickt; wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus heute umstritten
* 1864 + 1940</i> |

Ina-Seidel-Straße:

- | | |
|----|--|
| 1. | <i>deutsche Dichterin, wegen ihrer Haltung zum Nationalsozialismus umstritten
* 1885 + 1974</i> |
| 2. | <i>deutsche Dichterin, wegen ihres Wirkens in der NS-Zeit umstritten, distanzierte sich in den Nachkriegsjahren von ihrer früheren Haltung
* 1885 + 1974</i> |

Herr Rauch teilt mit, dass die Verwaltung jeweils die Erläuterungen zu den Straßennamen empfehle, die unter Nr. 1 aufgeführt seien, als Zusatzschild anzubringen. Er ergänzt, dass lange Texte nicht zwingend zur Klarheit führen.

Herr Niebusch teilt mit, dass die FWG-Fraktion den Vorschlag der Verwaltung grundsätzlich mittragen werde. Dennoch beklagt er, dass er die Formulierung zu Hindenburg für zu schwach halte und diese ausbaufähig sei. Seiner Meinung nach müsse die Rolle als „Wegbegleiter Hitlers“ zum Ausdruck gebracht werden. Er sehe Paul von Hindenburg in einer anderen Rolle als die Dichter und Denker und verweist dabei auf Karl Wagenfeld, Hermann Stehr und Ina Siedel.

Herr Drinkuth erklärt, dass er eine inhaltliche Diskussion eigentlich vermeiden wollte. Er betont, dass die CDU-Fraktion der Ansicht von Herrn Niebusch nicht folgen könne. Hindenburg sei derjenige gewesen, der dem Nationalsozialismus am Wenigsten positiv zugewandt war. Er teilt mit, dass die CDU-Fraktion den Verwaltungsvorschlag unterstützen werde.

Herr Markus Westbrock erläutert, dass die Schilder einen ersten Hinweis zu den Personen geben und dass Interessierte sich selbst über die Straßennamensgeber informieren könnten. Er teilt mit, dass die FDP-Fraktion dem Verwaltungsvorschlag ebenfalls zustimme.

Herr Ringbeck ist grundsätzlich anderer Meinung und plädiert für die ausführlichen Varianten mit mehr Hintergrundinformationen.

Herr Pötter teilt mit, dass die SPD-Fraktion den Verwaltungsvorschlag unterstütze.

Für die Hindenburgstraße:

*„Generalfeldmarschall und Reichspräsident,
wegen seiner Haltung zum Nationalsozialismus umstritten*

** 1847 + 1934“*

Für die Wagenfeldstraße:

*„westf. Mundartdichter und Vorsitzender des Westfälischen Heimatbundes,
wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten*

** 1869 + 1939“*

Hermann-Stehr-Straße:

*Lehrer und schlesischer Schriftsteller,
wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten*

** 1864 + 1940*

Ina-Seidel-Straße:

*deutsche Dichterin,
wegen ihrer Haltung zum Nationalsozialismus umstritten*

** 1885 + 1974*

**5. Raum- und Sanierungskonzept zur Unterbringung der Gesamtschule im Gebäude der Realschule
Vorlage: B 2015/400/3242**

Herr Langer erläutert, dass der Rat in seiner Sitzung am 28.04.2014 einstimmig beschlossen habe, die räumliche Unterbringung der neu gegründeten Gesamtschule entsprechend der vorgestellten Variante 1a zu realisieren. Diese Variante sehe für die Jahrgangsstufen 5-7 die Unterbringung in dem ehemaligen Gebäude der Theodor-Heuss-Schule vor. Die Sanierung des Gebäudetraktes werde im Sommer 2015 abgeschlossen. Die Jahrgangsstufen 8-10 und die gymnasiale Oberstufe sollen im jetzigen Gebäude der Städtischen Realschule untergebracht werden. Hierzu soll der Altbau gemäß Ratsbeschluss zum Schuljahr 2016/2017 baulich saniert werden. Für die Unterbringung der zusätzlich erforderlichen naturwissenschaftliche Räume ist laut aktueller Beschlusslage ein Neu- / Anbau zu errichten.

Herr Ebbrecht erklärt ausführlich, wie der Altbau der Realschule energetisch umfassend saniert werden könne. Diese Sanierung sehe eine Fassadensanierung und einen kompletten Austausch der vorhandenen Fenster vor. Ferner wäre für den Altbau eine komplette Dachsanierung des heutigen Satteldaches nötig, die jedoch keine funktionalen Vorteile mit sich bringen würde.

Daher sei geplant, das vorhandene Satteldach durch ein Staffelgeschoss zu ersetzen. Dieses Staffelgeschoss bietet den Vorteil, dass durch die Sanierung in der oberen Gebäudeebene vollwertige Unterrichtsräume entstehen und die bisherigen Einschränkungen durch Dachschrägen, kleine Dachgauben mit wenig Lichteinfall und die teilweise in den Räumen verlaufenden Balken, entfallen. Das aufgesetzte Staffelgeschoss würde eine vollumfängliche Schulnutzung dieser oberen Gebäudeebene ermöglichen. Die Erschließung des Staffelgeschosses erfolge auch durch den neuen Aufzug und sei somit barrierefrei.

Die neuen Fenster in der Fassade werden optisch in Form von liegenden Fensterbändern hervorgehoben. Der Baukörper soll insgesamt eine Erscheinung analog des Neubaus der Theodor-Heuss-Schule, mit rötlichen vorgehängten großformatigen Platten und dahinter liegender Wärmedämmung erhalten. Das aufgesetzte Staffelgeschoss tritt gegenüber den unteren Ebenen leicht zurück und erhält großflächige Fensteranteile. Hierdurch wirke es leicht und transparent. Optisch werde das Gebäude moderner aussehen und sich harmonischer als heute dem Neubau der Realschule anpassen.

Durch das neue Erscheinungsbild ergebe sich eine übergreifende architektonische Klammer zwischen den beiden Standorten der künftigen Unterstufe und Mittel-/Oberstufe der Gesamtschule. Beide Standorte werden optisch miteinander verbunden, was dauerhaft geeignet sei, die Identifikation der Gesamtschule und der Bevölkerung mit beiden Standorten zu fördern.

Für die neu zu schaffenden naturwissenschaftlichen Räume sei eine Unterbringung im Erdgeschoss des Neubaus der Realschule (um die Aula) angedacht. Im Bereich der jetzigen Klassenräume und des vorhandenen Musikraumes können schrittweise bis zu 5 naturwissenschaftliche Räume mit den entsprechenden Sammlungsräumen geschaffen werden. Vorteil dieser Lösung wäre, dass alle Räume der Naturwissenschaften auf einer Ebene untergebracht wären. So könnten die naturwissenschaftlichen Sammlungsräume optimal ausgenutzt werden. Aufgrund des vorhandenen Kriechkellers stünde eine separate Installationsebene für die Räume zur Verfügung. Die Maßnahmen könnten nach erfolgter Sanierung des Altbaus im laufenden Schulbetrieb ab dem Frühjahr 2016 durchgeführt werden.

Mit der Schaffung von 5 naturwissenschaftlichen Räumlichkeiten wäre der Bedarf für eine 6-zügige Gesamtschule mit einer ca. 3-zügigen Oberstufe gedeckt. Im Bedarfsfall könnte ein zusätzlicher naturwissenschaftlicher Raum zu einem späteren Zeitpunkt in einem der frei werdenden Räume der jetzigen Naturwissenschaften zusätzlich geschaffen werden.

Für die Klassen, die durch eine mögliche Unterbringung von Fachräumen im Erdgeschoss des Neubaus wegfallen, müsste ein Ersatz geschaffen werden. Hierfür könnten an der rückwärtigen Seite des Altbaus, zwischen den beiden Gebäudeschenkeln, über drei Geschosse insgesamt 6 Klassenräume mit 6 kleineren Gruppen- oder Mehrzweckräumen entstehen. Die Erschließung erfolge über die vorhandenen Flure, Treppenhäuser und den neu zu schaffenden Aufzug. Dies führe zu einer sehr wirtschaftlichen Schaffung des benötigten Raumvolumens, da alle Verkehrs- und Erschließungsflächen im Bestand genutzt werden und nur Klassenraumvolumen neu zu schaffen sei.

Im Vergleich zu einem separaten Neubau wären keine Verkehrsflächen und Treppen zu schaffen. Dieser Neubau müsste im Rohbau parallel zu der geplanten Fassadensanierung erfolgen. Daher ist denkbar, dass die Fassadensanierung in zwei Bauabschnitten erfolgte. Der 1. Bauabschnitt umfasst die Schulhofseite, der 2. Bauabschnitt die rückwärtige Seite in Verbindung mit Anbau. Dieses hätte den Vorteil, dass sanierte Flächen nicht durch einen späteren Neubau wieder baulich verändert werden müssten.

Mit den neu geschaffenen Räumlichkeiten wäre der Klassen- und Nebenraumbedarf für eine 6-zügige Gesamtschule mit einer ca. 3-zügigen Oberstufe gedeckt. Sollte sich in der Zukunft zeigen, dass die Räumlichkeiten nicht ausreichen, wäre in einem 3. Bauabschnitt ggf. die Schaffung von drei weiteren Klassenräumen theoretisch möglich.

Herr Drinkuth teilt mit, dass die neuen Planungen eine sehr gute Alternative sei, bei der sogar noch Haushaltsmittel eingespart werden können.

Frau Steuer erkundigt sich nach dem Zeitrahmen für den Aus-/Umbau.

Herr Ebbrecht antwortet, dass zeitnah mit dem Rückbau des Dachgeschosses begonnen werde. Um eine rechtzeitige Fertigstellung des sanierten Altbaus der Realschule zum Schuljahr 2016/2017 gewährleisten zu können, sei ab dem Sommer/Herbst 2015 mit der Sanierung des Altbaus zu beginnen. Der Abriss und die Aufstockung des Daches werden in den Sommerferien erfolgen, damit der Schulbetrieb nicht beeinträchtigt werde. Die Fassadensanierung solle in den nächsten 2-3 Jahren abgeschlossen sein.

Herr Markus Westbrook erkundigt sich, ob nur Klassenräume für die Unter- und Mittelstufe eingeplant worden seien.

Herr Langer antwortet, dass dort eine 6-zügige Gesamtschule entstehe und die Hauptschule zunächst in das ehemalige Gebäude der Pestalozzischule umziehen werde, sodass mit der Sanierung und Schaffung neuer Klassenräume zeitnah begonnen werden könne.

Herr Hellweg teilt mit, dass die Schulleitung und die Elternvertreter von den Planungen begeistert seien.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig** folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt:

1. Der vorgestellten Sanierung und der vorgestellten Gestaltung der künftigen Fassaden am Altbau der Realschule wird zugestimmt. Das Dachgeschoss wird durch ein Staffelgeschoss ersetzt.
2. Die naturwissenschaftlichen Räumlichkeiten der Gesamtschule werden im Erdgeschoss des Neubaus der Realschule untergebracht.
3. Die durch die Einrichtung der naturwissenschaftlichen Räume wegfallenden Klassenräume werden durch einen 3-stöckigen Anbau am Altbau der Realschule mit den entsprechenden Nebenräumen ersetzt.
4. Die Maßnahme wird freigegeben.

6. 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

Vorlage: B 2015/610/3253

Herr Abel erläutert einleitend, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 14.10.2013 beschlossen habe, das Verfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten. Durch diese Flächennutzungsplanänderung soll am Standort Warendorfer Straße / Lindenstraße ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für die Errichtung eines

Lebensmittelvollsortimenter und eines Lebensmitteldiscountmarktes als Ergänzung zum Zentralen Versorgungsbereich und eine „gewerbliche Baufläche“ für die Neuorganisation des bestehenden Raiffeisenareals dargestellt werden.

Ergänzend hierzu habe 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.

Herr Abel weist darauf hin, dass zur umfassenden Information die Vorlagen um weitere Stellungnahmen, die nach dem Zeitpunkt der Vorlagenerstellung für den Ausschuss fristgerecht eingegangen sind, ergänzt worden seien. Diese vollständige Vorlage wurde als Tischvorlage informationshalber verteilt. Die um diese Stellungnahmen ergänzte Vorlage ist ebenfalls mit den Einladungen für die Sitzung des Hauptausschusses und des Rates versandt worden. Insofern bräuchten hierzu in der heutigen Sitzung keine Entscheidungen getroffen werden.

Frau Jentgens vom Büro Post Welters erläutert die eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungsvorschläge.

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 sei in der Zeit vom 12.03.2014 bis zum 08.04.2014 erfolgt. Von der Öffentlichkeit seien keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden. Darüber hinaus habe 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 leer stehenden) 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 autokundenorientierter Lage im Auepark befindet. Bei den Prognosen der BBE Handelsberatung sei vom »Worst Case« ausgegangen worden. Zudem liege den Berechnungen eine Verkaufsfläche von 1.800 qm für den 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-Ilguth, 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-Ilguth, 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:

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	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
	Stadt Oelde, FSD Tiefbau und Umwelt; Eingang 13.03.2014		
1	Auf der Grundlage der Gutachten des Ing.-Büros nts, Münster, Verkehrsgutachten vom 23.01.2014 und der Lärmtechnische	Das Verkehrsgutachten wird um den »Prognosefall 1 mit	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<p>Untersuchung vom 11.02.2014 wurden die verkehrlichen und die lärmtechnischen Auswirkungen beurteilt.</p> <p>Verkehrsgutachten</p> <p>Die in dem Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsmengen und deren Verteilung auf die Zufahrten werden mitgetragen.</p> <p>Für den Knotenpunkt „Warendorfer Straße/ Am Bahnhof / Zufahrt Versorgungszentrum“ wird im Gutachten der Bau eines Kreisverkehrs angenommen. Da die Herstellung des Kreisverkehrs zeitnah nicht gesichert ist, ist das Verkehrsgutachten um den Prognosefall „Prognose – 1 mit LSA“ zu ergänzen. Die Auswirkung auf die Qualitätsstufe der Verkehrsabwicklung im Knotenpunkt und die zu erwartenden Staulängen sind deutlich hervor zu heben.</p>	LSA« ergänzt.	
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 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</p>	Sofern eine Kreisverkehrslösung gewählt wird, werden die Vorschläge zur Ausgestaltung des Kreisverkehrs geprüft.	Die Stellungnahme wird geprüft.

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

	Satzungsbeschluss diese Änderungen auf eventuelle Auswirkungen auf den Inhalt des Vertrages prüfen zu können und ggf. den Vertragstext ebenfalls entsprechend anpassen zu können.		
C Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West; Eingang 19.03.2014			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
8	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich möchten wir noch darauf hinweisen, dass der vorgesehene Bebauungs-bereich 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 ausge-		Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<p>wiesene 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 grundsätzlich der Erschließung dient, dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit im Zuge der Landesstraße durch die geplante Erschließung nicht negativ beeinträchtigt werden.</p>		
12	<p>Die Verkehrserzeugung aus der geplanten Nutzung beträgt gemäß dem Verkehrsgutachten laut Abschätzung ca. 4.650 Kfz/24h. Die Stadt Oelde strebt an, den bestehenden Knotenpunkt »Warendorfer Straße / Am Bahnhof« perspektivisch zu einem Kreisverkehr umzugestalten und das Sondergebiet über eine private Zufahrt direkt an den geplanten Kreisverkehr anzubinden. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgesellschaft nts mbH aus Münster) wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Darüber hinaus wurde für die im Verkehrsgutachten favorisierte Ausbauvariante mit Kreisverkehr ein Lageplan (Stand Mai 2013) aufgestellt. Dieser Lageplan wurde mit Straßen NRW am 18.08.2013 und am 12.09.2013 gemeinsam erörtert.</p> <p>Im Verlauf der Erörterung wurde von Straßen NRW seinerzeit erhebliche Bedenken gegen die Erschließung erhoben, da die geplante Variante mit Kreisverkehr unter Berücksich-</p>	<p>Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes ist die Bevorrechtigung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer berücksichtigt worden. Theoretisch wurde daher die Führung über Fußgängerüberweg (FGÜ) am Kreisverkehr angenommen; diese wurde aber zeichnerisch nicht dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

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

	muss.	unauffällig.	
15	4. Die Sicht auf den geplanten Kreisverkehr ist im Bereich der Bahnunterführung durch die Brückenpfeiler partiell eingeschränkt. Der parallel zur Landesstraße geführte Radweg verläuft hinter den Brückenpfeilern. Hierdurch wird der Radfahrer vom Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zeitweise schlecht wahrgenommen. Aufgrund der geplanten Gefällestrecke von 4,5% fährt der Radfahrer mit erhöhter Geschwindigkeit auf die ungesicherten Überquerungsstellen zu.	Die Sichtverhältnisse im Bereich der Bahnunterführung werden durch die Umgestaltung des Knotenpunktes nicht verändert. Die Sichtverhältnisse wurden geprüft und sind für alle Verkehrsteilnehmer am Knotenpunkt ausreichend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16	5. Der Übergangsbereich vom Knotenpunktanschluss auf das Sondergebiet sowie die weitere Verkehrsführung auf dem geplanten Sondergebiet sind nicht hinreichend ersichtlich und nicht abschließend festgelegt.	Die Verkehrsführung im Übergangsbereich Knotenpunkt – Sondergebiet bzw. im Sondergebiet selbst ist im weiteren Verfahren weiter aufzubereiten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
17	<p>Wenngleich eine abschließende Bewertung der Verkehrssicherheit erst nach Vorlage der vollständigen Ausbauplanungen erfolgen kann, wird bereits ersichtlich, dass bei einer Realisierung der geplanten Erschließungsvariante von einem erhöhten Gefahrenpotenzial am Knotenpunkt auszugehen ist. Insbesondere die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr würde hierdurch negativ beeinträchtigt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass Straßen NRW aus den vorgenannten Gründen die Bedenken gegen den geplanten Kreisverkehr aufrechterhält, sofern die Sicherheitsaspekte im weiteren Planungsverlauf nicht hinreichend gelöst werden können.</p> <p>Aus der Unfallanalyse ist ersichtlich, dass der Verkehr am Knotenpunkt zurzeit leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt wird. Die Unfallsituation ist unauffällig. Laut Verkehrsuntersuchung kann die Erschließung der Sondergebietsfläche alternativ durch eine Nachrüstung der Lichtsignalanlage erfolgen. Die Verkehrsqualität der Lichtsignalanlage wurde unter Berücksichtigung einer Festzeitsteuerung untersucht. Die tatsächliche Leistungsfähigkeit einer 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 verkehrs-</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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	sicher 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.		
18	Die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Verkehrsqualitätsstufen wurden nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßen (HBS) berechnet. Die Verkehrsqualität von einzelnen Knotenpunkten kann mit dem Berechnungsverfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS ermittelt werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die angegebenen Verfahren von einer ungestörten zufälligen Ankunftsverteilung der Fahrzeuge ausgehen. Einflüsse durch benachbarte Knotenpunkte bleiben bei diesen Berechnungen unberücksichtigt. Sofern mit Wechselwirkungen zwischen einzelnen Knotenpunkten zu rechnen ist, sollte zusätzlich zu den analytischen Berechnungen die mikroskopische Verkehrsflusssimulation angewendet werden, um die Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlagen zu überprüfen. Nördlich vom geplanten Kreisverkehr liegt der lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt mit der Kreisstraße 11 und südlich der Kreisverkehr Lindenstraße. Unter Berücksichtigung der Verkehrsbedeutung der Landesstraße sowie der zukünftig prognostizierten Verkehrsbelastung von 13.500 Kfz/24h könnten Wechselwirkungen zwischen den benachbarten Knotenpunkten auftreten.	Eine Berechnung unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit anderen Knotenpunkten ist im weiteren Verfahren möglich.	Die Stellungnahme wird geprüft.
19	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 Aus-	Im weiteren Verfahren folgen vertiefende Planungen, die mit Straßen NRW abgestimmt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<p>führungsplanung vorliegen. Sonst besteht die Gefahr, dass bei der späteren Umsetzung der Baumaßnahme der notwendige Grund und Boden nicht hinreichend gesichert ist.</p>		
20	<p>Die im Verkehrsgutachten durchgeführte Abwägung der Erschließungsvarianten betrachtet überwiegend die Aspekte der Leistungsfähigkeit. Eine Betrachtung der Verkehrssicherheit der Ausbauvariante Kreisverkehr gegenüber der Ausbauvariante Lichtsignalanlage unterbleibt und ist zurzeit in Ermangelung hinreichend aussagekräftiger Planunterlagen auch nicht abschließend möglich.</p> <p>Seitens der Regionalniederlassung Münsterland bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorgenannte Bauleitplanung.</p> <p>Die gesicherte Erschließung ist im weiteren Bauleitplanverfahren nachzuweisen. Hierfür sind für die geplanten Erschließungsvarianten zunächst Vorentwürfe von der Stadt Oelde aufzustellen und diese in einem Sicherheitsaudit zu betrachten und zu bewerten. Erst auf Grundlage dieser Expertise kann eine abschließende Beurteilung und Abwägung zu den Erschließungsvarianten durch Straßen NRW erfolgen.</p>	<p>In Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Münsterland wurde bereits festgelegt, dass ein externes Sicherheitsaudit im Rahmen der Vorentwurfsplanung des Kreisverkehrplatzes durchzuführen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
21	<p>Vorsorglich weise ich bereits heute darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten einer entsprechenden Ausbaumaßnahme der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Oelde und Straßen NRW auf Grundlage einer einvernehmlich abgestimmten Ausführungsplanung erforderlich wird und sämtliche Kosten für die Baumaßnahme zuzüglich der kapitalisierten Ablösekosten für die Mehrunterhaltung nach dem Veranlassungsprinzip gemäß dem Straßen und Wegegesetz NRW von der Stadt Oelde zu tragen sind.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
E	Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.; Eingang 24.03.2014		
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag

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

	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. Darüber hinaus bestehen diesseits keine Bedenken gegen die Änderung des FNP bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes.		
F Kreis Warendorf; Eingang 25.03.2014			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
24	Untere Wasserschutzbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz: Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.		Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
25	Untere Bodenschutzbehörde: Als Untere Bodenschutzbehörde bin ich für die abschließende Bewertung aller Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des Plangebietes zuständig. Diese Bewertung ist derzeit nicht möglich. Das im Begründungsentwurf im Kapitel 2.9 zitierte Bodengutachten wurde weder mit mir abgestimmt noch wurde mir bislang eine Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Den Planunterlagen ist es nicht beigefügt. Die bodenschutzrechtliche Behandlung der innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen ist bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit mir abzustimmen und abschließend zu regeln.	Das in Rede stehende Gutachten wurde dem Kreis Warendorf am 25.02.2014 mit den Planunterlagen übermittelt. Es erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich der weiteren bodenschutzrechtlichen Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

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 ausgelegt. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

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

Die Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB endet am 07.04.2015.

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
Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm	25.03.2015

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</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.

	in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung der Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.		
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 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</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 Beteiligung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« eingebracht und dort berücksichtigt.</p>	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

	<p>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>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 vorliegen.</p> <p>Es wird jedoch davon ausgegangen, dass Beelen zu dem Einzugsgebiet zählt und Kaufkraft aus Beelen abgezogen wird.</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 Einzugsbereich 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Konsumenten längere Wegstrecken zurückzulegen vor allem ein lokales Nachfragepotenzial.</p> <p>2. Aufgrund des Verbundstandortes und das dadurch differenzierte Angebot sowie möglicher Agglomerationseffekte zu benachbarten Einzelhandelslagen in der Innenstadt ergibt sich ein größeres Einzugsgebiet als in der Betrachtung der Einzelstandorte.</p> <p>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-Clarhaus). 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</p>	
--	--	---	--

		<p>davon aus, dass lediglich 5% des erwarteten Umsatzes sich diffus aus dem Umland außerhalb des Einzugsbereiches rekrutieren.</p> <p>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 Marktanforderungen genügt, auf das ehemalige Molkereigelände zu bringen, ist gewährleistet, dass das Angebot – 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</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>

	ebenfalls auf eine zeitgemäße Größe erweitern dürfen. Dass die ursprüngliche Größenordnung des Lebensmittelvollsortimenters reduziert wird, entspricht den Darstellungen im Rahmen der Auswirkungs- und Verträglichkeitsprognosen.		
6	Bei der Gestaltung des Molkereigeländes 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.

Die nach der Erstellung der Beschlussvorlage eingegangenen Stellungnahmen von

- Bezirksregierung Münster; Eingang 27.03.2015
- Straßen.NRW; Eingang 01.04.2015
- Kreis Warendorf; Eingang 08.04.2015

werden von Frau Jentgens einschließlich der Abwägungsvorschläge vorgestellt und erläutert.

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 Tierbedarfsfachmarktes 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.

Beschluss:

Zu den Unterpunkten erfolgten folgende Beschlüsse:

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

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt die Inhalte zur Kenntnis. Es erfolgen **keine** Beschlussempfehlungen.

C) Feststellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig** den unter C) aufgeführten Feststellungsbeschluss zu beschließen.

7. Bebauungsplan Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" 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) Städtebaulicher Vertrag Raiffeisen

D) Satzungsbeschluss

Vorlage: B 2015/610/3251

Herr Abel erläutert einleitend, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 14.10.2013 beschlossen habe, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde einzuleiten.

Es sei beabsichtigt auf dem ehemaligen Molkereigelände (Warendorfer Straße / Lindenstraße) den Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt zu errichten. Im Rahmen eines Bebauungsplans soll daher 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 sei 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, sei zu dessen Realisierung die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Im Parallelverfahren muss dazu ebenfalls der Flächennutzungsplan geändert werden.

Herr Abel weist darauf hin, dass zur umfassenden Information die Vorlagen um weitere Stellungnahmen, die nach dem Zeitpunkt der Vorlagenerstellung für den Ausschuss fristgerecht eingegangen sind,

ergänzt worden seien. Diese vollständige Vorlage wurde informationshalber als Tischvorlage verteilt. Die um diese Stellungnahmen ergänzte Vorlage ist ebenfalls mit den Einladungen für die Sitzung des Hauptausschusses und des Rates versandt worden. Insofern bräuchten hierzu in der heutigen Sitzung keine Entscheidungen getroffen werden.

Weiter weist Herr Abel auf die Stellungnahme eines Bürgers hin. Dieser befürchte eine Frequenzverringering in der Oelder Innenstadt und fordere die Innenstadt zukünftig durch städtische Maßnahmen kompensierend zu stärken. Herr Abel verdeutlicht noch einmal, dass die Schließung des Edeka-Marktes in der Innenstadt ohnehin durch den Betreiber beschlossen sei werde und dass auf Dauer eine bürgergerechte Nahversorgung sichergestellt werden müsse. Dies wäre durch das Nahversorgungszentrum auf dem ehemaligen Molkereigelände gegeben.

Herr Hellweg merkt an, dass mit Edeka ein großer Frequenzbringer aus der Innenstadt verlagert werde und wünsche sich einen ebenso starken Frequenzbringer als Nachfolger für den Edeka.

Frau Jentgens erläutert die eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungsvorschläge.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nachfolgend aufgeführt.

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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 12.03.2014 bis zum 08.04.2014. Bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Darüber hinaus hat am 08.04.2014 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Einzelheiten zu dieser Versammlung 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-Ilguth, 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 leer stehender Gebäudetrakt befinden. Weiterhin gehört zum Plangebiet das östlich angrenzende Gelände der Raiffeisen Beckum sowie zwei Grundstücke an der Lindenstraße mit (zum Teil leer stehenden) 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 autokundenorientierter

Lage im Auepark befindet. Bei den Prognosen der BBE Handelsberatung sei vom »Worst Case« ausgegangen worden. Zudem liege den Berechnungen eine Verkaufsfläche von 1.800 qm für den 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 zukünftig betroffen sein könnten.

Herr Schmidt-Illguth, BBE Handelsberatung, erläutert, die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Markttypus, zur Verkaufsfläche und zu den Sortimenten stellen sicher, welche Sortimente in welcher Größenordnung verkauft werden könnten. Die gewählten Begrifflichkeiten »Lebensmittel-Vollsortimenter« und »Lebensmittel-Discounter« ließen nur solche Betriebe zu, da dieser Markttyp im Hauptsortiment Lebensmittel verkaufen müsse.

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

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

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

4. Fragen und Anregungen zum Umbau des Raiffeisengeländes:

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

Ein Bürger fragt wo sich zukünftig die Waage befinden wird.

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

Es wird gefragt ob es mehr Anlieferungen geben wird.

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

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

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

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

3. Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß 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
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

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

A Stadt Oelde, FSD Tiefbau und Umwelt; Eingang 13.03.2014			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
1	<p>Auf der Grundlage der Gutachten des Ing.-Büros, Münster, Verkehrsgutachten vom 23.01.2014 und der 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 Verkehrsabwicklung im Knotenpunkt und die zu erwartenden Staulängen sind deutlich hervor zu heben.</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.
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 des 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</p>	Sofern eine Kreisverkehrslösung gewählt wird, werden die Vorschläge zur Ausgestaltung des Kreisverkehrs geprüft.	Die Stellungnahme wird geprüft.

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

	Vertrages hinreichend bestimmt zu konkretisieren. Wenn sich im weiteren Planverfahren daher Änderungen im Bebauungsplan einschl. der dazugehörigen Begründung ergeben, ist der Fachdienst Bauverwaltung hierüber zeitnah zu unterrichten, um rechtzeitig vor Satzungsbeschluss diese Änderungen auf eventuelle Auswirkungen auf den Inhalt des Vertrages prüfen zu können und ggf. den Vertragstext ebenfalls entsprechend anpassen zu können.		
C Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West; Eingang 19.03.2014			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
8	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich möchten wir noch darauf hinweisen, dass der vorgesehene 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 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 »Wareндorfer Straße / Am Bahnhof« perspektivisch zu einem Kreisverkehr umgebaut werden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.500 qm ausgewiesen. Das Sondergebiet SO1 und SO2 mit einer Verkaufsfläche von 2.700 qm soll hierbei über eine direkte Anbindung an die Landesstraße 793 erschlossen werden. Das Sondergebiet SO3 sowie das Gewerbegebiet sollen über zwei Anbindungen an der Lindenstraße an das Straßennetz angebunden werden.</p> <p>Wenngleich die festgesetzte Ortsdurchfahrt grundsätzlich der Erschließung dient, dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit im Zuge der Landesstraße durch die geplante Erschließung nicht negativ beeinträchtigt werden.</p>		Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
12	<p>Die Verkehrserzeugung aus der geplanten Nutzung beträgt gemäß dem Verkehrsgutachten laut Abschätzung ca. 4.650 Kfz/24h. Die Stadt Oelde strebt an, den bestehenden Knotenpunkt »Wareндorfer Straße / Am Bahnhof« perspektivisch zu einem Kreisverkehr umzugestalten und das Sondergebiet über eine private Zufahrt direkt an den geplanten Kreisverkehr anzubinden. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgesellschaft nts mbH aus Münster) wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Darüber hinaus wurde für die im Verkehrsgutachten favorisierte Ausbauvariante mit Kreisverkehr ein</p>	<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.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<p>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 Rad-verkehre ist vor diesem Hintergrund am geplanten Kreisverkehr unzulässig. An hoch belasteten Überquerungsstraßen kommt es erfahrungsgemäß häufig zu verkehrswidrigen Radverkehr in Gegenrichtung und infolgedessen zu Unfällen mit Radfahrern.</p>		
13	<p>2. Gemäß dem Behindertengleichstellungsgesetz des Landes NRW sind die Belange behinderter Menschen bei der Planung und dem Bau von Verkehrsanlagen grundsätzlich zu berücksichtigen. Nur im begründeten Ausnahmefall darf von diesem Grundsatz abgewichen werden. Straßen NRW hat aus diesem Grund den Leitfaden »Barrierefreiheit im Straßenraum 2012« aufgestellt. Demnach sind Kreisverkehrsanlagen innerorts umfassend barrierefrei zu gestalten. Weil Blinde und sehbehinderte Personen nicht in der Lage sind einen nur bedingt barrierefrei gestalteten Kreisverkehr eigenständig zu überqueren, ist die Anlage von</p>	<p>Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes wurde die Führung über FGÜ am Kreisverkehr angenommen; diese wurde aber zeichnerisch nicht dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	Fußgängerüberwegen an dem geplanten Kreisverkehrsplatz zwingend notwendig.		
14	3. Im Bereich der westlich geplanten Kreisverkehrsausfahrt 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 Kreisverkehrsausfahrt 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, 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. Aus der Unfallanalyse ist ersichtlich, dass der Verkehr am Knotenpunkt zurzeit leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt wird. Die Unfallsituation ist	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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>unauffällig. Laut Verkehrsuntersuchung kann die Erschließung der Sondergebietsfläche alternativ durch eine Nachrüstung der Lichtsignalanlage erfolgen. Die Verkehrsqualität der Lichtsignalanlage wurde unter Berücksichtigung einer Festzeitsteuerung untersucht. Die tatsächliche Leistungsfähigkeit einer verkehrsabhängigen Lichtsignalsteuerung wäre mittels einer Verkehrsflusssimulation zu ermitteln und ist erfahrungsgemäß höher. Durch die Anpassung der Lichtsignaltechnik und eine begleitende Knotenpunktumgestaltung können die Verkehrsströme auch zukünftig verkehrssicher und leistungsfähig am Knotenpunkt abgewickelt werden. Als alternative Erschließungsvariante ist daher ein Entwurf für den Knotenpunktausbau mit modifizierter Lichtsignalanlage aufzustellen. Wegen der ermittelten Rückstaulänge sollten im Bereich der Sondergebietszufahrt zwei Spuren (links, geradeaus + rechts) aus Sicherheitsgründen und zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit eingeplant werden.</p>	<p>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>	
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 Berücksichtigung der Verkehrsbedeutung der Landesstraße sowie der zukünftig prognostizierten Verkehrsbelastung von 13.500 Kfz/24h könnten Wechselwirkungen zwischen den benachbarten Knotenpunkten auftreten.</p>	<p>Eine Berechnung unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit anderen Knotenpunkten ist im weiteren Verfahren möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird geprüft.</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.</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>	<p>Im weiteren Verfahren folgen vertiefende Planungen, die mit Straßen NRW abgestimmt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
20	<p>Die im Verkehrsgutachten durchgeführte Abwägung der Erschließungsvarianten betrachtet überwiegend die Aspekte der Leistungsfähigkeit. Eine Betrachtung der Verkehrssicherheit der Ausbauvariante Kreisverkehr gegenüber der Ausbauvariante Lichtsignalanlage unterbleibt und ist zurzeit in Ermangelung hinreichend aussagekräftiger Planunterlagen auch nicht abschließend möglich.</p> <p>Seitens der Regionalniederlassung Münsterland bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorgenannte Bauleitplanung.</p> <p>Die gesicherte Erschließung ist im weiteren Bauleitplanverfahren nachzuweisen. Hierfür sind für die geplanten Erschließungsvarianten zunächst Vorentwürfe von der Stadt Oelde aufzustellen und diese in einem Sicherheitsaudit zu betrachten und zu bewerten. Erst auf Grundlage dieser Expertise kann eine abschließende Beurteilung und Abwägung zu den Erschließungsvarianten durch Straßen NRW erfolgen.</p>	<p>In Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Münsterland wurde bereits festgelegt, dass ein externes Sicherheitsaudit im Rahmen der Vorentwurfsplanung des Kreisverkehrsplatzes durchzuführen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
21	<p>Vorsorglich weise ich bereits heute darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten einer entsprechenden Ausbaumaßnahme der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Oelde und Straßen NRW auf Grundlage einer einvernehmlich abgestimmten</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

	<p>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>		
F	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.
G	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 Fahr-zeuge/24h an. Es fehlt eine Aussage bzw. Bewertung zur Leistungsfähigkeit der Bahnhofstraße für die	Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für Kreisverkehrsplatz (Prognose-1) weist für die Zufahrt „Am Bahnhof“, Qualitätsstufe A aus. Im Falle einer Beibehaltung der Lichtsignalsteuerung empfiehlt der Gut-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	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.	achter die Integration einer ÖPNV-Beschleunigung in die Schaltung.	
H	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 Begründungsentwurf 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.	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.
29	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.	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.	Die Stellungnahme wird geprüft.
30	Um die Änderung des bereits dort ansässigen Landhandels durch die Zonierung	Eine Festsetzung gemäß §1 (10)	Die Stellungnahme

	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.	BauNVO wird geprüft.	wird geprüft.
31	<p>2. Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch eine lärmtechnische Untersuchung die grundsätzliche Immissionsverträglichkeit des Fachmarktzentrums 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 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. 	Die Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren näher behandelt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
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</p>	Ein Gutachten zum Artenschutz wird angefertigt und bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	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.		
33	Bauamt: Im Bebauungsplan fehlen die klaren Untergliederungen der einzelnen SO – Gebiete.	Die Untergliederungen der SO-Gebiete werden stärker hervorgehoben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ 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 ausgelegt. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

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

Die Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB endet am 07.04.2015.

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
Bischöfliches Generalvikariat Münster	04.03.2015
Stadt Rheda-Wiedenbrück	04.03.2015
PLEdoc GmbH	04.03.2015
Ericsson Services GmbH	04.03.2015
Stadt Oelde – Fachdienst Liegenschaften	05.03.2015
Kreis Gütersloh	05.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 26 - Luftverkehr	05.03.2015
Amprion GmbH	05.03.2015
Landwirtschaftskammer NRW	06.03.2015
Gemeinde Langenberg	09.03.2015
Stadt Ennigerloh	09.03.2015
Stadt Oelde – Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung	10.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	10.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr	10.03.2015
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	16.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 32 – Regionalentwicklung	16.03.2015
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	17.03.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft	17.03.2015
Stadt Oelde – Fachdienst Tiefbau und Umwelt	19.03.2015

Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz	20.03.2015
Unitymedia NRW GmbH	24.03.2015
Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm	25.03.2015

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	Brandschutzdienststelle; Eingang 03.03.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
1	Für das Gelände ist derzeit die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz sichergestellt. Es ist darauf zu achten, dass der Grundschutz für das Gelände auch mit Änderung des Bebauungsplanes durch die Stadt Oelde sichergestellt werden muss.	Der Grundschutz besteht über das Trinkwassernetz. (s. Stellungnahme D Nr. 6)	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
B	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Eingang 04.03.2015		
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
2	Seitens der Bundeswehr gibt es keine Bedenken oder Einwände. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.	Durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird geregelt, dass die Gebäude einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
C	Stadt Oelde, FD Bauverwaltung; Eingang 05.03.2015		
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
3	Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 bestehen keine Bedenken. Die Realisierung der Planung soll durch zwei Vorhabenträger erfolgen. Daher sind zwei Städtebauliche Verträge zur vertraglichen Absicherung der fristgerechten Erstellung des geplanten Vorhabens der privaten Investoren und der damit zusammenhängenden	Es werden zwei städtebauliche Verträge geschlossen. Darin werden über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Regelungen getroffen. Die Erarbeitung des städtebaulichen	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	<p>Erschließungsmaßnahmen zu schließen.</p> <p>Soweit der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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>Vertrags erfolgt in enger Abstimmung mit dem FD Bauverwaltung.</p> <p>Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen. Er berücksichtigt die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs- und Ersatzmaßnahmen. Der darüber hinaus notwendige Ausgleich erfolgt über eine Zahlung, die im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.</p>	
D	Wasserversorgung Beckum GmbH; Eingang 05.03.2015		
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
4	<p>Im Geh- und Radwegbereich zwischen Planfläche und Warendorfer Straße verläuft die bestehende Trinkwasserleitung. Ob dort Anpassungsarbeiten erforderlich werden im Zuge der Neugestaltung der neuen Geh-, Radwege und der Zufahrt, können wir nicht abschließend hier darstellen. Mögliche Änderungen unserer Anlagen würden über Strassen.NRW und den vertraglichen Regelungen des Rahmenvertrages abgewickelt.</p>	<p>Der angesprochene Weg liegt außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Im Zuge der Planungen zur Umgestaltung der Verkehrsführung wird die Wasserversorgung Beckum GmbH beteiligt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	<p>Die bestehende Trinkwasserleitung in der Zufahrt des Raiffeisengeländes würde nach den Planunterlagen des beigefügten</p>	<p>Die Festsetzung im Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit einer Überbauung der</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Bebauungsplanes überbaut und somit im Bestand gefährdet. Eine kostenpflichtige Anpassung der Anlage wäre erforderlich.	vorhandenen Leitung. Sofern eine Bebauung erfolgt, wird der Vorhabenträger in der weiteren Planung eine Regelung mit der Wasserversorgung Oelde treffen.	
6	Die Bereitstellung von Trinkwasser für Löschzwecke für den Grundschutz wäre über die vorhandenen Unterflurhydranten an der Lindenstraße 13 und an der Warendorfer Str. 6 zur Zeit gegeben. Im Rahmen des Zielnetzkonzeptes und der zukünftigen Entwicklung des Trinkwasserverbrauchs halten wir uns Netzanpassungen vor. Zurzeit können rechnerisch in Summe bis zu 96 cbm/h Trinkwasser zu Löschzwecken entnommen werden.	Die Begründung enthält eine entsprechende Aussage zur Löschwasserversorgung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
E Stadt Oelde, FD 662; Eingang 10.03.2015			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
7	Die geplante Gestaltung des Parkplatzes soll mit Bäumen und Trennungstreifen mit Gesteinsauffüllung (Schotter etc.) erfolgen. Aus ökologischen Gründen ist eine Bepflanzung des Trennungstreifen mit Gehölzen und Bodendeckern aus Sicht des Fachdienst 662 sinnvoll. Eine optische Verschönerung des Parkplatzes wäre ebenfalls gegeben.	Der Bebauungsplan setzt neben der Anpflanzung von 27 standorttypischen, großkronigen und hochstämmigen Laubbäumen fest, dass die »Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind. Der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung sieht vor, dass es möglich ist, maximal die Hälfte dieser Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Schotter auszuführen.	Die Stellungnahme soll berücksichtigt werden, der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.
F Gemeinde Beelen, die Bürgermeisterin; Eingang am 12.03.2015			
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
8	Die Gemeinde Beelen erhebt zu der o.a. Bauleitplanung folgende Bedenken: Der Auswirkungsanalyse der BBE	Die Auswirkung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wurde in einer Auswirkungsanalyse der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

<p>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 vorliegen.</p> <p>Es wird jedoch davon ausgegangen, dass Beelen zu dem Einzugsgebiet zählt und Kaufkraft aus Beelen abgezogen wird.</p>	<p>BBE Handelsberatung aus Mai 2013 untersucht. Darin werden unter anderem der potenzielle Einzugsbereich 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.</p> <p>2. Aufgrund des Verbundstandortes und das dadurch differenzierte Angebot sowie möglicher Agglomerationseffekte zu benachbarten Einzelhandelslagen in der Innenstadt ergibt sich ein größeres Einzugsgebiet als in der Betrachtung der Einzelstandorte.</p> <p>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</p>	
--	--	--

		<p>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-Clarhaus). 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>	
G	Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V.; Eingang 19.03.2015		
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag

9	<p>Im Namen der Umweltverbände im Kreis Warendorf nehmen wir zum o. g. B-Plan wie folgt Stellung.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ in Oelde entspricht grundsätzlich den Vorstellungen der Umweltverbände, unnötigen Flächenverbrauch für Gewerbebebauung zu vermeiden.</p> <p>Wir sehen nur ein, allerdings entscheidendes Problem: Für die Planung sollen völlig unnötig die zwei großkronigen Platanen an der Zufahrt zum Gelände "geopfert" werden. Warum? Diese beiden großkronigen Laubbäume sind nicht nur von großer Bedeutung für das Stadtbild, sondern auch für das Stadtklima! Wofür stellt die Stadt ein Klimaschutzkonzept auf, wenn man sich nicht einmal die Mühe macht, eine wirklich einfache Klimaschutzmaßnahme wie den Erhalt der beiden Bäume umzusetzen. Diese sind problemlos in die Planungen zu integrieren! Beide wären wohl unter die Baumschutzsatzung gefallen, wenn die Politik die nicht "rechtzeitig" vergangenes Jahr abgeschafft hätte. Die jungen Bäume der geplanten Neuanpflanzungen würden Jahrzehnte brauchen, um dieselbe Wirkung zu entfalten, wie sie die beiden vorhandenen großkronigen Platanen aktuell haben!</p> <p>Im (alten) B-Plan Nr. 42 "Unterführung Warendorfer Straße" sind die beiden Platanen als "erhaltenswerte Bäume" explizit genannt. Sie sollten unbedingt als solche in den neuen B-Plan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ übernommen und im Zuge der Neubebauung in jedem Falle erhalten und geschützt werden.</p>	<p>Für die geplante Ansiedlung der Lebensmittelmärkte ist eine Umstrukturierung des Plangebiets notwendig. Im Bereich der Zufahrt ist aus verkehrlichen Gründen eine Verbreiterung notwendig. Zudem ist absehbar, dass im Zuge einer Umstrukturierung Anpassungen der Topographie vorgenommen werden. Durch die entsprechenden Baumaßnahmen wird insbesondere der Wurzelbereich der Bäume stark beansprucht, sodass ein Erhalt nicht möglich ist.</p> <p>Die notwendigen Baumfällungen werden im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bewertet. Dort entspricht die Punktzahl einer wegfallenden Platane acht neu zu pflanzenden Bäumen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen die Anpflanzung und Erhaltung von 27 Bäumen vor. Dabei handelt es sich um standorttypische, großkronige und hochstämmige Laubbäume aus einer Pflanzliste, die auch Platanen enthält. Insgesamt wird somit der Baumbestand im Plangebiet deutlich erhöht und dabei auf eine qualitätvolle Neubepflanzung geachtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	<p>Grundsätzliche artenschutzrechtliche Probleme sind auch aus unserer Sicht nicht zu erkennen, solange die Baufeldräumung außerhalb der</p>	<p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde die Empfehlung aus den Gutachten zum Artenschutz</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	<p>Brutzeit stattfindet. Wir möchten anregen, durch entsprechende Festlegungen im B-Plan neue Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler u. a. sowie neue Quartierangebote für Gebäudefledermäuse vorzubereiten, um deren Situation im Siedlungsbereich zu verbessern. So könnten z. B. Nischenbrüterkästen sowie fledermausfreundliche Strukturen an den Neubauten (Rauputz, rauher Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, ggf. Vorsehen von Fledermaus-Fassadenkästen) vorgeschrieben werden.</p>	<p>(Büro Henf, April und August 2014) aufgenommen, vorsorglich Fassadenquartiere für Fledermäuse anzubringen, obwohl keine Quartiere nachgewiesen werden konnten. Weitere Maßnahmen werden als nicht erforderlich erachtet. Eine maßgebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Vogelarten ist nicht zu erwarten. Der Zeitpunkt der Baufeldräumung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p>	
11	<p>Wünschenswert wäre es auch, die geplanten Stellplätze nicht voll zu versiegeln, sondern als Teilversiegelung auszuführen, z. B. als Schotterterrassen.</p>	<p>Ein Großteil der Stellplatzanlage ist bereits im heutigen Zustand versiegelt und wird nur in der Aufteilung umgestaltet. Eine Verminderung der Neuversiegelung (im Süden des Plangebietes) hätte aufgrund des geringen Flächenumfanges nur marginale ökologische Auswirkungen.</p> <p>Die Stellplatzanlage wird soweit möglich unversiegelt gestaltet. Der Bebauungsplan setzt die Flächen zwischen den Stellplatzreihen und die Randbereiche als »Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« fest. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
H	<p>Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.; Eingang 24.03.2015</p>		
	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
12	<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</p>	<p>Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum wurde vom Rat der Stadt Oelde in der</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

	<p>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 Marktanforderungen genügt, auf das ehemalige Molkereigelände zu bringen, ist gewährleistet, dass das Angebot – 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 Auswirkungs- und Verträglichkeitsprognosen.</p>	<p>Sitzung am 23. Februar 2015 beschlossen. Somit befindet sich das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet nun gänzlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.</p>	
13	<p>Bei der Gestaltung des Molkereigeländes 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.</p>	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Die nach der Erstellung der Beschlussvorlage eingegangenen Stellungnahmen von

- Bürger 1; Eingang 08.04.2015
- Wasserversorgung Beckum GmbH; Eingang 24.03.2014
- Straßen.NRW; Eingang 01.04.2015
- Kreis Warendorf; Eingang 08.04.2015

werden von Frau Jentgens einschließlich der Abwägungsvorschläge vorgestellt und erläutert.

C) Städtebaulicher Vertrag Raiffeisen

Parallel zu der Erarbeitung des Bebauungsplans sind mit den beiden Vorhabenträgern städtebauliche Verträge zur Realisierung des Vorhabens abgestimmt worden. In der Sitzung des Rates der Stadt Oelde am 23.02.2015 ist der städtebauliche Vertrag mit dem Vorhabenträger ITB FMZ Oelde B.V. zur Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie einen Lebensmittel-Discounters beschlossen worden.

Für die Umstrukturierung des Raiffeisen-Geländes einschließlich der Errichtung eines Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarktes ist ebenfalls der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erforderlich. Dieser wurde zwischenzeitlich mit dem Vorhabenträger endverhandelt und unterschrieben. Dieser städtebauliche Vertrag in der aktuellen Fassung ist als Anlage 4 der Sitzungsvorlage beigefügt.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat beschließt den Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde zur Realisierung der Projektentwicklung „Neubau eines Raiffeisenmarktes“ in Oelde nördlich der Lindenstraße.

D) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung samt Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über die Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änd. kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878), den Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde als Satzung (siehe Anlage 2). Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1). Die Begründung einschließlich Umweltbericht ist Teil dieses Beschlusses (siehe Anlage 3).

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt und für die Neuorganisation des bestehenden Raiffeisenareals geschaffen werden. Geplant ist die Festsetzung einer rund 1,8 ha großen Fläche als Sondergebiet (SO) – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt und als Gewerbegebiet. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Oelde, am nordöstlichen Rand der Innenstadt.

Beschluss:

Zu den Unterpunkten erfolgten folgende Beschlüsse:

- 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

Hierzu erfolgten **keine** Beschlussempfehlungen.

C) Durchführungsvertrag

D) Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig** den unter C) Durchführungsvertrag und D) aufgeführten Satzungsbeschluss zu beschließen.

- 8. Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde**
- A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne der §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB**
 - B) Entscheidungen über Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**
 - C) Durchführungsvertrag**
 - D) Satzungsbeschluss**
- Vorlage: B 2015/610/3203**

Herr Rauch teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 22.09.2014 beschlossen habe, für den Bereich nördlich der „Ferdinand-Krüger-Straße“ und östlich der „Warendorfer Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Abs. 8 und § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung dient und unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche liegt. Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen als Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,5 ha.

Herr Rauch weist darauf hin, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ aufgrund von Planänderungen seitens des Vorhabenträgers nach der öffentlichen Auslegung, die im Zeitraum vom 01.12.2014 bis zum 09.01.2015 stattfand, eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 16.03.2015 bis zum 30.03.2015 erfolgte.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne der §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB

1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Bei einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet werden. Um jedoch eine ausreichende

Information der Anwohner und interessierten Bürger sicher zu stellen, hat ergänzend zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde am Mittwoch dem 19.11.2014 im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – um 18:00 Uhr eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten zu dieser Versammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden.

Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 "Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße" der Stadt Oelde am Donnerstag, den 19. November 2014 um 18.00 Uhr, im Großen Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18.50 Uhr

Anwesende:

Von der Verwaltung:

Herr Rauch, FD Planung und Stadtentwicklung
Frau Altebäumer, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:

Herr Haferkemper, Projektentwickler
Herr Tenthoff, Architekturbüro Hilker & Tenthoff für den Hochbau
Herr von Beeren, Tischmann und Schrooten · Planer für die Bauleitplanung

22 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Rauch eröffnet die Bürgerversammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er stellt die anwesenden Fachplaner Herrn Tenthoff und Herrn von Beeren, den Projektentwickler Herrn Haferkemper, die Mitarbeiterin der Verwaltung Frau Altebäumer und sich vor. Anschließend erläutert Herr Rauch den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bis zum Satzungsbeschluss. Dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im sog. beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann hierbei abgesehen werden. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) findet mit der heutigen Bürgerversammlung trotzdem wie im Normalverfahren statt. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 01.12.2014 – 09.01.2015, kann sich jeder Bürger über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informieren und Anregungen einbringen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Anschließend stellt Herr von Beeren den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde anhand einer Powerpoint-Präsentation vor.

Nach dem Vortrag von Herrn von Beeren bittet Herr Rauch um Fragen und Anregungen zu dem vorliegenden Planentwurf Nr. 122. Er weist darauf hin, dass alle im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen protokolliert und den zuständigen politischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden. Folgende Fragen bzw. Anregungen wurden vorgetragen, die entsprechenden Antworten sind ebenso in der Tabelle aufgeführt:

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Rauch, Herrn Haferkemper und Herrn von Beeren
Dauer der gesamten Maßnahme mit Errichtung aller Häuser?	Es wird ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger erarbeitet, in dem auch die Fristen zur Umsetzung geregelt werden. Da der Bedarf vorhanden ist, soll das Vorhaben zügig ausgeführt werden.
Anzahl der Wohnungen?	Laut Bebauungsplanentwurf sind in den Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen zulässig. Voraussichtlich werden aber die Einzelhäuser nur mit einer Wohnung gebaut. In dem Mehrfamilienwohnhaus sind maximal 8 Wohnungen möglich. Südlich der neuen Erschließungsstraße können lt. Bebauungsplanentwurf 4 Häuser entstehen, geplant sind

	zurzeit jedoch nur noch 3 Häuser.
Kanalhöhe; Niveauunterschiede im vorhandenen Gelände; Sorge von Anwohnern, dass die Gärten überflutet werden können	Niederschlagswasser muss gefahrlos abgeleitet werden. Das Plangebiet wird in den Mischwasserkanal in der Warendorfer Straße entwässert, schadlos für die Anlieger der Straßen Zum Drostholz und Ferdinand-Krüger-Straße. Das Gelände wird angeglichen. Die Höhe des Kanaldeckels wurde in den Bebauungsplan aufgenommen als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der geplanten Neubauten.
Wer trägt die Kosten für Schäden an der Ferdinand-Krüger-Straße während der Bauphase?	Schäden im Bereich öffentlichen Verkehrsanlagen, die durch die baulichen Tätigkeiten des Vorhabenträgers entstanden sind, hat der Vorhabenträger auf seine Kosten zu beseitigen.
Wie ist die Verkehrsregelung geplant? Rechts vor links Regelung? Es wird befürchtet, dass die Zusammenführung der neuen Straße mit der Ferdinand-Krüger-Straße zu einem Gefahrenpunkt werden könnte.	Die Regelung des Verkehrs wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt, sondern erst beim späteren Ausbau der neuen Erschließungsstraße und Sanierung der Ferdinand-Krüger-Straße. Hier werden die jeweiligen Anlieger wieder beteiligt.
Werden die Gebäude unterkellert?	Eine Unterkellerung der Gebäude ist abhängig von der Nachfrage, das Mehrfamilienwohnhaus ja. Aus dem geologischen Gutachten hat sich nichts ergeben, das bei der Planung der Gebäude berücksichtigt werden müsste.
Darf in der neuen Straße geparkt werden?	Aufgrund der geringen Straßenbreite und der vorgesehenen Grundstückszu- und abfahrten wird das Abstellen von Kraftfahrzeugen nur sehr eingeschränkt möglich sein. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Der Stellplatzschlüssel beträgt bei der Stadt Oelde 1,3. Es wird empfohlen auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze zu schaffen. Aus dem Grund wird im Bebauungsplan die Anzahl der Wohnungen beschränkt.

Herr Rauch sichert den anwesenden Bürgern zu, dass sich der Rat der Stadt Oelde mit sämtlichen abwägungsrelevanten Belangen bzw. den von der Verwaltung verfassten Abwägungsvorschlägen auseinandersetzen werde. In dem weiteren Beteiligungsverfahren, der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs über die Dauer eines Monats, können erneut Stellungnahmen abgegeben werden.

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Rauch um 18:50 Uhr die Versammlung.

Peter Rauch
Leitung FD Planung und
Stadtentwicklung

Ingrid Altebäumer
Schriftführerin

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass die im Rahmen der Beteiligung der Bürgerversammlung gestellten Fragen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 während der Sitzung beantwortet werden konnten. Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

2. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Gutachten - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 01. Dezember 2014 bis zum 09. Januar 2015 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

3. Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 22.09.2014 ebenfalls beschlossen, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung mit Umweltbericht – gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), öffentlich auszulegen.

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
Bischöfliches Generalvikariat Münster	28.11.2014
Stadt Oelde, Fachdienst Liegenschaften	28.11.2014
Stadt Oelde, Fachdienst Tiefbau und Umwelt	01.12.2014
Eisenbahn-Bundesamt	01.12.2014
ThyssenGas GmbH	01.12.2014
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	03.12.2014
PLEdoc GmbH	05.12.2014
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	08.12.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr	08.12.2014
Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e. V.	09.12.2014
Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung	10.12.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	11.12.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft, Bodenschutz	12.12.2014
LWL-Archäologie für Westfalen	15.12.2014
Untiymedia NRW GmbH	16.12.2014
Landesbetrieb Straßenbau NRW	23.12.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz	05.01.2015
Westnetz GmbH	05.01.2015
Handwerkskammer Münster	07.01.2015

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:

Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 28.11.2014

Wir haben uns die Unterlagen zu der aktuellen Planung angesehen und möchten wie folgt Stellung nehmen:

Die Anzahl der Wohnungen lässt einen Tagesbedarf von 7000 Liter Trinkwasser erwarten. Diese Tagesmenge kann über eine Trinkwasserleitung mit einem Querschnitt von 50 Millimeter sichergestellt werden. Somit wäre eine Erschließung von der Ferdinand Krüger Straße möglich, da dort ein entsprechender Leitungsquerschnitt vorhanden ist. Da über diesen Leitungsquerschnitt kein Löschwasser bereit gestellt werden kann, müsste die Feuerwehr im Brandfall auf den Hydranten an der Straßenecke Ferdinand-Krüger- Str. / Wibbeltstr., oder auf den Hydranten Warendorfer Str. 100 zugreifen. Beide Hydranten liegen im Radius von 300m und sind zudem leistungsfähig. Über diese Hydranten kann Trinkwasser zu Löschzwecken für den Grundschutz entnommen werden, bis zu 96 cbm/h. Änderungen im Zuge der Zielnetzplanung und bei rückläufigen Verbräuchen können zu einer Verringerung dieser Menge führen.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass das Arbeitsblatt W331 des DVGW keine Angaben zu Abständen von Hydranten macht. Dies erfolgt im Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW in Form einer Empfehlung, da die Trinkwasserqualität vorrangig ist (Lebensmittelqualität).

Alternativ besteht die Möglichkeit der Gebietserschließung von der Warendorfer Straße aus, mit einer Trinkwasserleitung im Querschnitt 100 Millimeter, die mit einem Endhydranten ausgestattet würde. Diese Leitung mit maximal 78 Meter Länge würde nur bis zum Schnittpunkt mit der Privatstraße führen und nicht weiter bis zum Wendepunkt. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgte dann wiederum ab den Endhydranten in DN 50. Die Kürze der Leitung DN 100 würde einen ausreichenden Austausch des Trinkwasservolumens sicherstellen, jedoch von der Fließgeschwindigkeit am unteren vertretbaren Grenzbereich liegen. Diese Lösung wäre aus hygienischer und hygienischer Sicht noch gerade vertretbar.

Für die Erschließung des Plangebietes wird eine Grunddienstbarkeit für die Trinkwasserleitung erforderlich, da die Privatstraße nicht unter den Konzessionsvertrag der Stadt Oelde fällt.

Wir bitten diese vorgenannten Punkte zu berücksichtigen und um Stellungnahme der Feuerwehr.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH wird zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle der Stadt Oelde wird auf der Grundlage des Schreibens vom 27.01.2015 für das neue Plangebiet eine Trinkwasserversorgung ausgehend von der Warendorfer Straße angestrebt. Die parallel der netzabhängigen Löschwasserversorgung dienende Trinkwasserleitung ist mit einem Querschnitt von 100 Millimeter sowie einem Endhydranten für die Löschwasserentnahme vorzusehen.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt, die Inhalte wurden abschließend geklärt.

Stellungnahme des Naturschutzbundes Deutschland, Kreisverband Warendorf e. V. vom 07.01.2015

Im Namen der Umweltverbände im Kreis Warendorf nehmen wir wie folgt Stellung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ in Oelde entspricht grundsätzlich den Vorstellungen der Naturschutzverbände, bevorzugt die Bebauung im Innenbereich zu verdichten, bevor neue Baugebiet erschlossen werden und ein vermeidbarer weiterer Flächenverbrauch stattfindet.

Den Belangen des Natur- und Artenschutzes wird durch die Artenschutzprüfung nur teilweise Rechnung getragen.

Wünschenswert wäre auch ein ERSATZ verloren gehender Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz sowie verloren gehender Tageseinstände für Zwerg- und Breitflügelfledermäuse durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan. So könnten z. B. ein Nischenbrüterkasten pro Grundstück sowie die Schaffung fledermausfreundlicher Strukturen an den Neubauten, zumindest am Mehrfamilienhaus (Rauputz, rauer Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, ggf. Vorsehen eines Fledermaus-Fassadenkastens) in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefordert werden.

Kritisch anmerken möchten wir, dass durch die vorgesehenen Dachformen und -ausrichtungen viele Möglichkeiten verspielt werden, im Rahmen der Neubebauung verstärkt regenerative Energien wie Photovoltaik und Solarthermie zu erschließen bzw. zu nutzen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Naturschutzbundes Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V. wird zur Kenntnis genommen.

Brutmöglichkeiten: Den Ausführungen des Gutachters wird gefolgt bzw. ist bereits im Zuge der Abrissarbeiten gefolgt worden; die Vorgaben zu Baufeldräumung und Gehölzschnitten werden in Durchführungsvertrag, Begründung und, entsprechend der Stellungnahme des Bauamts des Kreises Warendorf vom 08.01.2015, auch als Hinweis in der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Im Übrigen ist zu erwarten, dass im Rahmen der zukünftigen privaten Gärten und Bauvorhaben neue Lebensräume für die erfassten Arten entstehen. Gleichwohl wird in Anlehnung an die hier vorliegende Stellungnahme dem Vorhabenträger nahegelegt, im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses mindestens zwei geeignete künstliche Nistkästen oder Höhlungen vorzusehen. Spezielle Festsetzungen oder weitere Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nicht für erforderlich gehalten.

Nutzungen der Solarenergie auf Dachflächen: Punkt E.1.6 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt grundsätzlich aus, dass „*Solaranlagen an den Fassaden von Gebäuden sowie auf Haupt- und Nebendächern allgemein zulässig sind.*“ Darüber hinaus erlaubt die gewählte Ausrichtung der Bau- und Erschließungsflächen eine Ausrichtung von Dächern und Fenstern in südliche Richtungen und begünstigt damit einen insgesamt hohen aktiven und passiven solaren Energiegewinn. Gleiches gilt sinngemäß für die Anordnung der privaten Gartenbereiche in südliche Richtungen. Damit wird der allgemein gebotenen Ausrichtung zur Sonne mit dem Ziel einer energetischen Nutzbarkeit, aber insbesondere auch im Hinblick auf einen hohen Wohnwert durch besonnte Haus- und Gartenbereiche entsprochen. Die solare Nutzung ist daher im vorliegenden Planungsfall nicht nur auf die Größen der für Solaranlagen geeigneten Dachflächen bezogen, sondern umfassender betrachtet und berücksichtigt.

Im Übrigen wurden die behandelten Inhalte im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 08.01.2015

zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Anregung:

Anregung:

1. Die Artenschutzprüfung des Büros Ökoplanung Münster (Juli 2014) kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände besondere Maßnahmen (Bauzeitenregelung und risikomindernde Maßnahmen) zu befolgen sind. Damit diese Maßnahmen Berücksichtigung finden, ist in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Gesundheitsamt:

Redaktioneller Hinweis:

Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung wird nur indirekt unter dem Gliederungspunkt Brandschutz aufgeführt. Es wird angeregt die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung unter dem Gliederungspunkt Ver- und Entsorgung mit aufzunehmen.

Anregung Immissionsschutz Verkehrslärm:

Es wird angeregt, die in der Begründung festgehaltene Orientierungswertüberschreitung im westlichen Randbereich des Plangebietes, um die Aussage der damit verbundenen Abhilfemaßnahmen zu ergänzen und in den Bebauungsplan zu übernehmen (unabhängig davon, dass sich die Abhilfe aus den heutigen Baustandards üblicherweise ergibt: da die konkrete Planung mit der Bebauungsplanung nicht festgelegt wird, können mit der allgemeinen Feststellung und Festsetzung auch unübliche Bauweisen abgedeckt werden)

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

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 3.6 zitierte und den Planunterlagen als Anlage beigefügte Gutachten vom 04.09.2014 wurde mir erst jetzt auf elektronischem Wege vorgelegt. Die Prüfung ergab Defizite in einer Reihe von Punkten. Um diese zu klären bzw. zu beheben habe ich mich mit dem begleitenden Architekturbüro in Verbindung gesetzt.

Meine Stellungnahme werde ich nach Klärung der Angelegenheit nachreichen.

Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes werden zu der o. g. Bauleitplanung keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Kreises Warendorf wird zur Kenntnis genommen.

Artenschutz: In der Begründung ist unter Punkt 6.3 *Artenschutzrechtliche Prüfung* im vorletzten Absatz ausgeführt, dass die hinsichtlich des Artenschutzes vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen im *Durchführungsvertrag* verankert werden sollen. Dadurch wird ihre Umsetzung abgesichert. Ergänzend wird der Stellungnahme insofern entsprochen, indem in der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 unter dem Punkt F.5 ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird.

Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung wird auch in der Begründung unter dem Punkt 5.6a *Ver- und Entsorgung* aufgenommen.

Immissionsschutz Verkehrslärm: Zur erneuten Offenlage wurden in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf, ausgehend von dem ungünstigsten Fall einer von der Warendorfer Straße auf das Plangebiet einwirkenden freien Schallausbreitung, Ausführungen zu Lärmpegelbereichen und jeweils zugeordneten passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Dies erfolgte in der Plankarte in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ergänzt durch Erläuterung in der Begründung.

Bodenveränderungen und Altlasten: Aufgrund von Rücksprachen mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf lagen zum 04.02.2015 die Ergebnisse weiterer, ergänzender Untersuchungen zur „Orientierenden Gefährdungsabschätzung“ vor. Gegenstand der Untersuchungen waren am 22.01.2015 Bohrungen auf den vormals befestigten Flächen im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser und an der Grenze zum benachbarten ehemaligen Mineralölhandel bzw. zum ehemaligen Öllagerraum der Gärtnerei. Es konnte für die untersuchten Flächen, als auch für die geplante Nutzung keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch festgestellt werden. Ebenfalls ist keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu besorgen.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 12.01.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Im Baugebiet werden die Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Privatstraße ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien muss in diesem Fall durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Ich beantrage daher dem Vorhabenträger aufzuerlegen, die dingliche Sicherung gemäß der anliegenden Eintragungsbewilligung durchzuführen. Art und Umfang der im Formblatt gemäß Pos. (6) anzugebenden Telekommunikationslinien werden dem Vorhabenträger durch die Telekom nach Ermittlung im Zuge des Planungsprozesses mitgeteilt.

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies

bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die in Verbindung mit der Erstellung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Privatstraße aus Kenntnis der Stadt erforderlichen Regelungen, werden Bestandteil des vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags. Die dargelegten Anforderungen der Telekom Deutschland GmbH sind der Stadt, ebenso wie die anderer Versorgungsträger, bekannt und werden hierbei berücksichtigt. Darüber hinaus ist es heute Standard, im häuslichen Bereich entsprechende Kommunikationsnetze nutzen zu können und daher auch im Interesse des Vorhabenträgers bzw. der späteren Anwohner.

Spezielle Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 werden somit nicht für erforderlich gehalten. Die Anregungen werden durch die Aufnahme entsprechender Regelungen im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, berücksichtigt.

B) Entscheidungen über Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 23.02.2015 beschlossen, den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung mit Umweltbericht - gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), erneut öffentlich auszulegen, da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert wurde.

Der Zeitraum der erneuten Offenlage wurde auf den Zeitraum von zwei Wochen verkürzt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Gutachten - hat gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 16.03.2015 bis zum 30.03.2015 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde erneut öffentlich ausgelegt. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wurde von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

2. Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB

Die Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB endet am 30.03.2015.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 a (3) BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Stadt Oelde – Fachdienst Liegenschaften	13.03.2015
Unitymedia NRW GmbH	17.03.2015

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung, vom 24.03.2015

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 bestehen keine Bedenken.

Die Realisierung der Planung soll durch einen Vorhabenträger erfolgen. Daher ist ein Durchführungsvertrag 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 Durchführungsvertrages hinreichend bestimmt zu konkretisieren. Wenn sich im weiteren Planverfahren daher Änderungen im Bebauungsplan 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 des Durchführungsvertrages prüfen zu können und ggf. den Vertragstext ebenfalls entsprechend anpassen zu können.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Fachdienstes Bauverwaltung der Stadt Oelde wird zur Kenntnis genommen.

In § 12 (1) Satz 1 BauGB wird ausdrücklich festgestellt, dass die Durchführungsverpflichtung vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 (1) BauGB bindend, d.h. von den Vertragsparteien unterschrieben vorliegen muss.

Die insgesamt zur Satzung in Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag hinsichtlich der Gestaltung getroffene Regelungstiefe wird für ausreichend erachtet, um einerseits aus Sicht der Stadt und der Nachbarschaft ein verträgliches Einfügen der neuen Bauvorhaben in das Umfeld zu gewährleisten und andererseits den Bauherren einen angemessenen gestalterischen Spielraum bei der Umsetzung zu eröffnen. Die Inhalte wurden u.a. der Bauverwaltung im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt. Sofern Stellungnahmen vorlagen, wurden diese erörtert und Ergebnisse berücksichtigt. Weitere Detaillierungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 oder im Durchführungsvertrag werden nicht für erforderlich gehalten.

Stadt Oelde, Fachdienst Tiefbau und Umwelt, vom 24.03.2015

Zu Pkt.5.6 der Begründung, Seite 25, Abs.2: Müllentsorgung

Die Abfallentsorgungsfahrzeuge dürfen aus Arbeitssicherheits- und Arbeitsschutzgründen in Stichstraßen nicht rückwärts fahren. Aus den vorgenannten Gründen darf in der Stichstraße nicht rückwärts gefahren werden, sodass im Bereich der T-Kreuzung eine Fläche in erforderlicher Größe zum Aufstellen der Müllgefäße am Abfuhrtag vorgesehen werden muss. Dieses gewinnt immer mehr Bedeutung dadurch, dass die neuen Abfallentsorgungsfahrzeuge nur noch mit dem Fahrer besetzt sind und die Entleerung über einen automatisierten Ladearm erfolgt.

Im Bebauungsplan unter dem Buchstaben F. Hinweise, Pkt. 1 Grund- und Niederschlagswasser ist der letzte Satz zu ergänzen:

„(werden) und dürfen den Oberflächenabfluss des Niederschlagswasser der angrenzenden Grundstücke durch Aufhöhen des Baugrundstückes nicht unterbrechen.“

Beschluss:

Die Stellungnahme des Fachdienstes Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde wird zur Kenntnis genommen.

Bei der T-Kreuzung handelt es sich um eine Fläche, die u.a. für das Wenden größerer Fahrzeuge aufgeweitet ist. Auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen, in privaten Grundstückszuwegungen und -einfahrten sowie östlich angrenzend in den zum Wenden genutzten Bereichen der 5,5 m breiten privaten Verkehrsfläche sind verschiedene Möglichkeiten gegeben, parallel zur Fahrbahn Wertstoffbehälter auszustellen. Diese können durch deren straßenbegleitender Anordnung auch von Seitenladern mit automatisiertem Ladearm erfasst und geleert werden. Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass entgegen der bisher vorliegenden Aussagen eine Rückwärtsfahrt bis an das östliche Ende des Stichwegs nicht mehr vorzusehen ist.

Der Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 unter Punkt F.1 wurde zur Satzung entsprechend der Stellungnahme wie folgt ergänzt.

„Oberflächenwasser, das z.B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfällt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über aneinandergrenzender Grundstücke hinweg, nicht durch z.B. ein Aufhöhen des Baugrundstücks zu unterbrechen.“

Die Anregungen werden insoweit im Grundsatz berücksichtigt.

Stellungnahme des Naturschutzbunds Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V. vom 16.03.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Namen der Umweltverbände im Kreis Warendorf nehmen wir wie folgt Stellung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ in Oelde entspricht auch in der erneuten Offenlage grundsätzlich den Vorstellungen der Naturschutzverbände, bevorzugt die Bebauung im Innenbereich zu verdichten, bevor neue Baugebiete erschlossen werden und ein vermeidbarer weiterer Flächenverbrauch stattfindet.

Den Belangen des Natur- und Artenschutzes wird durch die Artenschutzprüfung nur teilweise Rechnung getragen. Wünschenswert wäre auch ein ERSATZ verloren gehender Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Haussperling, Mauersegler und Hausrotschwanz sowie verloren gehender Tageseinstände für Zwerg- und Breitflügelfledermäuse durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan. So könnten z. B. ein Nischenbrüterkasten pro Grundstück sowie die Schaffung fledermausfreundlicher Strukturen an den Neubauten, zumindest am Mehrfamilienhaus (Rauputz, rauer Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, ggf. Vorsehen eines Fledermaus-Fassadenkastens) in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefordert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Naturschutzbunds Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V. wird zur Kenntnis genommen.

Brutmöglichkeiten: Den Ausführungen des Gutachters ist zu folgen bzw. ist bereits im Zuge der Abrissarbeiten gefolgt worden; die Vorgaben zu Baufeldräumung und Gehölzschnitten werden in Durchführungsvertrag, Begründung und, entsprechend der Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 08.01.2015, nunmehr auch als Hinweis in der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Im Übrigen ist zu erwarten, dass im Rahmen der zukünftigen privaten Gärten und Bauvorhaben neue Lebensräume für die erfassten Arten entstehen. Gleichwohl wird in Anlehnung an die hier vorliegende Stellungnahme dem Vorhabenträger nahegelegt, im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses mindestens zwei geeignete künstliche Nistkästen oder Höhlungen vorzusehen. Spezielle Festsetzungen oder weitere Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nicht für erforderlich gehalten.

Im Übrigen wurden die behandelten Inhalte im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits ausreichend berücksichtigt.

C) Durchführungsvertrag

Der erforderliche Durchführungsvertrag wird nach den Vorschriften des § 12 BauGB einschl. der Anlagen seitens der Verwaltung mit dem Vorhabenträger zurzeit noch abgestimmt.

Der abgestimmte Durchführungsvertrag wird rechtzeitig zur Ratssitzung vorgelegt.

Beschluss:

Der Durchführungsvertrag wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.

D) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beraten und beschlossen wurde, die Begründung samt Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde und der Durchführungsvertrag gebilligt wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. 11. 2014 (BGBl. I S. 1748) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde als Satzung (siehe Anlage 2). Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1). Die Begründung einschließlich Umweltbericht ist Teil dieses Beschlusses (Siehe Anlage 3).

Durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Bereich östlich der Warendorfer Straße (L 793) zwischen der Straße Zum Drostenhof und der Wibbeltstraße als Wohngebiet in einer Größe von rund 0,5 ha ausgewiesen werden.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A), B) und C) erfolgten **einstimmig**.

9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 "Südlich der Lindenstraße" der Stadt Oelde

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

B) Durchführungsvertrag

C) Satzungsbeschluss

Vorlage: B 2015/610/3250

Herr Rauch teilt mit, dass in seiner Sitzung vom 15.12.2014 der Rat der Stadt Oelde beschlossen habe, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 „Südlich der Lindenstraße“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung – gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), öffentlich auszulegen.

A) 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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123 „Südlich der Lindenstraße“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und Gutachten - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 26. Januar 2015 bis einschließlich 26. Februar 2015 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegen.

In diesem Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Darüber hinaus hat am 15.01.2015, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten zu dieser Versammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden:

Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 "Südlich der Lindenstraße" der Stadt Oelde am Donnerstag, den 15. Januar 2015 um 18.00 Uhr, im Großen Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.40 Uhr

Anwesende:

Von der Verwaltung:

Herr Rauch, FD Planung und Stadtentwicklung

Frau Altbäumer, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:

Herr Pott-Sudholt, Projektentwickler

Herr von Beeren, Büro Tischmann und Schroten · Planer für die Bauleitplanung

12 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Rauch eröffnet die Bürgerversammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er stellt den anwesenden Fachplaner Herrn von Beeren, den Projektentwickler Herrn Pott-Sudholt, die Mitarbeiterin der Verwaltung Frau Altbäumer und sich vor.

Danach erläutert Herr Rauch den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bis zum Satzungsbeschluss. Dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im sog. beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann hierbei abgesehen werden. Zur zusätzlichen Information vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs findet die heutige Bürgerversammlung statt. Im Normalverfahren statt. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 26.01.2015 – 26.02.2015, kann sich jeder Bürger über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informieren und Anregungen einbringen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sommer 2013 hat Herr Pott-Sudholt eine Anfrage zwecks Überbauung seiner Grundstücke südlich der Lindenstraße bei der Stadt Oelde gestellt. Um abzuklären, ob die übrigen Eigentümer ebenfalls ein Interesse an einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke haben bzw. wie sie zu einer Entwicklung von Wohnbebauung der rückwärtigen Gärten im Allgemeinen stehen, wurde von der Stadt Oelde ein Fragebogen an die Eigentümer versandt. Bei dem Rücklauf zeigte sich nur ein geringes Interesse an einer Baulandausweisung. Auf der Basis der Ergebnisse wurde anschließend der jetzt vorliegende Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet.

Herr von Beeren stellt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 „Südlich der Lindenstraße“ der Stadt Oelde anhand einer Powerpoint-Präsentation vor.

Nach dem Vortrag von Herrn von Beeren bittet Herr Rauch um Fragen und Anregungen zu dem vorliegenden Planentwurf Nr. 123. Er weist darauf hin, dass die im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen protokolliert und den zuständigen politischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden. Folgende Fragen bzw. Anregungen wurden vorgetragen, die entsprechenden Antworten sind ebenso in der Tabelle aufgeführt:

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Rauch, Herrn Pott-Sudholt und Herrn von Beeren
Warum wird nur eine Teilfläche der rückwärtigen Gärten überbaut?	Herr Rauch weist auf die von der Stadt Oelde durchgeführte Fragebogenaktion hin. Ein großer Teil der Grundstückseigentümer hat kein Interesse an einer Überbebauung der Gartengrundstücke. Als Ergebnis ist der jetzt dargestellte Bereich übriggeblieben. Wenn es einen konkreten Bedarf für eine Erweiterung der Flächen geben sollte, ist es möglich die Verkehrsfläche in nördlicher und südlicher Richtung zu verlängern und weitere Flächen zu erschließen.
Wie viele Eigentümer gibt es im Geltungsbereich?	Herr Pott-Sudholt ist alleiniger Eigentümer der überplanten Grundstücke. Nachverdichtung im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird von der Stadt Oelde befürwortet. Deshalb werden zunächst in einem ersten Schritt die Grundstücke von Herrn Pott-Sudholt überplant. Die private Verkehrsfläche ist jedoch so angelegt, dass weitere Flächen nördlich und südlich erschlossen werden können. Der Investor geht mit der Herstellung der neuen Erschließungsanlage in Vorleistung. Zukünftige Anlieger werden bei einem Anschluss an der privaten Straße an den entstandenen Kosten finanziell beteiligt. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oelde und dem Investor wird es eine Regelung geben, die es weiteren Grundstückseigentümern ermöglicht sich an der Privatstraße anzuschließen. Für eine Realisierung von weiteren Bauflächen kommt nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Betracht.
Die beabsichtigte Bebauung wäre sehr massiv. Wie sieht die weitere Planung aus?	Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass mindestens zwei Baukörper entstehen. Der geplante Stadtviellentyp ist gerade aktuell und beliebt. Die Bestandsgebäude an der Lindenstraße haben eine ähnliche Größe.
Wie sieht das Zeitfenster aus?	Mit der Erschließung des Baugebietes soll ab Mitte Mai begonnen werden. Es ist beabsichtigt, die Gesamtmaßnahme zügig umzusetzen. In dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger werden auch Fristen zur Umsetzung der Maßnahme geregelt.
Die Zufahrt von der Lindenstraße wäre sehr eng. Bleiben die Garagen dort stehen?	Das Grundstück an der Lindenstraße wurde als private Verkehrsfläche planerisch gesichert und im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die jetzt geplante Zufahrt in das Baugebiet ist mit 6,00 m ausreichend breit. Die Garagen können zunächst auf dem Grundstück verbleiben.
Ist von der Bultstraße eine weitere Zufahrt in das Gebiet geplant?	Zurzeit ist eine Zufahrt von der Bultstraße nicht vorgesehen, weil die dortigen Eigentümer bislang kein Interesse an einer Nachverdichtung haben, dies wäre aber aus stadtplanerischen Gründen sinnvoll.
Wie wird mit der Baulücke an der Lindenstraße umgegangen?	Es handelt sich hier um eine klassische Baulücke, die sofort bebaut werden kann. Die rückwärtigen Grundstücke könnten über eine zweite Zufahrt von der Lindenstraße erschlossen werden. Dafür müsste ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Herr Rauch sichert den anwesenden Bürgern zu, dass sich der Rat der Stadt Oelde mit sämtlichen abwägungsrelevanten Belangen bzw. den von der Verwaltung verfassten Abwägungsvorschlägen auseinandersetzen werde. In dem weiteren Beteiligungsverfahren, der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs über die Dauer eines Monats, können erneut Stellungnahmen abgegeben werden.

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Rauch um 18:40 Uhr die Versammlung.

Peter Rauch
Leitung FD Planung und
Stadtentwicklung

Ingrid Altbäumer
Schriftführerin

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass die im Rahmen der Beteiligung der Bürgerversammlung gestellten Fragen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 während der Sitzung beantwortet werden konnten. Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

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

Die Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB endete am 26.02.2015.

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	23.01.2015
Stadt Oelde – Fachdienst Tiefbau und Umwelt	23.01.2015
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	26.01.2015
Stadt Oelde – Fachdienst Liegenschaften	27.01.2015
ThyssenGas GmbH	26.01.2015
Bischöfliches Generalvikariat Münster	27.01.2015
PLEdoc GmbH	28.01.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr	28.01.2015
Untiymedia NRW GmbH	29.01.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	03.02.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 - Immissionsschutz	04.02.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft, Bodenschutz	04.02.2015
IHK Nord Westfalen	06.02.2015
Baureferat der Evangelischen Kirche	09.02.2015
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	10.02.2015
Westnetz GmbH	12.02.2015
LWL-Archäologie für Westfalen	16.02.2015
Handwerkskammer Münster	20.02.2015
Landesbetrieb Straßen NRW	24.02.2015
Deutsche Telekom Technik GmbH	25.02.2015

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:

Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 27.01.2015

Die Erschließung mit einer Trinkwasserleitung DN 50 kann von der Lindenstr. erfolgen, wenn eine Grunddienstbarkeit für die private Erschließungsfläche eingetragen wird. Die Löschwasserentnahme als Sondernutzungsform des Trinkwassernetzes, wird an der Lindenstraße über bereits bestehende Hydranten ermöglicht. Der Löschwassermengenplan weist eine Menge von 72cbm/h im Umkreis von 300m aus, die als Löschwasser genutzt werden können, vorbehaltlich zukünftiger Netzentwicklungen. Das von Ihnen erwähnte Arbeitsblatt W405 des DVGW ist keine verpflichtende Regel, vielmehr beschreibt es lediglich die technischen Möglichkeiten. Auch das von Ihnen genannte Arbeitsblatt W 331 enthält keine Angaben zu Abstandsregeln von Hydranten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Inhalte der Begründung unter Punkt 5.6b zum Brandschutz werden zur Satzung angepasst.

Die angesprochenen Anforderungen der Trinkwasserversorgung und der netzabhängigen Löschwasserversorgung werden entsprechend der Stellungnahme berücksichtigt. Eine Notwendigkeit sonstiger Änderungen oder Beschlüsse aus Sicht der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 28.01.2015

Die Brandschutzdienststelle nimmt zu der Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Die geplanten Gebäude können nur über eine Zufahrt erreicht werden. Sollte der zweite Rettungsweg nur über Rettungsgeräte der Feuerwehr möglich sein, weise ich darauf hin, dass die Zufahrt und die Aufstellfläche für die Drehleiter nach § 5 BauO NRW ausgeführt sein muss. Die Flächen müssen für die Feuerwehr jederzeit nutzbar sein, und durch amtliche Schilder gekennzeichnet werden. Ich bitte darum, dass diese Stellungnahme mit in die Planung einbezogen wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen.

Soweit die Stellungnahme die Belange der Bauleitplanung betrifft, sind diese im Bebauungsplan insbesondere durch die Anordnung sowie die Breiten und Radien der privaten Verkehrsfläche berücksichtigt. Weitere Belange wie z.B. der Unterbau sind im Durchführungsvertrag verankert oder z.B. die des zweiten Rettungswegs im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu behandeln.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

Stellungnahme der EVO vom 09.02.2015

Aus Sicht der Energieversorgung Oelde GmbH spricht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sofern nachfolgende Kriterien eingehalten werden:

- Für die Erschließung der neuen Gebäude muss eine geeignete Leitungstrasse eingeplant werden.
- Sofern die Erschließungsstraße eine Privatstraße ist, müssen die Versorgungsleitungen durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der EVO gesichert werden.
- Vor Beginn der Erschließungsarbeiten muss geklärt werden, ob eine öffentliche Straßenbeleuchtung errichtet werden soll.
- Wir bitten um frühzeitige Mitteilung, ob die neu zu errichtenden Gebäude mit Erdgas versorgt werden sollen.

Die Stellungnahme gilt für unser Strom- und Gasnetz.

Beschluss:

Die Stellungnahme berührt Inhalte, die im Rahmen des Durchführungsvertrags oder aber der Umsetzung zu berücksichtigen sind bzw. bereits berücksichtigt wurden. Grundsätzlich stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans dem nicht entgegen. Eine Notwendigkeit von Änderungen oder Beschlüssen aus Sicht der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 23.02.2015

Zu dem o.g. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

Gesundheitsamt:

Immissionsschutz Schiene und Verkehr:

Zur angemessenen Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung wird neben der erfolgten verbalen qualitativen Einschätzung der Lärmbelastung im Plangebiet durch den Schienenverkehr eine quantitative Konkretisierung angeregt. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Darstellung einer Lärmbelastung im Plangebiet durch den Schienenverkehr von $L_{den} > 65 - 70 \text{ dB(A)}$ und $L_{night} > 60 - 65 \text{ dB(A)}$ in der Umgebungslärmkarte NRW. Zur Konkretisierung wird eine quantitative Abschätzung der Lärmsituation gem. DIN 18005 empfohlen. Die Werte sollten dabei den Orientierungswerten nach DIN 18005 (Beiblatt 1) gegenübergestellt und bewertet werden.

Weiterhin wird angeregt gegebenenfalls lärmbelastete Flächen im Bebauungsplan darzustellen (Schallpegelbereiche) und gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Gleiches gilt sinngemäß ebenso für mögliche Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 führt zu dieser Thematik u.a. aus: „Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden“. „Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“ „Überschreitungen der Orientierungswerte...und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen ... in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden“.

Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Der Einschätzung der Artenschutzprüfung, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44(1) BNatSchG in Bezug auf die sogenannten „Planungsrelevanten Arten“ nicht ausgelöst werden, stimme ich zu.

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Kreises Warendorf (Bauamt) wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz Schiene und Verkehr: Veranlasst durch die abgebildete Stellungnahme des Kreises wurde von einem Sachverständigen für Immissionsschutz ein projektbezogenes Immissionsschutz-Gutachten erarbeitet. Zwischenergebnisse wurden Mitte März mit dem Kreis besprochen, das Gutachten am 26.03.2015 vorgelegt. Im Ergebnis sind bezogen auf die Gebäudeseiten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenfassade einschließlich Wandkonstruktion, Fenster, Rollladenkästen und ggf. weiterer Bauteile formuliert, denen bei der Gebäudeplanung bzw. Umsetzung zu entsprechen ist.

Unter Rücksprache zwischen dem Kreis Warendorf und der Stadt Oelde wurden die Ergebnisse bzw. Anforderungen zur Satzung in Begründung und im Durchführungsvertrag berücksichtigt, das Gutachten selber als Anlage beigefügt. Zur allgemeinen Information wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Flächensignatur eingefügt, um so auch hier auf die Immissionssituation sowie das Gutachten hinzuweisen. Aufgrund des begrenzenden Projektumfangs, sowie der Tatsache, dass hiervon allein der Vorhabenträger betroffen ist, wird von weiteren Festsetzungen und einer erneuten Offenlage abgesehen.

Die Anregung wird somit berücksichtigt.

Stellungnahme des Naturschutzbundes Deutschland vom 25.02.2015

Im Namen der Umweltverbände im Kreis Warendorf nehmen wir wie folgt Stellung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123 „Südlich der Lindenstraße“ in Oelde entspricht grundsätzlich den Vorstellungen Umweltverbände, bevorzugt die Bebauung im Innenbereich zu verdichten, bevor neue Baugebiete erschlossen werden und ein vermeidbarer weiterer Flächenverbrauch stattfindet.

Grundsätzliche artenschutzrechtliche Probleme sind nach einer Ortsbesichtigung am 19.02.2015 auch aus unserer Sicht nicht zu erkennen, solange die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit stattfindet. Wir möchten anregen, durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan neue Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler u. a. sowie neue Quartierangebote für Gebäudefledermäuse vorzubereiten, um deren Situation im Siedlungsbereich zu verbessern. So könnten z. B. ein Nischenbrüterkasten pro Grundstück sowie fledermausfreundliche Strukturen an den Neubauten (Rauputz, rauher Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, ggf. Vorsehen eines Fledermaus-Fassadenkastens) vorgesehen werden.

Wünschenswert wäre es auch, die geplanten Stellplätze nicht voll zu versiegeln, sondern als Teilversiegelung auszuführen, z.B. als Schotterrasen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Naturschutzbunds Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V. wird zur Kenntnis genommen.

Baufeldräumung: Vorgaben zu Baufeldräumung und Gehölzschnitten werden im Durchführungsvertrag und als Hinweis in der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Brutmöglichkeiten / Quartierangebote: Es ist zu erwarten, dass im Rahmen der zukünftigen privaten Gärten und Bauvorhaben neue Lebensräume entstehen. Gleichwohl wird die Stadt in Anlehnung an die hier vorliegende Stellungnahme dem Vorhabenträger nahelegen, im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser mindestens zwei geeignete künstliche Nistkästen oder Höhlungen vorzusehen. Spezielle Festsetzungen oder weitere Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aus Sicht der Stadt nicht für erforderlich gehalten.

Stellplätze: Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass Oberflächenwasser nicht ausreichend aufgenommen werden kann. Dies zeigen vorliegende Informationen über die Bodenverhältnisse sowie die bisherige Tiefbauplanung. Das Oberflächenwasser soll daher in Kanälen abgeführt werden.

B) Durchführungsvertrag

Der erforderliche Durchführungsvertrag wird nach den Vorschriften des § 12 BauGB einschl. der Anlagen seitens der Verwaltung mit dem Vorhabenträger zurzeit noch abgestimmt. Der Entwurf des Vertrages ist als Anlage beigefügt. Der abgestimmte Durchführungsvertrag wird rechtzeitig zur Ratssitzung vorgelegt.

Beschluss:

Der Durchführungsvertrag wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beraten und beschlossen wurde, die Begründung samt Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Südlich der Lindenstraße“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde und der Durchführungsvertrag gebilligt wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Südlich der Lindenstraße“ der Stadt Oelde als Satzung (siehe Anlage 2). Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1). Die Begründung einschließlich Umweltbericht ist Teil dieses Beschlusses (Siehe Anlage 3).

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen als Wohngebiet ausgewiesen werden.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A), B) und C) erfolgten **einstimmig**.

10. Bebauungsplan Nr. 28 "Axthausen" - 4. Änderung

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

B) Satzungsbeschluss

Vorlage: B 2015/610/3235

Herr Rauch teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 15.12.2014 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) beschlossen habe, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Axthausen“ einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB sei von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen worden sei.

Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sollen im Geltungsbereich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 und die Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht werden. Ziel der Änderung ist es, eine höhere bauliche Ausnutzung der Baufenster für die zusätzliche Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. So soll die Bebaubarkeit von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse und die zulässige Geschossflächenzahl erhöht werden, was der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite entspricht. Die geplante behutsame Nachverdichtung fügt sich einerseits sowohl in die vorhandene Bebauungsstruktur ein, andererseits trägt diese zum Ziel der von der Stadt Oelde verfolgten Innenentwicklung bei.

Herr Rauch weist drauf hin, dass mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag zur Kostendeckung für die Städtebaulichen Planunterlagen geschlossen worden sei.

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

Der Rat der Stadt Oelde habe in seiner Sitzung vom 15.12.2014 ebenfalls beschlossen, die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), öffentlich auszulegen.

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

Die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung mit Umweltbericht - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 26. Januar 2015, bis einschließlich Donnerstag, den 26. Februar 2015 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum seien von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden.

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

Die Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB endete am 26. Februar 2015.

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
Stadt Oelde – FD Liegenschaften	23.01.2015
Stadt Oelde – FD Tiefbau und Umwelt	23.01.2015
Stadt Oelde – FD Bauverwaltung	09.02.2015
Kreis Warendorf – Bauamt	23.02.2015
Deutsche Telekom Technik GmbH	25.02.2015

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und es erfolgt folgende Beschlussempfehlung

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde stellt fest, dass keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde vorgebracht wurden.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung samt Umweltbericht zur 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über die Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änd. kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19. 12. 2013 (GV. NRW. S. 878), die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1). Die Begründung ist Teil dieses Beschlusses.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A) und B) erfolgten **einstimmig**.

11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 "Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt" der Stadt Oelde

A) Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt" der Stadt Oelde

Vorlage: B 2015/610/3257

A) Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde

Herr Abel erläutert, dass mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung in einem ersten Bauabschnitt die rückwärtigen unbebauten Gartengrundstücke nördlich der „Wibbeltstraße“, östlich der „Erich-Kästner-Straße“, südlich der Straße „Zum Drostenhof“ und westlich des Spielplatzes, Wohnbebauung für ca. 11 Einfamilienwohnhäusern ermöglicht werden sollte. Zu einem späteren Zeitpunkt – sofern die genügend Grundstücksbesitzer interessiert seien – könnten weitere Flächen erschlossen werden. Hierfür sei dann die Erweiterung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die Nachverdichtung in diesem Bereich entspreche der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB, nach der einer Innenentwicklung Vorrang vor einer Neuerschließung am Siedlungsrand eingeräumt wird, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Bebauungspläne werden nach einem im Baugesetzbuch (BauGB) geregelten Verfahren aufgestellt, mit dem sichergestellt werden soll, dass bei der Planung alle Belange und Probleme sorgfältig erfasst und gerecht abgewogen werden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes schreibt das BauGB im Regelfall zwei Beteiligungen vor. In der ersten, sog. „frühzeitigen“ Beteiligung werden die Träger Öffentlicher Belange und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke, Planalternativen und Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die zweite Stufe der Beteiligung ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes. Sie dauert mindestens einen Monat. Dabei haben die Träger öffentlicher Belange und Bürger wiederum die Möglichkeit, Stellungnahmen zu dem ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben, über die abschließend der Rat der Stadt entscheidet.

Für Bebauungspläne die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ist es möglich, einen Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Im dem beschleunigten Verfahren verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Bei der Aufstellung des o.g. Bauleitverfahrens soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches ohne die erste Stufe des Beteiligungsverfahrens durchgeführt werden. Um eine ausreichende Information der Anwohner und interessierten Bürger sicher zu stellen, soll ergänzend hierzu eine Bürgerversammlung durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig** folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Abs. 8 und § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. 11. 2014 (BGBl. I S. 1748) das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung dient und unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche liegt. Dieser Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde.

Die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 117 sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,85 ha.

Der Geltungsbereich liegt nördlich der „Wibbeltstraße“, östlich der „Erich-Kästner-Straße“, südlich der Straße „Zum Drostenhof“, westlich des Spielplatzes und erfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Oelde; Flur 3; Flurstücke 1107, 662, tlw. 104, tlw. 107, tlw. 108, 299, tlw. 306, tlw. 295, tlw. 294, tlw. 292, tlw. 291, tlw. 292, 296, 293, tlw. 102.

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

**12. Rheda-Wiedenbrück - Windpark Zur Marburg
Vorlage: B 2015/610/3252**

Herr Abel teilt mit, dass die Windenergie zur Marburg GmbH & Co. KG im westlichen Stadtgebiet von Rheda-Wiedenbrück in den Konzentrationszonen XIII-XVII einen Windpark mit sieben Windenergieanlagen plane.

Er weist darauf hin, dass die Windenergieanlagen Auswirkungen auf die Stadt Oelde haben und diese negativ betroffen sei.

Zur bestmöglichen Nutzung der Konzentrationszonen werden vom Betreiber zwei unterschiedliche Anlagentypen der Firma ENERCON verwendet: Zwei Windenergieanlagen mit einer jeweiligen Gesamthöhe von 179,38 m und einer Nennleistung pro Anlage von 2.300 kW sowie fünf Anlagen mit jeweils einer Gesamthöhe von 206,86 m und einer Nennleistung von 3.000 kW. Für jeden Anlagentyp werde ein separates Genehmigungsverfahren durchgeführt. Da die sieben Windenergieanlagen jedoch als ein Windpark in seiner Gesamtheit zu betrachten seien, seien die Gutachten (u.a. Schall- und Schattengutachten) jeweils für alle sieben Windenergieanlagen erstellt worden. Weil demzufolge auch die Trennung der Auswirkungen auf die verschiedenen Immissionsstandorte nahezu unmöglich sei, beziehe sich auch die o.g. Stellungnahme auf den gesamten geplanten Windpark.

Zum Schutz der Anwohner berücksichtige das Schallgutachten im Bereich der Stadt Oelde neun Immissionsstandorte. Unberücksichtigt bleiben jedoch die beiden Baudenkmäler „Nottbeck 9“ und „Haus Nottbeck“ (Landrat-Predeick-Allee 1), da sie nach Auskunft des Kreises Gütersloh zu weit von den Windenergieanlagen entfernt seien. Unter der Voraussetzung, dass der Betrieb des Windparks zur Marburg im Nachtzeitraum im schallreduzierten Betrieb und tagsüber im offenen Betrieb laufe, komme das Schallgutachten von KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co. KG zu dem Ergebnis, dass der Windpark zulässig sei.

Da auch die zulässigen Immissionsrichtwertüberschreitungen für Schattenwurf von maximal 30 Tagen pro Jahr und maximal 30 Minuten pro Tag, die der Prognose zugrunde liegen, an sechs von insgesamt sieben erfassten Immissionsstandorten überschritten werden, empfehle der Gutachter CUBE Engineering GmbH zum Schutz der Anwohner die zwingende Einrichtung einer programmierbaren Abschaltautomatik. Diese könnte bei entsprechender Sonneneinstrahlung bei Erreichen der genannten Grenzwerte zwingend und automatisiert die betreffende Windenergieanlage ausschalten.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) stuft die Bedeutung der vorgesehenen Windenergieanlagenstandorte in Bezug auf das Landschaftsbild sowie die landschaftsbezogene Erholung aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, insbesondere durch die Bundesautobahn sowie die Siedlungs- und Gewerbeflächen, als gering ein.

In Bezug auf den Denkmalschutz sei der im Rahmen der Stellungnahme zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheda-Wiedenbrück geäußerte Einwand, dass zum Schutz von Wirkung und Erscheinungsbild des Denkmals „Haus Nottbeck“ zwingend ein Abstand von 1.000 m zwischen diesem Gebäude und einer möglichen Windenergieanlage einzuhalten sei, berücksichtigt worden. Keinerlei Erwähnung in den Gutachten finden die zwei Baudenkmäler Nottbeck 9 sowie der direkt an diesem Hof verlaufende Stromberger Kreuzweg, obwohl sie sich innerhalb eines 1.000 m Radius zu den Windenergieanlagen befinden. Eine abschließende Stellungnahme sei daher in diesem Punkt nicht möglich. Darüber hinaus sei fraglich, ob die zuständige Fachbehörde in Münster beteiligt worden sei.

Gemäß Windenergieerlass muss das Vorliegen einer rücksichtslosen optisch bedrängenden Wirkung von einer Windenergieanlage auf eine Wohnbebauung auf Grundlage der jeweils bestehenden Rahmenbedingung geprüft werden. Nach der Rechtsprechung des OVG NRW gelten dabei folgende grobe Richtwerte: „Ist der Abstand zwischen einem Wohnhaus und einer Windenergieanlage geringer als das Zweifache der Gesamthöhe der Anlage, dürfte die Einzelfallprüfung überwiegend zu einer dominanten und optisch bedrängenden Wirkung der Anlage gelangen. Beträgt der Abstand das Zweifache bis Dreifache der Gesamthöhe der Anlage, bedarf es regelmäßig einer besonders intensiven Prüfung des Einzelfalls.“ Im Fall der Standorte Nottbeck 5 und 7 liegen die jeweiligen Abstände zur Windenergieanlage 2 bei 576 m bzw. 565 m. Damit werde die dreifache Gesamthöhe der Anlage von 620,58 m deutlich unterschritten. Aufgrund der Ausrichtung der Wohnräume und ihrer Grundrisse sowie der Gestaltung des Nahbereiches in Richtung der Windenergieanlage (keine Bebauung oder Bäume im direkten Sichtfeld) kann von einer optisch bedrängenden Wirkung ausgegangen werden.

Beschluss:

Im Rahmen des Verfahrens im Vorfeld zur Erteilung der Baugenehmigungen zur Errichtung der sieben Windenergieanlagen beschließt der Ausschuss für Planung und Verkehr **einstimmig bei 2 Enthaltungen** folgende Stellungnahme:

Gemäß Gutachten der CUBE Engineering GmbH werden die Richtwerte hinsichtlich des Schattenwurfs unter Ausnahme des Standortes Nottbeck 7 an allen auf Oelder Gebiet identifizierten Immissionsstandorten überschritten. Die Ausstattung einer im Gutachten als Empfehlung aufgenommenen programmierbaren Abschaltautomatik, die den Betrieb einer Windenergieanlage bei Sonnenschein sowie bei Überschreitung der geltenden Grenzwerte unterbricht, ist daher zwingend erforderlich.

Weder im Schallgutachten noch in der Schattenwurfprognose wurde das denkmalgeschützte „Haus Nottbeck“ als Immissionsstandort aufgenommen, obwohl es durchaus im jeweiligen Wirkungsbereich liegt. In regelmäßigen Abständen finden hier musikalisch-literarische Veranstaltungen statt. Eine Beeinträchtigung dieser stöempfindlichen Nutzungen durch Schattenwurf, aber auch Lärmemissionen ist auszuschließen.

Im Fall der Gebäude Nottbeck 5 und 7 liegen die jeweiligen Abstände zur Windenergieanlage 2 bei 576 m bzw. 565 m. Damit wird die dreifache Gesamthöhe der Anlage von 620,58 m deutlich unterschritten. Da aufgrund der Ausrichtung der Wohnräume, aufgrund der Grundrisse, wie auch der Gestaltung des Nahbereiches in Richtung der Windenergieanlage (keine Bebauung oder Bäume im direkten Sichtfeld) von einer sog. optisch bedrängenden Wirkung auszugehen ist, fordert die Stadt Oelde zum Schutz der Wohnhäuser die Einhaltung der dreifachen Anlagenhöhe als Mindestabstand.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die zwei Baudenkmäler Nottbeck 9 sowie der direkt an diesem Hof verlaufende Stromberger Kreuzweg, in den Gutachten keinerlei Erwähnung finden, obwohl sie sich innerhalb eines 1.000 m Radius zu den Windenergieanlagen befinden. Eine abschließende Stellungnahme ist daher in diesem Punkt nicht möglich. Darüber hinaus ist fraglich, ob die zuständige Fachbehörde in Münster beteiligt wurde.

13. Einführung eines Wirtschaftswegeverbandes **Vorlage: B 2015/600/3258**

Herr Abel erläutert, dass die auf dem Gebiet der Stadt Oelde vorhandenen Wirtschaftswege aufgrund steigender Belastungen einem erheblichen Instandsetzungs- und Unterhaltungsmehraufwand unterliegen. Insbesondere hohe Druck-, Reibungs- und Scherkräfte landwirtschaftlicher und gewerblicher Fahrzeuge schwächen zunehmend die Wegeprofile. Mit dem Erfordernis der Haushaltskonsolidierung sei zudem auch eine Reduzierung bzw. Refinanzierung der städtischen Unterhaltungskosten für Wirtschaftswege thematisiert worden. Mit Beschluss des Rates vom 15.12.2014 sei die Verwaltung daher beauftragt worden, einen Vorschlag zur Einführung eines Wirtschaftswegeverbandes zu prüfen um die Unterhaltung der Wirtschaftswege im Interesse aller Beteiligten für die Zukunft nachhaltig und finanzierbar zu regeln.

Er weist daraufhin, dass das Wirtschaftswegenetz eine Länge von rund 160 km habe. Viele Wirtschaftswege seien noch in einem guten Zustand, Teile des Wegenetz allerdings überfordert, da die Wege für die großen landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu schmal seien und somit die Bankette erheblich beschädigt werden oder durch nicht bestimmungsgemäßen Verkehr in Anspruch genommen würden. Der jährliche Instandsetzungs- und Unterhaltungsaufwand einschließlich Investitionen liege bei 350.000 – 480.000 €. Im Gegensatz zu Straßen im Innenbereich werden diese Kosten nicht von den anliegenden Landwirten, Gewerbebetrieben und Anwohnern mitgetragen.

Im Rahmen einer rechtlichen Vorprüfung seien denkbare Modelle zur künftigen Kostendeckung, einschließlich der Beitragspflichten nach dem Kommunalabgabengesetz KAG und das Selbstverwaltungsmodell eines Verbandes geprüft worden. Vor dem Hintergrund einer denkbaren künftigen gerechten Lastenverteilung (Solidarprinzip) sei das Konstrukt eines Verbandes, auch nach Beratung mit dem Städte- und Gemeindebund die passgenaue Lösung. Der Verband lenke und verwalte seine Angelegenheiten als juristische Person des öffentlichen Rechts selbständig. Alle Maßnahmen der Unterhaltung, Erneuerung, Investitionen und sonstigen Organisationsabläufe unterliegen seiner Entscheidungsgewalt. Mit der Einrichtung würde die mit den vorgenannten Maßnahmen einhergehende Verantwortung auf den Verband übertragen.

Der Verband führe einen durch die Aufsichtsbehörde des Kreises Warendorf prüfpflichtigen eigenen Haushalt, finanziere sich somit selbst und sei berechtigt Beiträge zu erheben. Nach § 28 Abs. 1 Wasserverbandsgesetz (WVG) sind die Verbandsmitglieder verpflichtet, dem Verband Beiträge zu leisten, soweit diese zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich seien. Der Beitragspflicht liegen die in den einzelnen Aufgabenbereichen entstehenden Aufwendungen zu Grunde, die nach Maßgabe der Satzung auf die Mitglieder und Nutznießer umzulegen seien. Im Regelfall sind die Verbandsbeiträge in Geld zu entrichten, sie können aber auch in Sachleistungen, wie beispielsweise in der Bereitstellung von technischem Großgerät, bestehen. Aus der Praxis der Wasser- und Bodenverbände sind vielfach solche Fälle bekannt, in denen die Beitragslast auf die Mitglieder nach dem Verhältnis der Flächenanteile der zum Verband gehörenden Grundstücke verteilt wird. Neben dem Anteil der Flächen und nach sonstigen Vorteilen, die dem Anlieger durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Wege geboten werden, ist auch eine Erhebung gewichtet nach Nutzungsintensität denkbar. Die Inanspruchnahme durch möglichst alle Nutzergruppen sei anteilig zu berücksichtigen.

Beispielhaft genannt seien:

Landwirtschaft und Gartenbau, Biogas-, Windenergie- und Photovoltaikanlagen, Gewerbebetriebe im Außenbereich, Wohnnutzung, Leitungsrechte etc. Neben der Beitragserhebung wäre ein Wirtschaftswegeverband aber auch auf einen Sockelbetrag als städtischen Zuschuss angewiesen, um seine im öffentlichen Interesse gelegenen Unterhaltungsaufgaben beispielsweise für Fußwege zur Naherholung, Reit- und Radwege als Teil der touristischen Infrastruktur oder die Inanspruchnahme durch öffentliche Verkehrsmittel etc. nicht den beitragspflichtigen Anliegern anlasten zu müssen. Eine Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an den Wirtschaftswegen könnte darin bestehen, dass die Stadt Oelde einen prozentualen Anteil an den Unterhaltungskosten trägt. Die prozentualen Anteilssätze könnten mit denen in der Straßenbaubeitragsatzung korrespondieren, so dass abhängig von der

Klassifizierung der Wirtschaftswege nach ihrer Bedeutung im Wegenetz das öffentliche Interesse unterschiedlich gewichtet würde. Eine abschließende, für alle Nutzer gerechte Lastenverteilung wäre durch die noch einzurichtende Lenkungsgruppe zu erarbeiten.

Bevor die Lastenverteilung thematisiert werden kann, sei zunächst aber Einigkeit darüber zu erzielen, welche Wege welchem Zweck dienen sollen und welche Wege in welcher Qualität zu unterhalten seien. Dies sei ein wesentlicher Aspekt bei der Einführung eines Wegeverbandes, der zu einem effizienteren und zielgerichteteren Einsatz der knappen Mittel führen wird.

Dazu sei es erforderlich:

- Anlieger und Nutzer von Beginn an in den Entwicklungsprozess einzubinden. Künftige Wegestrukturen und Wegeklassifizierungen sollen im Zusammenwirken mit Anliegern erarbeitet werden.
- Eine einheitliche, auf amtlichen Katasterinformationen basierende Datenbasis zu erarbeiten.
- Alle Wirtschaftswege vor Ort hinsichtlich Ausbau- und Unterhaltungszustand zu dokumentieren
- Die Wirtschaftswege auf Grundlage der Anlieger-/Nutzerbeteiligung gemäß ihrer Netzfunktion zu bewerten und zu klassifizieren. Denkbar wären:
 - Hauptweg mit teils überörtlicher Verbindungs- und Erschließungsfunktion
 - Sammelweg mit Verbindungs- und Erschließungsfunktion
 - Nebenweg mit Erschließungsfunktion für Gewerbe, Hofanlagen und Wohnhäuser
 - Einzelweg zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen
 - Künftig entbehrliche Wege
- Festlegung eines praktikablen Konzeptes zur Verbandseinführung und weiteren Verbandsentwicklung. Das Konzept soll die grundsätzlichen denkbaren und erforderlichen Parameter aufzeigen.
- Diskussion und Bewertung der erarbeiteten Konzeptionierung mit den nachfolgenden Beteiligten:
 - Ratsvertreter
 - Bürgermeister/ Verwaltungsleitung
 - Bezirksausschussvorsitzende
 - Vertreter von Land- und Forstwirtschaft
 - Vertreter der Gewerbetreibenden
 - Vertreter der Vereine
 - Wirtschaftsförderung und Tourismus
 - Rettungseinrichtungen
- Abstimmung der entwickelten Ansätze mit allen Beteiligten und nach Möglichkeit Berücksichtigung weiterer Wünsche und Anregungen
- Zusammenfassung in einer Handlungs- bzw. Beschlussempfehlung als Basis der künftigen Verbandsarbeit.

Der Gesamtprozess, bestehend aus

- Vorbereitungsphase
- Lenkungsphase
- Einführungsphase
- Umsetzungsphase

werde mit einem Zeitansatz von 24 Monaten + X prognostiziert. Nach Auswertung vorliegender Angebote sei für die Unterstützung des vorstehenden Aufgabenumfanges durch ein externes Planungsbüros mit einem Aufwand von ca. 29.000 Euro zu rechnen.

Das Konstrukt eines nach den oben genannten Vorarbeiten einzuführenden Verbandes richte sich nach den rechtlichen Bestimmungen des Wasserverbandsgesetzes. Danach bilden alle Anlieger an ländlichen Wegen die Gesamtheit der Mitglieder. Die Mitgliederversammlung wählt aus ihren Reihen den Verbandsausschuss. Der Ausschuss setzt sich zusammen aus den von den Mitgliedern gewählten Ausschussmitgliedern sowie den durch den Rat entsendeten Vertretern der Politik (Empfehlung: 1

Mitglied je Fraktion). Nach Gründung des Verbandes liegt die Unterhaltung und weitere Bewirtschaftung ländlicher Wege der Entscheidung des Verbandsausschusses auf Basis der verbandsinternen Wegeschau. Die Wegeschau sei Grundlage des jährlichen Unterhaltungsplans. Die Schaubeaufträgen werden durch den Verband gewählt.

Rechtsgrundlage für die Errichtung eines Wirtschaftswegeverbandes sei das Wasserverbandsgesetz, in dem ausdrücklich die Herstellung und Unterhaltung von ländlichen Wegen und Straßen als Aufgabe eines Verbandes genannt ist. Das dort verankerte hoheitliche Verfahren sowie die organisatorischen und inhaltlichen Voraussetzungen zur Einführung eines Wirtschaftswegeverbandes setzen einen Beschluss des Rates voraus. Die Gesamtheit aller vorbereitenden Tätigkeiten, einschließlich Einbindung Verwaltung und Anlieger werde durch eine noch einzurichtende „Lenkungsgruppe Wirtschaftswegeverband“ vorgenommen und durch diese bis zur Einführung des Verbandes in Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde des Kreises Warendorf und der ersten konstituierenden Mitgliederversammlung begleitet.

Die oben dargestellte Vorgehensweise bietet die Chance, die Unterhaltung der Wirtschaftswege im Interesse der Beteiligten für die Zukunft nachhaltig und finanzierbar zu regeln. Dabei stellt sich die vom Wasserverbandsgesetz festgeschriebene Organisationsform der Wirtschaftswegeverband als eine hierfür geeignete Einrichtung dar.

Deshalb schlägt die Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt vor, dass der Rat der Stadt Oelde zunächst einen grundsätzlichen Beschluss für dieses Unterhaltungsmodell fasse und damit einen Auftrag an die Beteiligten sowie die Verwaltung erteile, die weiteren notwendigen Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse anzugehen. Ein abschließender Beschluss des Rates sei erst nach Vorlage aller im Detail erforderlichen Regelungen zu treffen.

Herr Pötter teilt mit, dass die CDU- und SPD-Fraktion einen alternativen Beschlussvorschlag beantragen werde.

Herr Drinkuth erläutert, dass beide Fraktionen grundsätzlich die Richtung der Verwaltung unterstützen. Eine endgültige Entscheidung für eine „Verbandslösung“ sollte erst dann getroffen werden, wenn die derzeitige rechtliche Prüfung des Landes NRW abgeschlossen ist und möglicherweise daraus resultierende rechtliche Rahmenbedingungen vorliegen. Er trägt den geänderten Beschlussvorschlag vor.

Herr Pötter ergänzt, dass die Landwirte und Anwohner bei der Entscheidungsfindung mit einbezogen werden sollen und erwartet, dass keine vorschnellen Entscheidungen getroffen werden.

Herr Abel erklärt, dass auch verwaltungsseitig dem geänderten Beschlussvorschlag zugestimmt werden kann und dass in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Planung und Verkehr ein externes Planungsbüro referieren solle und man gemeinsam das weitere Vorgehen beraten könne.

Herr Austrup wünscht, dass das Planungsbüro auch in den Bezirksausschüssen referiere.

Herr Abel entgegnet, dass Aufwand und Nutzen im Verhältnis gestellt werden müssen, da jeder Termin Kosten verursache und Zeit in Anspruch nehme. Er schlägt vor, dass zunächst im öffentlichen Teil des Ausschusses für Planung und Verkehr das Planungsbüro referieren sollte. Hierzu sollten auch alle Bezirksausschüsse und Bürger geladen werden. Nach Arbeitsbeginn könnte dann eine Bürgerversammlung veranstaltet werden sollte und Zwischenergebnisse in den Bezirksausschüssen präsentiert werden.

Herr Austrup stellt klar, dass nicht nur die Landwirte, sondern auch die Anwohner mit einbezogen werden müssen. Seiner Meinung nach sei der Aufwand, dass sich das Büro auch in den Bezirksausschüssen vorstelle, nicht so groß.

Herr Drinkuth teilt mit, dass er den Vorschlag von Herrn Abel befürworte.

Herr Austrup äußert, dass er sich damit anfreunden könnte, jedoch die Kosten einer Fachkraft im Verhältnis zu den Kosten eines möglichen Verbandes minimal seien. Er appelliert, alle Anwohner/innen einzuladen und die Angelegenheit zusammen mit dem Planungsbüro in den Bezirksausschüssen zu beraten.

Herr Markus Westbrock teilt mit, dass die FDP-Fraktion den geänderten Beschlussvorschlag unterstütze und die Vorgehensweise befürworte.

Herr Kobrink teilt mit, dass zunächst ein Fachbüro beauftragt werden müsse und sich das weitere Vorgehen dann diskutiert werden solle.

Herr Kobrink stellt den geänderten Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

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

Ein entsprechendes Fachbüro ist mit der Kategorisierung der Oelder Wirtschaftswege zu beauftragen. Die entsprechende Klassifizierung der Wege soll in enger Abstimmung mit allen Anwohnerinnen und Anwohnern geschehen. Das zu beauftragende externe Planungsbüro soll nach Möglichkeit in einer der nächsten Planungsausschusssitzungen über die geplante Vorgehensweise bei der Kategorisierung der Wirtschaftswege referieren.

Über die Einrichtung einer z. B. Verbandslösung, um die Unterhaltung der Wirtschaftswege im Interesse aller Beteiligten für die Zukunft nachhaltig und finanzierbar zu regeln, wird nach Vorlage eines durch das Umweltministerium des Landes NRW beauftragten Gutachtens der Rat der Stadt Oelde entscheiden

14. Verschiedenes

14.1. Mitteilungen der Verwaltung

14.1.1 K 30 L

Herr Abel teilt mit, dass in der Presseberichterstattung über den Kirchspielausschuss für den Lückenschluss zwischen K 30 und L 792 (K30L) Planvarianten dargestellt worden seien. Er verdeutlicht, dass diese Planvarianten aktuell jedoch nicht mehr weiter verfolgt werden, sondern man sich auf eine Vorzugsvariante geeinigt habe. Die Finanzierung der Kosten für den Lückenschluss soll zwischen den Beteiligten Kreis Warendorf und den Städten Ennigerloh und Oelde in der 17. KW abgestimmt werden.

Der Landesbetrieb Straßen.NRW betreibe inzwischen ein Planfeststellungsverfahren mit dem Ziel in den Besitz der notwendigen Flächen zu kommen um die Bahnunterführung zu vertiefen. Es gebe noch keine Einigung mit den Grundstückseigentümern. Straßen NRW strebe möglicherweise eine Enteignung der Grundstücke an, falls es nicht gelinge die Grundstücke zu erwerben.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

14.2. Anfragen an die Verwaltung

Frau Koch teilt mit, dass an dem Erstingsweg Pappeln gefällt worden seien und dieser Weg vormals eine Allee darstellte. Sie erkundigt sich, ob dort neue Bäume angepflanzt werden, sodass der Weg wieder zur Allee werde.

Herr Aschhoff antwortet, dass sich die Flächen in Privateigentum befinden.

Herr Wilke erkundigt sich nach einer möglichen Markierung für die Abbiegespuren auf dem Carl-Haver-Platz.

Herr Abel antwortet, dass die Möglichkeit einer Markierung geprüft werden und mit Landesbetrieb Straßen.NRW abgestimmt werden müsse.

Herr Drinkuth erkundigt sich nach der Überprüfung der Spiel- und Bolzplätze.

Herr Abel antwortet, dass die Angelegenheit im nächsten Ausschuss für Planung und Verkehr beraten werden soll.

Herr Hellweg merkt an, dass bei den Toilettenanlagen im Keller der Theodor-Heuss-Schule eine enorme Geruchsbelästigung bestehe.

Herr Langer antwortet, dass das Problem bekannt sei. Der Zugang der Toilettenanlage sei nach innen verlegt worden, wodurch es zu einer Geruchsbelästigung komme. Mit einer Belüftungsanlage soll Abhilfe geschaffen werden.

Herr Pötter teilt mit, dass die Sanitäranlagen der ehemaligen Schule in Sünninghausen sehr alt seien und über einen längeren Zeitraum nicht genutzt worden sein. Er habe Bedenken, dass das Trinkwasser aufgrund der alten Leitungen belastet sein könne und erkundigt sich, ob eine Wasserprobe genommen werde.

Herr Langer antwortet, dass eine Wasserprobe entnommen werde.

Herr M. Westbrook ergänzt, dass Entnahmestellen ohnehin vorgeschrieben seien.

Hubert Kobrink
Vorsitzender

Stefanie Schröder
Schriftführerin